

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第892號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

上 訴 人

即被上訴人 江麗琴

柯季遠

0000000000000000

0000000000000000

柯季寧

柯季銓

0000000000000000

柯季驄

共 同

訴訟代理人 李鴻維律師

被上訴人即

上 訴 人 昆信機械工業股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳維澤

被 上 訴 人 陳維澤

陳德福

陳高美惠

陳衍派

陳綺蓁

高淑貞

陳錦堂

陳錦成

陳常暉

李綺珮

陳韋亨

陳黃昱潔

共 同

訴訟代理人 楊舜麟律師

01 上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人即被上訴人江麗
02 琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄及被上訴人即上訴人昆信
03 機械工業股份有限公司對於中華民國112年4月21日臺灣士林地方
04 法院110年度重訴字第16號第一審判決各自提起上訴，上訴人即
05 被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄並為訴之追
06 加，本院於113年10月22日言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 一、原判決關於(一)命被上訴人即上訴人昆信機械工業股份有限公司
09 給付新臺幣肆佰零參萬柒仟柒佰柒拾陸元本息及該部分假執行
10 宣告；(二)駁回上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯
11 季銓、柯季驄後開第二項(二)之訴及該部分假執行之聲請，暨訴
12 訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

13 二、上開廢棄(一)部分，上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季
14 寧、柯季銓、柯季驄在第一審先位之訴及假執行之聲請均駁
15 回；(二)部分，被上訴人即上訴人昆信機械工業股份有限公司應
16 給付上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯
17 季驄新臺幣貳佰壹拾玖萬參仟玖佰壹拾貳元，及自民國一百一
18 十年四月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之
19 利息。被上訴人陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱
20 潔、陳常暉、李綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳
21 韋亨應連帶給付上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯
22 季驄新臺幣壹佰柒拾壹萬捌仟柒佰陸拾伍元，及被上訴人陳維
23 澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳常暉、李綺珮、陳德福、
24 高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨均自民國一百一十年四月二
25 十八日起，被上訴人陳黃昱潔自民國一百一十一年九月二十二
26 日起，皆至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

27 三、上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄
28 其餘上訴駁回。

29 四、被上訴人即上訴人昆信機械工業股份有限公司應給付上訴人即
30 被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄新臺幣陸
31 佰零壹萬玖仟伍佰陸拾參元，及自民國一百一十二年十一月四

01 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

02 五被上訴人陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、陳
03 常暉、李綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨應
04 連帶給付上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄新
05 臺幣伍佰伍拾伍萬肆仟柒佰參拾肆元，及自民國一百一十二年
06 十一月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

07 六上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄
08 其餘追加之訴駁回。

09 七第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用（含追加之訴），
10 關於被上訴人即上訴人昆信機械工業股份有限公司上訴部分，
11 由上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季
12 驄連帶負擔；關於上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季
13 寧、柯季銓、柯季驄上訴（含追加之訴）部分，由被上訴人即
14 上訴人昆信機械工業股份有限公司負擔二分之一、由被上訴人
15 陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、陳常暉、李
16 綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨連帶負擔二
17 十分之九、餘由上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、
18 柯季銓、柯季驄連帶負擔。

19 八本判決第二項命被上訴人即上訴人昆信機械工業股份有限公司
20 給付部分，於上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯
21 季銓、柯季驄以新臺幣柒拾參萬壹仟參佰元為被上訴人即上訴
22 人昆信機械工業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被上訴
23 人即上訴人昆信機械工業股份有限公司如以新臺幣貳佰壹拾玖
24 萬參仟玖佰壹拾貳元為上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯
25 季寧、柯季銓、柯季驄預供擔保，得免為假執行。命被上訴人
26 陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、陳常暉、李
27 綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨連帶給付部
28 分，於上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄以新
29 臺幣伍拾柒萬參仟元為被上訴人陳維澤、陳高美惠、陳衍派、
30 陳綺蓁、陳黃昱潔、陳常暉、李綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦
31 堂、陳錦成、陳韋亨供擔保後，得假執行；但被上訴人陳維

01 澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、陳常暉、李綺
02 珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨如以新臺幣壹
03 佰柒拾壹萬捌仟柒佰陸拾伍元為上訴人江麗琴、柯季遠、柯季
04 寧、柯季銓、柯季驄預供擔保，得免為假執行。

05 九本判決第四項於上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、
06 柯季銓、柯季驄以新臺幣貳佰萬陸仟伍佰元為被上訴人即上訴
07 人昆信機械工業股份有限公司供擔保後，得假執行；但被上訴
08 人即上訴人昆信機械工業股份有限公司如以新臺幣陸佰零壹萬
09 玖仟伍佰陸拾參元為上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季
10 寧、柯季銓、柯季驄預供擔保，得免為假執行。

11 十本判決第五項於上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯
12 季驄以新臺幣壹佰捌拾伍萬壹仟陸佰元為被上訴人陳維澤、陳
13 高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、陳常暉、李綺珮、陳德
14 福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨供擔保後，得假執行；
15 但被上訴人陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、
16 陳常暉、李綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨
17 如以新臺幣伍佰伍拾伍萬肆仟柒佰參拾肆元為上訴人江麗琴、
18 柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄預供擔保，得免為假執行。

19 十一上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、柯季寧、柯季銓、柯季驄
20 其餘追加之訴假執行之聲請駁回。

21 事實及理由

22 壹、程序方面：

23 一、第二審為訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
24 之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
25 此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3
26 款分別定有明文。本件上訴人即被上訴人江麗琴、柯季遠、
27 柯季寧、柯季銓、柯季驄(下分稱其名，合稱上訴人)原上訴
28 請求被上訴人即上訴人昆信機械工業股份有限公司(下稱昆
29 信公司)再給付新臺幣(下同)17萬1,514元本息，及被上
30 訴人陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱潔、陳常
31 暉、李綺珮、陳德福、高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨、

01 (下稱陳維澤等12人，與昆信公司合稱被上訴人，分稱其
02 名)與昆信公司連帶給付171萬8,765元本息(見本院卷一第
03 40頁)。嗣變更上訴聲明：先位聲明請求昆信公司再給付上
04 訴人17萬1,514元本息；備位聲明請求昆信公司給付上訴人2
05 49萬0,528元本息及陳維澤等12人連帶給付上訴人171萬8,76
06 5元本息(見本院卷二第22頁、第36頁、第111至112頁)，
07 核屬擴張聲明。另上訴人追加先位請求昆信公司給付民國11
08 0年1月至112年9月占用新北市○○區○○段000○○000○○000
09 ○000地號土地(重測前分別為臺北縣○○鎮○○○段○○
10 ○○段00○○0000○○區段○○○○段000○○區段○○○○
11 段0000地號土地。下分稱各地號土地，合稱系爭4筆土地)
12 及同區段286、287、291地號土地(重測前分別為臺北縣○
13 ○鎮○○○段○○○○段000000○○000000○○區段○○○○段
14 000地號土地。下分稱各地號土地、合稱系爭3筆土地，與系
15 爭4筆土地合稱系爭土地)相當租金之不當得利1,216萬3,15
16 3元本息。備位請求昆信公司給付系爭土地110年1月至112年
17 9月之租金660萬8,419元本息及陳維澤等12人連帶賠償侵害
18 系爭土地出租權利之損害555萬4,734元本息(見本院卷二第
19 24頁、第36至37頁、第112頁)，其主張在社會生活上可認為
20 有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程
21 度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，可認
22 請求之基礎事實同一，依上開說明，均應予准許。

23 二、又本件上訴人於原審先位之訴依民法第179條規定，請求昆
24 信公司給付471萬3,924元本息，備位之訴依租賃契約請求昆
25 信公司給付249萬0,528元本息、及依民法第820條第4項、第
26 184條第1項前、後段及第185條規定，請求陳維澤等12人連
27 帶給付222萬3,396元本息，經原審依民法第179條規定，判
28 命昆信公司給付403萬7,776元本息，並駁回逾前開本息之
29 先、備位請求(見原判決第12頁，本院卷一第20頁)，昆信
30 公司就其敗訴部分全部上訴，上訴人就其敗訴部分一部上
31 訴，並於本院為訴之追加，故本院即就昆信公司及上訴人前

01 開上訴及追加範圍為審理，先予敘明。

02 貳、實體方面：

03 一、上訴人主張：

04 (一)上訴人之被繼承人柯銘達，與陳德福、訴外人陳德勝（下稱
05 其名）原為系爭土地共有人，應有部分各為 $3/8$ 、 $5/16$ 、 $5/1$
06 6 。上訴人與陳德福及陳德勝之繼承人陳維澤、陳高美惠、
07 陳衍派、陳綺蓁於106年4月10日與昆信公司就系爭3筆土地
08 簽訂租期自106年1月1日至108年12月31日，第1年租金每月1
09 10萬元，後續按年調漲每月租金5萬元之租約（下稱C租
10 約）。

11 (二)C租約屆期後，因共有人間就租金數額未有共識，本應依C租
12 約第7條第5項共有物管理之約定（下稱系爭約款）為之，惟
13 陳德福、陳維澤與陳衍派為規避系爭約款，竟未出於贈與真
14 意，由陳德福、陳維澤及陳衍派贈與及移轉登記如附表乙所
15 示系爭土地之應有部分與高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳章
16 亨、陳黃昱潔、陳常暉及李綺珮，再由陳維澤等12人與昆信
17 公司簽立租期自109年1月1日起至113年12月31日止，每月租
18 金55萬3,450元之租賃契約(下稱D租約)，並調降110年間各
19 月租金為50萬元，D租約既違反誠信原則，更規避土地法第3
20 4條之1第1項前段強制規定，應屬無效，昆信公司占用系爭
21 土地無法律上原因，應以日升不動產估價師事務所出具之不
22 動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）之正常租金數額計
23 算相當租金之不當得利，爰先位依民法第179條規定請求昆
24 信公司再給付系爭土地於109年1月至12月間正常租金與續訂
25 租金之差額17萬1,514元【計算式： $(1,122萬4,774元 - 1,07$
26 $6萬7,403元) \times 3/8 = 17萬1,514元$ ，元以下四捨五入，下
27 同】。倘若D租約為有效，則備位先依D租約第3條約定，請
28 求昆信公司給付109年租金249萬0,525元本息【計算式： $55萬$
29 $3,450元 \times 12個月 \times 3/8 = 249萬0,525元$ ，上訴人記載為249萬0,
30 528元，下同】，再依民法第184條第1項前、後段、第185條
31 及第820條第4項規定，擇一請求陳維澤等12人連帶給付109

01 年間正常租金1,122萬4,774元與D租約租金664萬1,400元
02 (計算式： $55萬3,450元 \times 12個月 = 664萬1,400元$) 差額之3/
03 8即171萬8,765元本息【計算式： $(1,122萬4,774元 - 664萬$
04 $1,400元) \times 3/8 = 171萬8,765元$ 】。

05 (三)又昆信公司於110年1月至112年9月占用系爭土地，爰先位依
06 民法第179條規定請求昆信公司給付1,216萬3,153元本息

07 【計算式： $(110年度正常租金1,147萬2,625元 + 111年度正常$
08 $租金1,182萬5,235元 + 112年1至9月正常租金913萬7,216元) \times$
09 $3/8 = 1,216萬3,153.5元$ 】。並備位先依D租約第3條約定，請
10 求昆信公司給付110年、111年、112年1月至9月租金各225萬
11 元(計算式： $50萬元 \times 12個月 \times 3/8 = 225萬元$)、249萬0,525元
12 (計算式： $55萬3,450元 \times 12個月 \times 3/8 = 249萬0,525元$)、186萬
13 7,894元(計算式： $55萬3,450元 \times 9個月 \times 3/8 = 186萬7,894元$)，
14 合計660萬8,419元本息【計算式： $225萬元 + 249萬0,525元 + 18$
15 $6萬7,894元 = 660萬8,419元$ 】；再依民法第184條第1項前、
16 後段、第185條及第820條第4項規定，擇一請求陳維澤等12
17 人連帶給付110年、111年、112年1月至9月正常租金與D租約
18 租金之差額，各205萬2,234元【計算式： $(1,147萬2,625元$
19 $- 50萬元 \times 12個月) \times 3/8 = 205萬2,234元$ 】、194萬3,938元
20 【計算式： $(1,182萬5,235元 - 55萬3,450元 \times 12個月) \times 3/8 = 19$
21 $4萬3,938元$ 】、155萬8,562元【計算式： $(913萬7,216元 - 55$
22 $萬3,450元 \times 9個月) \times 3/8 = 155萬8,562元$ 】，合計555萬4,734
23 元本息(計算式： $205萬2,234元 + 194萬3,938元 + 155萬8,562元$
24 $= 555萬4,734元$)等語(未繫屬本院部分，不予贅述)。

25 二、被上訴人則以：

26 (一)陳德福、陳維澤與陳衍派所為如附表乙所示系爭土地應有部
27 分之贈與及移轉登記行為，非出於通謀虛偽，系爭約款並非
28 土地共有人之分管約定，C租約屆期後應依民法第820條第1
29 項規定為共有物之管理，D租約核屬有效且拘束上訴人，陳
30 維澤等12人並無侵害上訴人對系爭土地之管理(出租)權
31 利，對上訴人不負D租約租金與正常租金差額之損害賠償責

01 任。

02 (二)昆信公司基於D租約得於109年1月至112年9月間合法占用系
03 爭土地，昆信公司於108年12月26日即以存證信函將D租約10
04 9年度各月租金支票寄予江麗琴，由其代收再分配予其他上
05 訴人，遭江麗琴退回而屬受領遲延。昆信公司已將D租約之1
06 09年度至111年度之租金數額，扣除稅款及補充保費後提存
07 而完成給付，上訴人主張昆信公司未給付前開三年度租金，
08 實無理由。又系爭估價報告書所謂續訂租約月租金數額過
09 高。另陳維澤等12人已於112年4月12日出售系爭土地應有部
10 分5/8予訴外人敦峰汽車工業股份有限公司等人，並於112年
11 6月5日辦妥所有權移轉登記等語，資為抗辯。

12 三、原審為上訴人部分勝敗之判決，即判令昆信公司給付403萬
13 7,776元，及自110年4月28日起至清償日止，按週年利率百
14 分之5計算之利息，及准上訴人及昆信公司供擔保後為假執
15 行及免為假執行，上訴人及昆信公司各就其敗訴部分不服，
16 上訴人為一部上訴、昆信公司則全部上訴，上訴人並為訴之
17 擴張及追加，上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二
18 項及該部分假執行之聲請均廢棄。(二)先位：昆信公司應再給
19 付上訴人17萬1,514元，及自110年4月28日起至清償日止，
20 按週年利率5%計算之利息。備位：1.昆信公司應給付上訴人
21 249萬0,528元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
22 週年利率5%計算之利息。2.陳維澤等12人應連帶給付上訴人
23 171萬8,765元，及自本件起訴狀繕本送達翌日起至清償日
24 止，按週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執
25 行。追加之訴聲明：(一)先位：昆信公司應給付上訴人1,216
26 萬3,153元，及自112年11月4日起至清償日止，按週年利率
27 5%計算之利息。(二)備位：1.昆信公司應給付上訴人660萬8,4
28 19元，及自112年11月4日起至清償日止，按週年利率5%計算
29 之利息。2.陳維澤等12人應連帶給付上訴人555萬4,734元及
30 自112年11月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
31 (三)願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴、追

01 加之訴及假執行之聲請均駁回。昆信公司上訴聲明：(一)原判
02 決不利於昆信公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，上訴人於第
03 一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人答辯聲明：上訴駁
04 回（原審判決上訴人其餘敗訴部分，未據聲明不服，不在本
05 院審理範圍）。

06 四、兩造不爭執事項（見本院卷一第182至183頁，並調整文字如
07 下）：

08 (一)系爭土地原為柯銘達、陳德福、陳德勝共有，柯銘達應有部
09 分3/8，其於94年1月13日過世後，經上訴人辦理限定繼承在
10 案，惟就系爭土地應有部分3/8，迄今尚未辦理分割繼承登
11 記。另陳德勝於105年7月間過世後，其系爭土地應有部分為
12 陳高美惠、陳維澤、陳衍派、陳綺蓁繼承，並於107年4月26
13 日辦妥分割繼承登記；嗣於108年5、6月間，陳德福、陳維
14 澤及陳衍派各贈與如附表乙所示應有部分與高淑貞、陳錦
15 堂、陳錦成、陳韋亨、陳黃昱潔、陳常暉、李綺珮，並於同
16 年6、7月間完成移轉登記（見原審卷一第28至36頁、限制閱
17 覽卷土地建物及異動索引查詢資料）。

18 (二)上訴人、陳德勝、陳德福與昆信公司分別於95年1月1日、10
19 0年1月1日簽訂A、B租約，記載出租系爭3筆土地應有部分2
20 分之1，租賃期間分別為95年1月1日至99年12月31日、100年
21 1月1日至105年12月31日，每月租金42萬元（見原審卷一第3
22 8至49頁）。

23 (三)上訴人、陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳德福與昆
24 信公司於106年4月10日簽訂C租約，記載出租系爭3筆土地應
25 有部分全部，租賃期間為106年1月1日至108年12月31日，10
26 6年每月租金110萬元、107年每月租金115萬元、108年每月
27 租金120萬元（見原審卷一第80至84頁、原審卷二第15頁、
28 第71頁）。

29 (四)A、B、C租約租金係由江麗琴、陳德福及陳維澤為代表受領
30 （見原審卷二第532頁、第533頁）。

31 (五)陳維澤等12人與昆信公司於108年12月間簽訂D租約，記載出

01 租系爭土地應有部分全部，租賃期間為109年1月1日至113年
02 12月31日，每月租金55萬3,450元（見原審卷一第152至156
03 頁）。

04 (六)依據D租約，上訴人每月可分得租金20萬7,544元，扣除應繳
05 納之稅款2萬0,754元、補充保費3,964元後，每月可實收18
06 萬2,826元，109年度共可實收219萬3,912元（見原審卷二第
07 31、531頁）。昆信公司於109年12月25日以江麗琴為受取權
08 人，向臺灣臺北地方法院提存所聲請提存109年度租金219萬
09 3,912元，經該院以109年度存字第2776號准予提存（見原審
10 卷一第330頁）。

11 (七)昆信公司實際占有使用系爭土地全部（見原審卷二第14至15
12 頁）。

13 (八)柯銘達於65年6月24日至94年1月11日擔任昆信公司董事長；
14 江麗琴自74年11月5日至100年11月3日任職於昆信公司，於9
15 4年1月至100年10月31日間擔任董事及副董事長兼財務長；
16 柯季遠於94年7月至100年10月擔任昆信公司行政助理；柯季
17 寧於96年3月至99年12月擔任昆信公司行政助理；柯季銓自9
18 2年4月29日至100年10月31日任職於昆信公司，其中97年2月
19 21日至100年2月20日擔任董事；柯季驄於93年11月10日起任
20 職於昆信公司，於97年12月至100年6月間擔任執行副總（見
21 原審卷二第77頁、原審卷三第46頁）。

22 (九)上訴人及訴外人富之江投資顧問有限公司（法定代理人為江
23 麗琴）就陳維澤等12人間於108年5至7月所為如附表乙所示
24 贈與及移轉登記行為，起訴請求確認無效及塗銷移轉登記
25 等，經原審以109年度重訴字第202號判決駁回其訴，上訴人
26 提起上訴後，並經本院以111年度重上字第75號判決駁回上
27 訴確定（見原審卷二第360至385頁、本院卷一第617至648
28 頁）。

29 (十)江麗琴前以昆信公司廠房之圍牆、大門、空地等無權占用29
30 0地號土地為由起訴請求排除侵害，經原審法院以107年度訴
31 字第293號民事判決敗訴，並經本院107年度上字第1229號民

01 事判決、最高法院109年度台上字第585號民事裁定駁回上訴
02 而確定（見原審卷一第210至254頁。下稱系爭排除侵害事
03 件）。

04 五、本院之判斷：

05 上訴人先位主張D租約無效，不得拘束上訴人，昆信公司於1
06 09年1月至112年9月間無權占用系爭土地，應就於109年間無
07 權占用系爭土地而再給付17萬1,514元本息，及給付110年1
08 月至112年9月之相當租金之不當得利1,216萬3,153元本息；
09 備位主張D租約若得拘束上訴人，昆信公司應依約給付109年
10 租金249萬0,528元本息及110年1月至112年9月租金660萬8,4
11 19元本息、陳維澤等12人低價簽立D租約，應連帶賠償109年
12 間短少租金171萬8,765元本息及110年1月至112年9月短少租
13 金555萬4,734元本息，均為被上訴人否認，並以前詞置辯，
14 故本件爭點為：(一)D租約是否有效成立而得以拘束上訴人？
15 (二)昆信公司於109年1月至112年9月是否無權占用系爭土地？
16 (三)昆信公司是否已清償其對上訴人所負之109年1月至112年9
17 月之租金債務？若未清償，積欠數額為何？(四)上訴人以民法
18 第184條第1項前、後段、第185條及第820條第4項規定，擇
19 一請求陳維澤等12人連帶賠償D租約與正常租約間之租金差
20 額，是否有理由？數額為何？茲分述如下：

21 (一)D租約是否有效成立而得以拘束上訴人？

22 1.查證人柯銘貴於系爭排除侵害事件證述：昆信公司於77年
23 間向訴外人新協金屬股份有限公司購買位在淡金路4段之
24 現成廠房，股東會決定所購買與廠房相關之土地均登記在
25 股東名下供昆信公司使用等語（見原審卷一第423至453
26 頁），而昆信公司占用系爭土地全部範圍，更為兩造所不
27 爭，又歷年來廠房及周遭地上物設施並無明顯異動（見原
28 審卷一第821至835頁、原審卷二第358頁）。是以，包括
29 上訴人在內之系爭土地共有人與昆信公司簽立A、B、C租
30 約之租賃標的為系爭土地，此為原審判決所認，上訴人就
31 此並未上訴爭執，堪信為真。

01 2.按表意人與相對人通謀而為虛偽意思表示者，其意思表示
02 無效，民法第87條第1項前段定有明文。所謂通謀為虛偽
03 意思表示，乃指表意人與相對人互相故意為非真意之表示
04 而言，故相對人不僅須知表意人非真意，並須就表意人非
05 真意之表示相與為非真意之合意，始為相當，若僅一方無
06 欲為其意思表示所拘束之意，而表示與真意不符之意思
07 者，尚不能指為通謀而為虛偽意思表示（最高法院62年台
08 上字第316號判決意旨參照）。在贈與或買賣契約，亦不
09 能僅因契約當事人間有特殊親誼關係或價金之交付不實，
10 即謂該贈與或買賣係通謀虛偽成立（最高法院86年度台上
11 字第3865號民事判決意旨參照）。第三人主張表意人與相
12 對人通謀而為虛偽意思表示者，該第三人應負舉證之責。
13 查陳德福於106年1月16日各贈與並移轉登記291地號土地1
14 752/160000與陳錦堂、陳韋亨，有土地登記申請書影本、
15 土地登記公務用謄本在卷可參（見原審限制閱覽卷之291
16 地號土地建物查詢資料）。上訴人主張陳德福、陳維澤及
17 陳衍派就附表乙所示之系爭土地應有部分之贈與及移轉登
18 記，均屬與各受贈人間通謀而為虛偽意思表示等情，為被
19 上訴人所否認，自應由上訴人就上開有利於己之事實負舉
20 證之責。而上訴人係以贈與人及受贈人間親屬關係及部分
21 移轉登記時間為108年6至7月間為主要論據，惟贈與人與
22 受贈人之親屬關係無從逕論為通謀虛偽，應有部分移轉登
23 記時間相近乙節，亦與物權行為出於通謀虛偽有間，又陳
24 維澤等12人另案訴請分割系爭土地雖曾提出未載全部共有
25 人之分割方案，惟於該事件審理過程業已補正（見原審卷
26 三第51至60頁），自不得以曾提出未載全部共有人之分割
27 方案，即謂移轉應有部分之物權行為屬通謀虛偽。況且，
28 證人即辦理前開土地應有部分過戶之地政士陳文肯於原審
29 109年度重訴字第202號撤銷贈與行為等事件證述：（問：
30 對於這5件辦理贈與原因是否都瞭解）都不會特別詢問，
31 只確定當事人有沒有移轉土地之合意等語（見原審卷一第

01 693頁)，可見辦理過戶之地政士業已向贈與及受贈之雙
02 方確認有移轉及受移轉登記之真意。是以，上訴人前開主
03 張，尚不可取。

04 3.次按98年1月23日修正公布並於同年7月23日施行之民法第
05 820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，
06 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。
07 但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算」，其
08 目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展，就
09 共有物之管理，採多數決原則。核與民法第818條旨在規
10 定共有物使用收益權能之基本分配，尚有不同。而共有人
11 對共有物使用收益方法之決定，屬共有物之管理範圍，自
12 應依民法第820條第1項規定處理。是有關共有物之管理，
13 基於私法自治原則，應優先依共有人之契約定之，如未經
14 共有人全體協議訂立分管契約或為管理之約定，自得依民
15 法第820條第1項之規定，由共有人以多數決為之，共有人
16 關於共有物管理之約定或依上開條項規定所為管理之決
17 定，對於為該約定或決定時之全體共有人均有拘束力，倘
18 該管理之決定有顯失公平者，則屬同法第820條第2項規定
19 之問題（最高法院110年度台上字第2447號判決意旨參
20 照）。查C租約名稱為「土地租賃契約暨約定書」，簽立
21 時間為106年4月10日，經上訴人、陳高美惠、陳維澤、陳
22 衍派、陳綺蓁、陳德福為出租人而簽署，而C租約實際租
23 賃標的為系爭土地，簽立時之共有人為上訴人、陳德福、
24 陳高美惠、陳維澤、陳衍派、陳綺蓁及陳錦堂與陳韋亨，
25 又C租約係由上訴人簽名後，交由陳維澤帶回與其餘出租
26 人簽名，再寄回給上訴人等情，為兩造不爭在卷（見原審
27 卷二第15、71頁），可見系爭約款未經當時系爭土地共有
28 人全體協議簽立，自非民法第820條第1項「契約另有約
29 定」。上訴人雖主張系爭約款為前開規定之「契約另有約
30 定」云云，惟陳德福於106年1月16日各贈與並移轉登記29
31 1地號土地應有部分1752/160000與陳錦堂、陳韋亨，並非

01 出於通謀虛偽意思表示，業如前述，上訴人復未舉證影響
02 上開應有部分移轉行為效力之情事，陳錦堂及陳韋亨於移
03 轉登記完畢即屬291地號土地共有人之一，則系爭約款未
04 經陳錦堂及陳韋亨簽立，自非屬系爭土地共有人一致之約
05 定，上訴人前開主張，難認有據。

- 06 4.復按共有物之管理方式，有分管約定、分管決定、分管裁
07 定。所謂分管約定乃共有人全體之共同約定，即民法第82
08 0條第1項前段所謂「契約另有約定」，例如分管契約；分
09 管決定則為該條項所定之共有人多數決定；分管裁定則為
10 該條第2項所定情形。共有人間依契約所為管理共有物之
11 約定、依民法第820條第1項規定所為之決定及法院依同條
12 第2、3項所為之裁定，對於為約定、決定及裁定時之全體
13 共有人均有效力。於分管決定，無論同意、未表示意見、
14 甚或反對之共有人，僅須其為決定時之共有人即須受該決
15 定之拘束，蓋此為團體法法理之多數決原則所必然。惟此
16 際仍應符合財產權保障之憲法要求，故共有人為分管決定
17 有顯失公平情事者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變
18 更之，倘共有人為分管決定，有故意或重大過失致共有人
19 受損害者，對不同意之共有人應負連帶賠償責任（最高法
20 院110年度台上字第1623號判決意旨參照）。查系爭土地
21 經陳德福、陳維澤、陳派衍為附表乙所示之贈與及移轉應
22 有部分後，共有人為上訴人及陳維澤等12人，上訴人就系
23 爭土地公同共有 $\frac{3}{8}$ ，陳維澤等12人應有部分合計為 $\frac{5}{8}$ ，
24 為兩造不爭，可見陳維澤等12人符合「共有人過半數及其
25 應有部分合計過半數」。而D租約係陳維澤等12人以淡水
26 崁頂郵局000897號、000898號存證信函通知昆信公司及上
27 訴人後，於108年12月間與昆信公司簽立，有存證信函及D
28 租約存卷為憑（見原審卷二第79至89頁及原審卷一第152
29 至156頁），顯見D租約為陳維澤等12人依民法第820條第1
30 項規定所為之分管決定，對決定時全體共有人均有效力。
31 5.再按民法第148條所稱權利之行使，是否以損害他人為主

01 要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人
02 及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。
03 倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會
04 所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若
05 當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他
06 人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院45年
07 台上字第105號、71年台上字第737號判決意旨參照）。上
08 訴人主張：陳德福、陳維澤及陳衍派藉由贈與及移轉應有
09 部分與高淑貞、陳錦堂、陳錦成、陳韋亨、陳黃昱潔、陳
10 常暉、李綺珮，增加系爭土地共有人數，再以D租約低價
11 出租系爭土地與昆信公司，造成上訴人短收租金，故意虛
12 增共有人數違反誠信原則等語，惟陳德福、陳維澤及陳衍
13 派如附表乙所示贈與及移轉應有部分與各受贈人之債權行
14 為及物權行為，均因上訴人未舉證以實其說，而非通謀意
15 思表示，業如前述，自無虛增共有人數之情況。又民法第
16 820條第1項規定於98年1月23日修正，目的乃為促使共有
17 物之有效利用，增進社會經濟發展，就共有物之管理，採
18 多數決原則，縱陳德福、陳維澤及陳衍派有為符合民法第
19 820條第1項規定之動機，仍屬依法處分自身財產之作為，
20 以求有效利用系爭土地，難謂以損害上訴人為主要目的。
21 況且，以多數決為共有物之管理，為立法所為選擇，上訴
22 人共同共有應有部分為系爭土地之少數，依法應受多數決
23 定之拘束，分管決定倘有顯失公平情事，上訴人得聲請法
24 院以裁定變更之，或請求有故意或重大過失之分管決定之
25 共有人賠償其損害，而非逕以誠信原則動搖共有人多數決
26 定之效力。

27 6. 未按共有物之利用行為，係以滿足共有人共同需要為目
28 的，不變更共有物之性質之行為。共有物之出租、出借，
29 乃共有物典型之管理、利用行為，屬民法第820條第1項規
30 定管理權能之範圍，無土地法第34條之1關於共有物之處
31 分、變更及設定負擔規定之適用（最高法院84年度台上字

01 第2164號、107年度台上字第1882號判決意旨參照)，而D
02 租約係系爭土地共有人為系爭土地之出租事宜，依民法第
03 820條第1項規定所為之分管決定，無土地法第34條之1規
04 定之適用，故上訴人主張D租約規避土地法第34條之1第1
05 項前段強制規定，應屬無效云云，亦屬無據。是以，D租
06 約既係如附表乙所示之受贈人自陳德福、陳維澤及陳衍派
07 受讓並取得應有部分後，由陳維澤等12人決定與昆信公司
08 簽立之租賃契約，上訴人自當受D租約之拘束。

09 (二)昆信公司於109年1月至112年9月是否無權占用系爭土地？

10 查D租約租賃期間為109年1月1日至113年12月31日，有D租約
11 附卷可憑（見原審卷一第153頁），則昆信公司於上開租賃
12 期間得以D租約對上訴人及陳維澤等12人主張有權占用系爭
13 土地，故上訴人主張昆信公司於109年1月至112年9月無權占
14 用系爭土地云云，洵屬無據。

15 (三)昆信公司是否已清償其對上訴人所負之109年1月至112年9月
16 之租金債務？若未清償，積欠數額為何？

17 1.按公司共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公司共有
18 債權之權利行使，非屬回復公司共有債權之請求，尚無民
19 法第821條規定之準用；而應依同法第831條準用第828條
20 第3項規定，除法律另有規定外，須得其他公司共有人全
21 體之同意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格
22 始無欠缺（最高法院104年度第3次民事庭會議(一)決議參
23 照）。又繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於
24 遺產全部為共同共有，為民法第1151條所明定。又共同共
25 有物之處分及其他權利之行使，除共同關係所有規定之法
26 律或契約定有規定外，應得共同共有人全體之同意，同法
27 第828條第2項亦定有明文。此項規定，依同法第831條規
28 定，於公司共有債權準用之。另按債權人對於已提出之給
29 付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責任；
30 債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力；
31 債權人受領遲延，或不能確知孰為債權人而難為給付者，

01 清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第234條及
02 第235條本文、第326條分別定有明文。再按非依債務本旨
03 或向無受領權人所為之清償提存，其債之關係不消滅，提
04 存法第22條亦定有明文。準此，以提存方法為債之清償
05 者，須有債權人受領遲延或不能確知孰為債權人之情形始
06 得為之。所謂受領遲延者，乃指債權人對於清償人依債務
07 本旨提出之給付，拒絕受領或不能受領之情形而言。且清
08 償人以債權人受領遲延為原因而提存者，必須依債務本旨
09 提出其給付，倘不依債務本旨為清償提存，尚不生清償之
10 效力。

- 11 2. 查D租約第3條：「租金以每個月為一期，每月租金為55萬
12 元3,450元。... 乙方（即昆信公司）並同意於簽訂本契約
13 時，一次開立一年份共12期以淨月租金（亦即扣繳租賃所
14 得稅款、健保補充保費）為金額，發票日為每月1日之禁
15 止背書轉讓支票予甲方（即上訴人、陳維澤等12人）按月
16 兌現，次年後亦同。支票未兌現者，視為租金未給付。」
17 （見原審卷一第153頁）。而昆信公司於110年1月間以淡
18 水崁頂郵局000080號存證信函請求上訴人及陳維澤等12人
19 調降110年1月至12月租金為每月50萬元（見本院卷一第49
20 1至495頁），獲陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳
21 黃昱潔、陳常暉、李綺珮回函同意租金調降，有淡水崁頂
22 郵局000104號存證信函附卷為憑（見本院卷一第523至525
23 頁），惟陳維澤、陳高美惠、陳衍派、陳綺蓁、陳黃昱
24 潔、陳常暉、李綺珮所占共有人數及名下應有部分合計均
25 不足系爭土地之半數，不符民法第820條第1項之規定。故
26 D租約於109年1月至112年9月之每月租金數額自以D租約第
27 3條所訂數額為據。
- 28 3. 次查，上訴人本於D租約實際應獲租金為扣繳租賃所得稅
29 款及補充保費後之數額，為D租約第3條明訂，上訴人對於
30 如附表丙所示之計算方式復無意見（見原審卷二第531頁
31 及本院卷二第115頁），則上訴人就系爭土地應有部分3/8

01 於109年1月至12月之應受領租金數額為219萬3,912元（詳
02 細計算式見附表丙）。又系爭土地應有部分 $\frac{3}{8}$ 為柯銘達
03 之遺產，迄至113年間因上訴人未行使共有人優先承買權
04 而出賣與他人前，上訴人並未辦理分割繼承，為上訴人不
05 爭執並陳明在卷（見本院卷二第113至114頁），故上訴人
06 因繼承遺產之出租而獲之租金債權，乃共同共有債權，受
07 領共同共有債權之清償，除得全體共同共有人之同意外，
08 無由其中一人或數人單獨受領之權。被上訴人雖主張系爭
09 土地共有人業以多數決定（即被證44）上訴人受領D租約
10 租金之受領權人為江麗琴云云，查被證44協議書記載：

11 「一、我等共有人人數及應有部分，均已超過半數同意出
12 租前開七筆土地（即系爭土地）全部予昆信公司使用，並
13 於108年12月16日與昆信公司簽訂基地租賃契約。二、昆
14 信公司應就每月租金按全體共有人的應有部分比例，拆分
15 共有人各自應領得租金，並給付各該共有人推派之受領代
16 表（含前次租期推派之受領代表）。」等語，並經陳維澤
17 等12人簽立，有協議書影本附卷為佐（見原審卷二第91
18 頁），惟上開協議書二所載內容非屬共有物之管理事宜，
19 無從由系爭土地多數共有人逕行決定，江麗琴無法因此即
20 為昆信公司給付租金予上訴人之受領權人。

21 4. 又昆信公司於108年12月26日以淡水崁頂郵局001150號存
22 證信函檢送109年租金支票共12張與江麗琴，經江麗琴以
23 臺北延壽郵局000159號存證信函陳明未同意D租約且未受
24 全體繼承人委託而退回上開支票，有前揭存證信函在卷可
25 參（見原審卷一第286至296頁及第316至328頁），昆信公
26 司遂於109年12月25日以江麗琴為受取權人，載明為給付
27 系爭土地109年1月1日至12月31日之租金，經江麗琴拒絕
28 受領而提存219萬3,912元，則有提存書影本為憑（見原審
29 卷一第330頁），然就系爭土地應有部分 $\frac{3}{8}$ 之租金債權，
30 除得上訴人全體同意外，無由其中一人或數人單獨受領之
31 權，則昆信公司提出前揭支票與江麗琴而遭退回，難謂上

01 訴人受領遲延，昆信公司逕以江麗琴為受取權人為109年1
02 月至12月租金共219萬3,912元之提存，自不消滅其對上訴
03 人所負109年1月至12月租金給付義務。另昆信公司係將11
04 0年1月至111年12月之租金，各以上訴人個人名義為受取
05 權人，分別提存39萬5,506元或39萬5,505元（110年1月至
06 12月租金）、43萬7,787元或43萬7,786元（111年1月至12
07 月租金），各有提存書附卷為佐（見本院卷一第471至479
08 頁、第481至489頁），上開提存並不符該租金債權為上訴
09 人共同共有債權而應共同受領，自不生清償效力。

10 5. 綜上，昆信公司於本件提出之其為給付上訴人109年1月1
11 日至111年12月31日之系爭土地應有部分3/8租金所為之提
12 存，尚無法對上訴人發生清償效力，則上訴人得依D租約
13 第3條請求昆信公司給付如附表丙所示之109年1月至12月
14 租金219萬3,912元，及110年1月至112年9月之租金總計60
15 1萬9,563元（計算式：218萬8,932元+218萬8,932元+16
16 4萬1,699元=601萬9,563元）。逾前開數額之請求，則無
17 理由。

18 (四) 上訴人以民法第184條第1項前、後段、第185條及第820條第
19 4項規定，擇一請求陳維澤等12人連帶賠償D租約與正常租約
20 間之租金差額，是否有理由？數額為何？

21 1. 按民法第820條第1項、第2項規定，共有物之管理，除契
22 約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半
23 數之同意行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不
24 予計算；依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人
25 得聲請法院以裁定變更之。另依同條第4項規定，共有人
26 依同條第1項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致
27 共有人受有損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
28 而民法上所謂過失，以其欠缺注意之程度為標準，可分為
29 抽象過失、具體過失及重大過失三種，有無重大過失係以
30 是否顯然欠缺普通人之注意定之。

31 2. 查C租約租金為106年間每月110萬元、107年間每月115萬

01 元、108年間每月120萬元，D租約租金為109年1月至113年
02 12月，每月租金55萬3,450元，有前開兩租約在卷可參
03 （見原審卷一第80頁、第153頁）。又系爭土地於109年1
04 月1月至113年12月31日之租金數額，經原審送請日升不動
05 產估價師事務所為鑑定，經不動產估價師針對系爭土地進
06 行產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現
07 況及系爭土地最有效使用與獨立估價情況下，經專業意見
08 分析後，採取積算法1種估價方法進行評估，正常租金價
09 格明細如附表一、限定租金價格明細如附表二。而C租約
10 與D租約之每月租金相較，D租約每月租金數額僅約半數，
11 陳維澤等12人固抗辯：C租約租金數額是受迫續約壓力而
12 順應上訴人等人要求等語，惟系爭土地自A租約簽立以來
13 即由昆信公司承租占用，可見昆信公司有與系爭土地共有
14 人續訂租約之顯然需求，而系爭土地購入時即有現成廠
15 房，業據證人柯銘貴於系爭排除侵害事件為證，則系爭土
16 地尚可連同廠房出租他人，並非僅得出租與昆信公司，可
17 見系爭土地共有人相較於昆信公司，關於租約內容之議定
18 較具優勢，陳維澤等12人卻屢以昆信公司經營立場為租金
19 數額之考量因素，顯非系爭土地共有人本於所有權應為之
20 思慮，自不因C租約租金數額為上訴人提出即謂該數額無
21 足反應系爭土地於出租市場之價格。

22 3.況且，不論是系爭估價報告書之每月正常租金或限定租金
23 數額，其數皆幾為D租約每月租金之兩倍，顯見D租約每月
24 租金確實顯然低於市場行情。陳維澤等12人雖抗辯：以D
25 租約出租系爭土地與昆信公司，使昆信公司得以繼續經
26 營，緩解租金壓力，得以穩定昆信公司與員工之僱傭關
27 係，維持淡水地區經濟與就業情形，使昆信公司持續完成
28 與客戶訂單及銀行的往來，若不以D租約租金續租，昆信
29 公司或將倒閉，系爭土地共有人將無法取得租金，甚或後
30 續無法順利出租，其與上訴人共有之新北市淡水區○○○
31 ○段319-11等9筆土地（下稱○○○○段土地），於105年

01 12月31日屆期未續租與昆信公司後，閒置迄今無法順利出
02 租他人等語，惟昆信公司後續營業考量，不應凌駕於系爭
03 土地共有人合法利益之追求，業如前述，○○○○段土地
04 租約屆期未與昆信公司續約且未出租他人之原因，或因○
05 ○○○段土地之條件，或因陳維澤等12人與上訴人間訟爭
06 繁多所致，原因不一而足，不因○○○○段土地未能出租
07 之情況，即謂系爭土地共有人相較於昆信公司為租賃關係
08 之弱勢，而必須以D租約之租金數額出租系爭土地與昆信
09 公司，故陳維澤等12人前開主張，難認有據。是以，就前
10 開所述之系爭土地共有人與昆信公司就簽立D租約之需
11 求、不續約所致之後續影響等觀之，陳維澤等12人決定明
12 顯低價之每月55萬3,450元出租與昆信公司，顯然欠缺普
13 通人之注意，上訴人依民法第820條第4項規定，請求陳維
14 澤等12人連帶賠償因此短收之租金數額，應有理由。

15 4.上訴人雖主張：應以附表一所載之每月租金計算109年1月
16 至112年9月之短收租金云云。惟A、B、C租約之標的應為
17 系爭土地（租約記載為系爭3筆土地），出租人為當時系
18 爭土地共有人，承租人皆為昆信公司，C租約期間為106年
19 1月1日至108年12月31日，D租約則為109年1月1日至113年
20 12月31日，可見D租約係接續昆信公司與系爭土地共有人
21 過往租約屆期續訂，應以續訂租金之數額以定D租約租賃
22 期間之市場價格，系爭估價報告書亦同此認定，此觀系爭
23 估價報告書第22頁記載：「本租賃契約係從95年開始，另
24 於契約轉換時並無閒置情況亦無仲介費用之支出，故排除
25 正常租金，另依貴院（即原審法院）提供之租賃契約係所
26 有地主與承租方合簽一份契約，並不是承租方分別與個別
27 地主簽立租約，故部分產權出租租金亦排除，應以續訂租
28 約租金較合宜。」等語自明。昆信公司雖主張附表二所載
29 每月租約過高云云，惟附表二每月租金數額係受原審法院
30 委託之不動產估價師根據前開考量因素，依其專業採取積
31 算法為估定，昆信公司所提出之周遭土地租金數額或因各

01 別土地條件或租賃雙方關係而致，與本件系爭土地條件及
02 兩造情況不一，無從以昆信公司提出之周遭土地租金數額
03 而認系爭估價報告書估定價格過高。是以，本件應以附表
04 二所示租金數額與D租約租金數額之差額認定上訴人短收
05 租金之數額，計算結果如附表三所示，上訴人之上訴聲明
06 及追加備位聲明於附表三計算結果範圍內，其請求陳維澤
07 等12人應連帶賠償上訴人171萬8,765元（即109年1月至12
08 月部分）、555萬4,734元（即110年1月至112年9月部
09 分），為有理由，逾上開數額，則無理由。另上訴人主張
10 民法第184條第1項前、後段、第185條等規定為請求權基
11 礎部分，無從請求陳維澤等12人給付逾前開認有理由之數
12 額，且與民法第820條第4項之請求權基礎為選擇競合，故
13 本院自無庸審酌上訴人主張之民法第184條第1項前、後
14 段、第185條等規定，附此敘明。

15 六、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第179條規定，請求昆信
16 公司給付403萬7,776元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4
17 月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理
18 由，不應准許；上訴人備位之訴依D租約第3條請求昆信公司
19 給付219萬3,912元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年4月
20 28日，見原審卷一第122頁、原審卷二第14頁）起至清償日
21 止，按週年利率5%計算之利息，及依民法第820條第4項規
22 定請求陳維澤等12人連帶給付171萬8,765元，及自起訴狀繕
23 本送達翌日（即陳黃昱潔自111年9月22日、其餘11人自110
24 年4月28日，見原審卷一第122至144頁、原審卷二第14頁、
25 原審卷四第148頁）起，均至清償日止，按週年利率5%計算
26 之利息，為有理由，應予准許。原審就上開部分分別為昆信
27 公司及上訴人敗訴之判決，均有未洽，昆信公司及上訴人上
28 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
29 爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。上訴人其餘上訴部
30 分，則無理由，應予駁回。又上訴人於本院追加依D租約第3
31 條請求昆信公司給付110年1月至112年9月之租金601萬9,563

01 元，及自112年11月4日（見本院卷二第25頁，D租約租金約
02 定每月1日按月給付，上訴人僅請求自112年11月4日起算之
03 遲延利息）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，及
04 依民法第820條第4項規定請求陳維澤等12人連帶給付110年1
05 月至112年9月短收租金555萬4,734元，及自112年11月4日起
06 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均有理由，應予
07 准許。逾前開部分之追加備位之訴及追加先位之訴，均無理
08 由，應予駁回。就本院判命給付部分，上訴人陳明願供擔保
09 聲請為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並
10 依職權酌定相當金額宣告被上訴人得供擔保免為假執行。至
11 於上訴人追加之訴（含追加先位之訴及其餘追加備位之訴）
12 敗訴部分，其假執行之聲請均失所附麗，應併予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
14 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論
15 列，附此敘明。

16 八、據上論結，昆信公司之上訴為有理由，上訴人之上訴一部有
17 理由、一部無理由，追加之訴一部有理由、一部無理由，依
18 民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第2
19 項、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
20 文。

21 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

22 民事第二十庭

23 審判長法 官 周祖民

24 法 官 鄭威莉

25 法 官 何若薇

26 正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
28 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
29 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
30 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
31 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項

01 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
02 者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

04 書記官 鄭淑昀

05 附表甲：

名稱	租賃期間	租約記載之租賃標的
A租約	95年1月1日至99年12月31日	系爭3筆土地應有部分二分之一
B租約	100年1月1日至105年12月31日	系爭3筆土地應有部分二分之一
C租約	106年1月1日至108年12月31日	系爭3筆土地應有部分全部
D租約	109年1月1日至113年12月31日	系爭土地應有部分全部

07 附表乙：

贈與人	受贈人	地號	移轉應有部分	登記日期
陳德福	陳錦堂	新北市○○區○○段000地號	1752/160000	106年1月16日
		新北市○○區○○段000地號	左列土地各5/480	108年7月2日
		新北市○○區○○段000地號		
陳德福	陳韋亨	新北市○○區○○段000地號	1752/160000	106年1月16日
		新北市○○區○○段000地號	左列土地各5/480	108年7月2日
		新北市○○區○○段000地號		
陳德福	陳錦成	新北市○○區○○段000地號	左列土地各5/480	108年7月2日
		新北市○○區○○段000地號		

		新北市○○區○○段000地號		
陳德福	高淑貞	新北市○○區○○段000地號	左列土地各5/160	108年7月1日
		新北市○○區○○段000地號		
陳衍派	李綺珮	新北市○○區○○段000地號	左列土地各1/192	108年6月28日
		新北市○○區○○段000地號		
陳維澤	陳黃昱 潔	新北市○○區○○段000地號	左列土地各1/192	108年7月2日
		新北市○○區○○段000地號		
陳維澤	陳常暉	新北市○○區○○段000地號	左列土地各1/192	108年7月2日
		新北市○○區○○段000地號		

01 附表丙：

02

	109年1月至12月	110年1月至12月	111年1月至12月	112年1月至9月
上訴人應 獲租金數 額（新臺 幣，元以 下四捨五 入）	55萬3,450元×3/8=20萬7,544元。 20萬7,544元×10%=2萬0,754元 （即每月應扣繳稅款）。 20萬7,544元×1.91%=3,964元 （即每月補充保費）。 20萬7,544元-2萬0,754元-3,964元=18萬2,826元（即每月實收租金數額）。 18萬2,826元×12=219萬3,912元 （即109年1至12月實收租金數額）。	55萬3,450元×3/8=20萬7,544元。 20萬7,544元×10%=2萬0,754元 （即每月應扣繳稅款）。 20萬7,544元×2.11%=4,379元 （即每月補充保費）。 20萬7,544元-2萬0,754元-4,379元=18萬2,411元（即每月實收租金數額）。 18萬2,411元×12=218萬8,932元 （即110年1至12月實收租金數額）。	55萬3,450元×3/8=20萬7,544元。 20萬7,544元×10%=2萬0,754元 （即每月應扣繳稅款）。 20萬7,544元×2.11%=4,379元（即 每月補充保費）。 20萬7,544元-2萬0,754元-4,379元=18萬2,411元（即每月實收租金數額）。 18萬2,411元×12=218萬8,932元 （即111年1至12月實收租金數額）。	55萬3,450元×3/8=20萬7,544元。 20萬7,544元×10%=2萬0,754元 （即每月應扣繳稅款）。 20萬7,544元×2.11%=4,379元 （即每月補充保費）。 20萬7,544元-2萬0,754元-4,379元=18萬2,411元（即每月實收租金數額）。 18萬2,411元×9=164萬1,699元 （即112年1至9月實收租金數額）。

03 附表一：正常租金（新臺幣，元/月）

04

月份	109年	110年	111年	112年
1	927,519	945,406	968,402	1,004,174
2	927,519	947,961	970,957	1,006,729
3	930,075	950,516	973,512	1,009,284
4	930,075	953,071	978,622	1,011,839
5	932,630	953,071	981,178	1,014,395
6	935,185	953,071	983,733	1,016,950
7	935,185	955,626	986,288	1,022,060
8	937,740	958,181	991,398	1,024,615
9	940,295	960,736	993,953	1,027,170
10	940,295	963,292	996,509	1,029,725
11	942,850	965,847	999,064	1,032,281
12	945,406	965,847	1,001,619	1,034,836
總計	11,224,774	11,472,625	11,825,235	12,234,058

05 附表二：限定租金（新臺幣，元/月）

06

月份	109年	110年	111年	112年
1	889,192	907,078	930,075	963,292
2	891,747	909,633	932,630	965,847
3	891,747	912,189	935,185	968,402

(續上頁)

01

4	894,303	914,744	937,740	970,957
5	894,303	914,744	940,295	973,512
6	896,858	914,744	945,406	976,067
7	896,858	914,744	947,961	978,622
8	899,413	917,299	950,516	981,178
9	901,968	919,854	953,071	983,733
10	901,968	922,409	955,626	986,288
11	904,523	924,964	958,181	988,843
12	904,523	927,519	960,736	991,398
總計	10,767,403	10,999,921	11,347,422	11,728,139

02 附表三（以附表二租金數額計算應有部分3/8與附表丙之差額，
 03 新臺幣，元以下四捨五入）：

04

109年1至12月	110年1至12月	111年1月12月	112年1月至9月	110年1月至112年9月
184萬3,864元。	193萬6,038元。	206萬6,351元	164萬3,905元	564萬6,294元
計算式： 1,076萬7,403元×3/8-2 19萬3,912元=184萬3, 864元。 (上訴人上訴聲明之備 位聲明(一)僅請求171萬 8,765元)	計算式： 1,099萬9,921元×3/8-2 18萬8,932元=193萬6, 038。	計算式： 1,134萬7,422元×3/8- 218萬8,932元=206萬 6,351元。	計算式： 876萬1,610元×3/8- 164萬1,699元=164 萬3,905元。	計算式： 193萬6,038+206萬6,351元+164 萬3,905元=564萬6,294元 (上訴人追加之訴之備位聲明(二) 僅請求555萬4,734元)