

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1271號

上訴人 蕭美芬
朱淑美

共同

訴訟代理人 簡坤山律師
林玉卿律師

被上訴人 沈詩恩
訴訟代理人 劉炳烽律師

被上訴人 沈黃碧蘭
沈明永

沈明祈

沈明財

沈子涵

沈明宏

沈慧純

沈慧萍

楊正義

楊進益

葉楊鳳嬌

楊鳳鸞

上列當事人間請求拆屋還地等事件，上訴人對於中華民國113年1

01 月3日臺灣宜蘭地方法院111年度訴字第314號第一審判決提起上
02 訴，並為訴之追加，本院於115年4月14日言詞辯論終結，判決如
03 下：

04 主 文

05 上訴駁回。

06 核定被上訴人共有之門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路○段○○號建
07 物，占用宜蘭縣○○鎮○○○段○○○地號土地上如附圖編號甲
08 所示土地部分（面積一百六十一點二九平方公尺），自民國一一
09 四年十月二十三日起至法定租賃關係終止日止，依「上開土地面
10 積×當年度申報地價×8%」公式，並依附表二編號12至24「應有
11 部分」欄所示比例計算被上訴人各自應給付之每年租金，且按年
12 於每年終日將各自應負擔租金依上訴人蕭美芬、朱淑美就宜蘭縣
13 ○○鎮○○○段○○○地號土地應有部分比例五分之四、五分之
14 一計算金額（元以下四捨五入），分別給付上訴人蕭美芬、朱淑
15 美。

16 其餘追加之訴駁回。

17 第二審訴訟費用由上訴人蕭美芬、朱淑美各負擔五分之四、五分
18 之一；追加之訴訴訟費用由被上訴人依附表二編號12至24「應有
19 部分」欄所示比例負擔十分之八，餘由上訴人蕭美芬、朱淑美依
20 五分之四、五分之一比例負擔。

21 事實及理由

22 壹、程序方面

23 一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他
24 依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；又上開承
25 受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事
26 人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別
27 定有明文。次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一
28 部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回
29 應以書狀為之。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否
30 之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回
31 者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議

01 者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1項、第2項及第4
02 項亦有明文。上訴人蕭美芬、朱淑美（下單獨逕稱姓名，合
03 稱上訴人）以其等為宜蘭縣○○鎮○○○段000地號土地
04 （下稱系爭土地）之共有人身分，於原審起訴請求王寶秀、
05 沈詩恩、沈鑫、沈佩嫻、沈良宇、沈偉民、沈黃碧蘭、沈明
06 永、沈明祈、沈明財、沈子涵、沈明宏、沈慧純、沈慧萍、
07 沈中良、沈家顯、沈宏光、沈秀珠、沈杏鎂、沈秀真、楊正
08 義、楊進益、葉楊鳳嬌、楊鳳鸞（即沈鴻章之全體繼承人，
09 下單獨逕稱姓名，合稱王寶秀等24人）拆屋還地及返還不當
10 得利。因沈中良於本院審理中即民國114年4月17日死亡，其
11 繼承人巫秀蘭、沈孝蔚、沈傑奇均未拋棄繼承，上訴人於同
12 年7月30日具狀為其等聲明承受訴訟等情，有繼承系統表、
13 戶籍謄本、家事事件（全部）公告查詢結果、民事聲明承受
14 訴訟狀可稽（見本院卷二第317至321、333至339頁），復經
15 本院於同年8月7日依上訴人聲請裁定由巫秀蘭、沈孝蔚、沈
16 傑奇為沈中良之承受訴訟人，續行訴訟（見本院卷二第349
17 至355頁）；又朱淑美於114年10月13日經原法院111年度司
18 執字第541號給付票款強制執行事件（下稱541號執行事件）
19 拍賣取得王寶秀、沈鑫、沈佩嫻、沈良宇、沈偉民、沈中
20 良、沈家顯、沈宏光、沈秀珠、沈杏鎂、沈秀真各就門牌號
21 碼宜蘭縣○○鎮○○路0段00號建物（下稱系爭建物）之應
22 有部分，並經移轉系爭建物所有權之應有部分1/2予朱淑美
23 （見本院卷三第21、59至60頁），朱淑美遂於同年12月16日
24 具狀撤回對王寶秀、沈鑫、沈佩嫻、沈良宇、沈偉民、沈家
25 顯、沈宏光、沈秀珠、沈杏鎂、沈秀真、巫秀蘭、沈孝蔚、
26 沈傑奇之起訴，且上開人等收受上開書狀後均未於10日內提
27 出異議，視為同意撤回，已生撤回起訴效力。

28 二、又按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請
29 求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1
30 項、第255條第1項第2款定有明文。上訴人於原審依民法第7
31 67條第1項前段、中段及第179條規定請求王寶秀等24人拆屋

01 還地及給付其等相當於租金之不當得利；嗣於本院撤回王寶
02 秀、沈鑫、沈佩嫻、沈良宇、沈偉民、沈家顯、沈宏光、沈
03 秀珠、沈杏鎂、沈秀真、巫秀蘭、沈孝蔚、沈傑奇而調整上
04 訴聲明，復追加備位聲明即類推適用民法第833條之1規定請
05 求法院酌定被上訴人共有之系爭建物坐落於系爭土地上如11
06 4年2月24日複丈成果圖（即附圖）編號甲之土地部分間租賃
07 關係存續至120年9月29日止，及依民法第425條之1第2項規
08 定及租賃法律關係請求沈詩恩、沈黃碧蘭、沈明永、沈明
09 祈、沈明財、沈子涵、沈明宏、沈慧純、沈慧萍、楊正義、
10 楊進益、葉楊鳳嬌、楊鳳鸞（下合稱被上訴人）依法院核定
11 按系爭土地申報地價年息10%及附圖編號甲部分土地面積之
12 租金，各自114年10月23日起至租賃關係終止日止，按年以
13 兩造各自就系爭土地之應有部分比例給付上訴人租金。核其
14 追加請求酌定租賃期間、核定租金及給付租金等，均係同就
15 系爭建物坐落於系爭土地是否有合法權源所生之爭議，所為
16 之追加仍得援用原訴之訴訟資料及證據方法，顯係本於同一
17 基礎事實而為，均應准許。

18 三、沈黃碧蘭、沈明永、沈明祈、沈明財、沈子涵、沈明宏、沈
19 慧純、沈慧萍、楊正義、楊進益、葉楊鳳嬌、楊鳳鸞（下稱
20 沈黃碧蘭等12人）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核
21 無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人聲請，由
22 其等一造辯論而為判決。

23 貳、實體方面

24 一、上訴人主張：伊等為系爭土地之共有人，沈鴻璋於72年間興
25 建系爭建物，其於82年7月16日死亡後原由王寶秀等24人繼
26 承而共同共有，嗣於112年8月30日經原法院以112年度簡上
27 字第18號民事判決命王寶秀等24人就系爭建物應按應繼分比
28 例分別共有系爭建物，又系爭建物無權占有附圖編號甲、乙
29 部分之土地（下各稱甲、乙土地），已侵害伊等就系爭土地
30 之所有權，並受有相當於租金之不當得利，爰先位依民法第
31 767條第1項前段、中段及第179條規定，請求被上訴人將

01 甲、乙土地上之地上物拆除，及將上開占用土地騰空返還予
02 伊等，並請求被上訴人應自114年10月23日起至返還該土地
03 之日止，分別給付伊等如附表一所示相當於租金之不當得利
04 。縱認系爭土地、建物原同屬沈鴻章一人所有，沈鴻章於72
05 年間興建系爭建物時，該建物僅坐落於甲土地上，則其於74
06 年間將系爭土地讓與沈鑫時，系爭建物僅就甲土地之範圍推
07 定成立租賃關係，嗣伊等取得系爭土地所有權後，僅就甲土
08 地部分繼受上開租賃關係，伊等亦得依上開規定，請求被上
09 訴人將乙土地上之地上物拆除。再者，推定租賃關係性質上
10 與租用基地建築房屋類似，而租用基地建築房屋依土地法第
11 102條、民法第422條之1規定得透過登記使租賃關係轉化為
12 地上權，有民法第833條之1規定適用，故本件不定期租地建
13 屋之租賃關係，得類推適用民法第833條之1規定請求法院酌
14 定就甲土地與被上訴人共有系爭建物間之租賃關係存續期
15 間，及依民法第425條之1第2項規定按系爭土地申報地價年
16 息10%核定租金後，請求被上訴人分別給付伊等如備位聲明
17 第2項所示租金（原判決判令沈明永、沈明祈、沈明財拆除
18 地上物及返還土地部分、駁回王寶秀、沈詩恩、沈鑫、沈佩
19 嫻、沈良宇反訴部分，未據其等聲明不服，業已確定，非本
20 院審理範圍）。並為上訴及追加聲明：(一)先位聲明：1.原判
21 決關於駁回上訴人下開第二項請求部分廢棄。2.上開廢棄部
22 分：(1)被上訴人應協同朱淑美將甲、乙土地上之地上物拆
23 除，並將上開占用土地騰空返還予上訴人。(2)被上訴人應自
24 114年10月23日起至返還上開土地之日止，各按年以附表一
25 「應給付金額」欄所示金額分別給付上訴人。3.前項(1)聲
26 明，願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.酌定被上
27 訴人共有系爭建物就甲土地之租賃關係存續期間至120年9月
28 29日止。2.被上訴人應自114年10月23日起至上開租賃關係
29 終止日止，按年以系爭土地當年度申報地價年息10%，乘以
30 面積161.29平方公尺（即甲土地面積），及被上訴人就系爭
31 建物應有部分比例核定租金，並按年於每年終日將各自應負

01 擔租金，依上訴人就系爭土地應有部分比例計算金額，分別
02 給付上訴人。

03 二、沈詩恩則以：系爭土地原為伊被繼承人沈鴻章所有，其於72
04 年間於甲、乙土地上興建系爭建物，迄今並無任何改建或增
05 建，且沈鴻章於74年間將系爭土地轉讓予沈鑫時，其等就系
06 爭建物依民法第425條之1規定推定成立租賃關係，故系爭建
07 物坐落於甲、乙土地部分有合法權源。又伊居住於系爭建物
08 內多年，對系爭建物有特殊情感，應保障伊之適足居住權。
09 再者，民法第833條之1所定未定期限地上權與第425條之1規
10 定推定租賃關係得存續至房屋不堪使用為止之情形有別，無
11 類推適用之餘地等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加
12 之訴均駁回。

13 三、沈黃碧蘭等12人未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為任
14 何聲明或陳述。

15 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第217至218頁、卷三第75至76
16 頁）：

17 (一)系爭土地原為沈鴻章所有，沈鴻章於72年間在系爭土地上興
18 建系爭建物。

19 (二)沈鴻章於74年間將系爭土地以贈與為原因移轉所有權登記予
20 沈鑫，嗣系爭土地因拍賣、夫妻贈與、買賣為原因依序辦理
21 所有權移轉登記，蕭美芬、朱淑美分別於103年4月8日、105
22 年10月28日登記為系爭土地應有部分4/5、1/5之所有權人。

23 (三)沈鴻章於82年7月16日死亡，王寶秀等24人為其繼承人。

24 (四)原法院於112年8月30日以112年度簡上字第18號民事判決命
25 王寶秀等24人共同共有之系爭建物，應按附表二所示應有部
26 分比例分割為分別共有，並已確定（下稱另案判決，見本院
27 卷三第61至69、91至99頁）。

28 (五)朱淑美於114年10月13日經541號執行事件拍賣取得沈鑫就系
29 爭建物之應有部分1/6，及王寶秀、沈佩嫻、沈良宇、沈偉
30 民、沈中良、沈家顯、沈宏光、沈秀珠、沈杏鎂、沈秀真就
31 系爭建物之應有部分各1/30，共計取得系爭建物應有部分1/

01 2（即附表二編號1至11所示繼承人之應有部分），並經原法
02 院發給不動產權利移轉證書予朱淑美。

03 (六)系爭建物之現事實上處分權人除朱淑美外為被上訴人，其等
04 就系爭建物之應有部分如附表二編號12至24「應有部分」欄
05 所示。

06 五、本院之判斷：

07 (一)上訴人主張被上訴人共有之系爭建物無權占用甲、乙土地，
08 請求被上訴人拆除系爭建物及返還占用甲、乙土地，併請求
09 被上訴人給付相當於租金之不當得利等情，為沈詩恩所否
10 認，並以前揭情詞置辯。經查：

11 1.依前揭兩造不爭執事項(一)至(六)所示，兩造對於上訴人為系爭
12 土地之現所有權人，系爭建物為沈鴻章於72年間興建，被上
13 訴人於沈鴻章死亡後繼承系爭建物之事實上處分權，且經另
14 案判決其等就系爭建物之事實上處分權按如附表二編號12至
15 24「應有部分」欄所示分別共有乙情均不爭執，自應審究被
16 上訴人以系爭建物占有甲、乙土地，其等占有權源是否基於
17 民法第425條之1所推定之法定租賃關係。

18 2.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
19 房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異
20 之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人
21 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，
22 89年5月5日施行增訂之民法第425條之1第1項前段定有明
23 文。前開規定乃最高法院48年度台上字第1457號判決先例及
24 73年度第5次民庭會議決議闡述法理之明文化（見民法第425
25 之1條立法理由說明），是無論房屋及土地轉讓之事實是否
26 發生於上開規定施行後，均非不得推斷土地受讓人或房屋受
27 讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使
28 用期限內，有租賃關係。又該條規範意旨係為解決同屬一人
29 所有之土地及其上房屋分由不同之人取得所有權時之房屋與
30 土地利用關係。依此法意旨，所謂「所有權讓與」，解釋上
31 應包括就未辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情

01 形。

02 3.依前所述，系爭土地原為沈鴻章一人所有，沈鴻章於72年間
03 在系爭土地上興建系爭建物，復於74年間將系爭土地以贈與
04 為原因移轉所有權登記予沈鑫，致系爭建物與其坐落之系爭
05 土地分屬不同人所有，依前揭說明，沈鴻章與沈鑫於系爭建
06 物得使用期限內，就占有系爭土地部分推定有租賃關係存
07 在。嗣系爭土地因拍賣、夫妻贈與、買賣為原因依序辦理所
08 有權移轉登記，最終由蕭美芬、朱淑美分別於103年4月8
09 日、105年10月28日以買賣為原因分別取得所有權，並登記
10 為系爭土地之所有權人（應有部分各為4/5、1/5）；沈鴻章
11 於82年7月16日死亡後，系爭建物則由其全體繼承人即王寶
12 秀等24人繼承而公同共有，復經另案判決按附表二所示應有
13 部分比例分割為分別共有，再經541號執行事件之拍賣程序
14 移轉系爭建物應有部分後，系爭建物之現事實上處分權人為
15 朱淑美（應有部分1/2）與被上訴人（應有部分各如附表二
16 編號12至24所示），是兩造先後因買賣、繼承、法院判決等
17 法律原因分別為系爭土地所有權人、系爭建物之事實上處分
18 權人，依上開說明，前揭推定之租賃關係對於兩造繼續存
19 在，是被上訴人共有系爭建物基於法定租賃關係有權占用系
20 爭土地上之甲、乙土地部分，堪予認定。

21 4.上訴人雖稱沈鴻章僅於甲土地上興建系爭建物，乙土地上之
22 建物為事後增建云云，並以系爭建物之建造執照及使用執照
23 為據（見原審卷一第83、275至278頁），然該等資料至多僅
24 得證明沈鴻章於72年間興建系爭建物時所核發之建造執照及
25 使用執照上記載一層建築面積為161.29平方公尺，惟無從據
26 此判定面積161.29平方公尺之實際位置，更無從認定該面積
27 坐落於上訴人所指之甲土地上，復觀諸林業及自然保護署於
28 69至103年間於系爭土地上方拍攝之航空照片、林務局農林
29 航空測量所於101至110年間於系爭土地上方拍攝之航空照片
30 （見原審卷二第520至533頁、本院卷二第159至178頁），可
31 知系爭土地上於69年間並無建物，於72年間出現系爭建物於

01 系爭土地上，且系爭建物自72年10月3日第一次拍攝時至110
02 年期間，歷年依照片所拍攝坐落位置、涵蓋範圍均大致相
03 同，未有如上訴人主張系爭建物於72年間之後於乙土地上另
04 增建116.69平方公尺之情形，再參以原審勘驗筆錄及系爭建
05 物現場照片（見原審卷三第19至31、413至425頁），系爭建
06 物現由沈詩恩與其子居住於內，系爭建物內部相通，僅有木
07 板隔間，又兩造均未爭執系爭建物坐落於甲、乙土地屬構造
08 上、使用上無法分離之狀況（見本院卷二第214頁），足認
09 系爭土地與系爭建物原同屬沈鴻章一人所有，沈鴻章於72年
10 間興建系爭建物後，復於74年間將系爭土地移轉登記予沈鑫
11 時，系爭建物即占用系爭土地上之甲、乙土地部分。此外，
12 上訴人並未提出證據證明系爭建物於興建後另有增建於乙土
13 地之事實，是其等此部分所辯，即屬無據。

14 5. 基上各情，系爭土地與系爭建物原同屬沈鴻章一人所有，沈
15 鴻章於74年間將系爭土地移轉登記予沈鑫時，即推定系爭建
16 物與系爭土地上甲、乙土地部分存有租賃關係，嗣兩造分別
17 取得系爭土地所有權及系爭建物事實上處分權，前開推定之
18 租賃關係仍繼續存在於其後取得系爭建物事實上處分權者及
19 系爭土地所有權者之間，是上訴人自應繼受被上訴人共有之
20 系爭建物與甲、乙土地部分原有之法定租賃關係。準此，被
21 上訴人所有系爭建物對於甲、乙土地既有法定租賃關係存
22 在，並非無權占有，則上訴人依民法第767條第1項前段、中
23 段、第179條規定，先位請求被上訴人將無權占有甲、乙土
24 地上之系爭建物拆除，及返還甲、乙土地予上訴人，暨給付
25 其等占有該等土地而受有相當於租金之不當得利，均非有
26 理。

27 (二) 上訴人主張類推適用民法第833條之1規定，備位請求法院酌
28 定系爭建物於系爭土地上租賃關係之存續期間至120年9月29
29 日止等情。按類推適用係就法律未規定之事項，比附援引與
30 其性質相類似之規定，加以適用。次按土地所有人或地上權
31 人得於地上權成立後，於存續期間逾20年或地上權成立之日

01 的已不存在時，請求法院酌定其存續期間者，仍以未定期限
02 之地上權為限。此觀民法第833條之1規定文義自明。蓋地上
03 權係以使用土地為目的之權利，土地上之建築物或工作物滅
04 失，原則上不影響地上權之存續，當事人於設定地上權時，
05 有約定存續期間者，固從其所定，倘未定存續期間，恐使地
06 上權永久存續。為達以建築物或工作物為土地利用之目的，
07 發揮其經濟效益，兼顧土地所有人與地上權人之利益，乃明
08 定當事人得依該規定請求法院斟酌地上權成立之目的、建築
09 物或工作物之種類、性質及利用狀況等因素，酌定其存續期
10 間或終止地上權（最高法院113年度台上字第2170號判決可
11 參）。本件被上訴人共有系爭建物與上訴人所有之甲、乙土
12 地部分依民法第425條之1規定而推定之租賃關係，乃係法律
13 基於不動產利用關係之安定及經濟秩序之維護，就土地與建
14 物所有權分離之情形，於一定要件下所擬制成立之法律關
15 係，其性質並非當事人基於契約自由所成立之租賃契約，而
16 與民法第833條之1關於未定期間得酌定終止期間之規定，係
17 以契約關係為前提，用以補充當事人契約未約定期間所生之
18 不確定狀態，二者前提要件及立法目的已有未合。又兩造於
19 系爭建物就甲、乙土地部分依民法第425條之1規定推定成立
20 之租賃關係，仍有系爭建物使用期間之期限，而非未定期
21 限，與民法第833條之1規定未定有存續期限之地上權，二者
22 性質殊異，自無從類推適用民法第833條之1規定，進而認當
23 事人得據以請求本院酌定上開推定租賃關係之存續期間。是
24 上訴人備位請求酌定被上訴人共有系爭建物於系爭土地上租
25 賃關係存續期間至120年9月29日止，即非可採。

26 (三)上訴人依民法第425條之1第2項規定及租賃法律關係，備位
27 請求被上訴人依法院核定計算之租金而為給付等情，為沈詩
28 恩否認，並以前詞置辯。茲查：

29 1.按民法第425條之1第1項前段之租賃關係，其租金數額當事
30 人不能協議時，得請求法院定之，同條第2項定有明文。本
31 件兩造就系爭建物於使用期限內使用坐落之甲、乙土地既推

01 定有租賃關係存在，業如前述，且上訴人、沈詩恩就租金數
02 額無法達成協議之事實並不爭執（見本院卷二第215頁），
03 其餘被上訴人即沈黃碧蘭等12人則均未曾到庭及表示意見到
04 院，更可認兩造間確無法協議租金數額，故上訴人依民法第
05 425條之1第2項規定，請求法院核定被上訴人就系爭建物使
06 用甲土地之租金數額，自屬有據。

07 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
08 價額年息10%為限，此規定於租用基地建築房屋之情形準用
09 之，土地法第97條第1項、第105條定有明文，是城市地方建
10 築基地之租金自應以土地申報地價年息10%為上限。又基地
11 租金之數額，尚須斟酌基地位置，工商繁榮之程度，承租人
12 利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金相比較，以
13 為決定，並非必達申報總地價年息10%之最高額。查系爭土
14 地使用分區為一般農業區，使用地類別為農牧用地，面積共
15 計2,145.44平方公尺（見原審卷一第25頁），臨○○路0段0
16 巷、○○路0段等道路，得以通往北宜公路、○○路0段等主
17 要幹線，有國土測繪圖資服務雲網站就系爭土地相關位置之
18 網頁截圖、GOOGLE MAP就系爭土地現況照片之網頁截圖可佐
19 （見原審卷二第618至644頁）；又系爭建物現為一層樓之鐵
20 皮建物，坐落於系爭土地中之甲、乙土地部分（面積為161.
21 29、116.69平方公尺，共計277.98平方公尺），沈詩恩自承
22 系爭建物為其與其子所居住，且系爭建物為72年間所興建，
23 再參鑑定報告內容所載，系爭建物之構造本體為地上一層之
24 鋼鐵造結構，地面以上主要結構均為力霸型鋼架，其中柱、
25 梁、椽條等主次構件皆以角鋼與鋼棒焊接組成，牆面自地面
26 以上約2.1米高度為磚牆（判斷厚度為1/2B），磚牆以上則
27 石棉瓦板圍閉，屋面為覆蓋石棉瓦板，經檢視其石棉瓦板包
28 覆之牆面、屋面部份已有破損未修復等情，有原審111年10
29 月20日及112年5月4日勘驗筆錄、系爭建物現況照片及鑑定
30 書等件為憑（見原審卷三第19至31、413至425頁、卷外鑑定
31 書），堪認坐落甲、乙土地之系爭建物係作為沈詩恩居住使

01 用，非供營業使用，應受土地法第105條準用第97條第1項租
02 金規定之限制，併參酌系爭土地附近之繁榮程度及土地利用
03 情形，系爭建物之現況暨沈詩恩以系爭建物占用系爭土地上
04 甲、乙土地部分係作為居住使用之經濟價值及其所受利益等
05 項，認依系爭土地申報地價年息8%而為核定，應屬適當。

06 3.又按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習慣；
07 無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之；如租金分期支
08 付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定有明文。兩造
09 既未約定支付租金日期，依通常習慣多為按月、按年而為給
10 付，且應於屆滿時支付。查依前述，被上訴人共有系爭建物
11 占用上訴人所有系爭土地上之甲、乙土地部分有法定租賃關
12 係存在，則被上訴人就共有系爭建物與甲、乙土地間之租賃
13 關係及所生債務，應由其等各就系爭建物之應有部分比例
14 （如附表二編號12至24「應有部分」欄所示），對上訴人各
15 負給付租金之責，又上訴人於本件請求被上訴人按年給付租
16 金，依前揭說明，被上訴人自應於每年終日而為給付。是
17 以，上訴人依租賃法律關係，請求本院核定被上訴人自114
18 年10月23日起至法定租賃關係終止日止，按年以系爭土地當
19 年度申報地價年息8%，乘以面積161.29平方公尺（即甲土
20 地面積），及依附表二編號12至24「應有部分」欄所示比例
21 計算被上訴人應負擔租金，並按年於每年終日將各自應負擔
22 租金，復依蕭美芬、朱淑美就系爭土地應有部分比例（4/
23 5、1/5）計算金額（元以下四捨五入），分別給付蕭美芬、
24 朱淑美，核屬有據；逾前揭得請求範圍部分，則非可取。

25 六、綜上所述，上訴人先位依民法第767條第1項前段、中段及第
26 179條規定，請求被上訴人將甲、乙土地上之地上物拆除，
27 及將上開占用土地騰空返還予其等，並各按年以附表一「應
28 給付金額」欄所示金額分別給付上訴人，為無理由，應予駁
29 回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其等假執行
30 之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予
31 廢棄改判，為無理由，應予駁回。上訴人追加備位之訴部

01 分，依民法第425條之1規定及租賃法律關係請求核定被上訴
02 人共有系爭建物占有甲土地部分，自114年10月23日起至法
03 定租賃關係終止日止，依「甲土地面積（161.29平方公尺）
04 ×當年度申報地價×8%」公式，並依附表二編號12至24「應
05 有部分」欄所示比例計算被上訴人各自應給付之每年租金，
06 且按年於每年終日將各自應負擔租金，依蕭美芬、朱淑美就
07 系爭土地應有部分比例4/5、1/5計算金額（元以下四捨五
08 入），分別給付蕭美芬、朱淑美，為有理由，應予准許；逾
09 此部分之請求，則屬無據，不應准許。

10 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
11 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
12 逐一論列，附此敘明。

13 八、據上論結，上訴人之上訴為無理由，追加之訴為一部有理
14 由，一部無理由，判決如主文。

15 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

16 民事第十五庭

17 審判長法官 陳慧萍

18 法官 吳若萍

19 法官 潘曉玫

20 正本係照原本作成。

21 被上訴人不得上訴。

22 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
23 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
24 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
25 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
26 具律師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
27 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
28 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 115 年 5 月 26 日

30 書記官 賴竺君

01
02

附表一

編號	被上訴人	應有部分	應給付金額	
			蕭美芬	朱淑美
	給付對象			
1	沈詩恩	1/6	2,650元	663元
2	沈黃碧蘭	1/48	331元	83元
3	沈明永	1/48	331元	83元
4	沈明祈	1/48	331元	83元
5	沈明財	1/48	331元	83元
6	沈子涵	1/48	331元	83元
7	沈明宏	1/48	331元	83元
8	沈慧純	1/48	331元	83元
9	沈慧萍	1/48	331元	83元
10	楊正義	1/24	663元	166元
11	楊進益	1/24	663元	166元
12	葉楊鳳嬌	1/24	663元	166元
13	楊鳳鸞	1/24	663元	166元
合計		1/2	1萬5,901元	3,975元

03
04

附表二

編號	沈鴻章之全體繼承人	應有部分
1	王寶秀	1/30
2	沈鑫	1/6
3	沈佩嫻	1/30
4	沈良宇	1/30
5	沈偉民	1/30
6	沈良宇	1/30

(續上頁)

01

7	沈家顯	1/30
8	沈宏光	1/30
9	沈秀珠	1/30
10	沈杏鎂	1/30
11	沈秀真	1/30
12	沈詩恩	1/6
13	沈黃碧蘭	1/48
14	沈明永	1/48
15	沈明祈	1/48
16	沈明財	1/48
17	沈子涵	1/48
18	沈明宏	1/48
19	沈慧純	1/48
20	沈慧萍	1/48
21	楊正義	1/24
22	楊進益	1/24
23	葉楊鳳嬌	1/24
24	楊鳳鸞	1/24