

# 最高法院民事判決

112年度台上字第60號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22

上訴人 周泰山

訴訟代理人 陳俊廷律師

被上訴人 林桂長

林秋蓉（兼林陳淑敏之承受訴訟人）

林文煒（兼林陳淑敏之承受訴訟人）

林秋湄（兼林陳淑敏之承受訴訟人）

林顏○○

林聖開（兼林顏梅之承受訴訟人）

林美婷（兼林顏梅之承受訴訟人）

杜林素娥（兼林顏梅之承受訴訟人）

林良儒（兼林顏梅之承受訴訟人）

林武信（兼林顏梅之承受訴訟人）

林○○

林○○

上列一人

法定代理人 羅○○

被上訴人 林○○

黃玉琴

林馮素英

林武源（兼林顏梅之承受訴訟人）

01 關 淑 媛（林武進之承受訴訟人）  
02 林 士 凱（林武進、林顏梅之承受訴訟人）  
03 林 知 毅（林武進、林顏梅之承受訴訟人）  
04 林 子 傑（林武進、林顏梅之承受訴訟人）  
05 林 靜 瑜  
06 林 意 洵  
07 林 昭 呈  
08 林 許 儉  
09 林 志 豪  
10 林 志 明

11 共 同

12 訴訟代理人 高秀枝律師

13 上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國111年7  
14 月27日臺灣高等法院第二審更審判決（111年度上更一字第61  
15 號），提起上訴，本院判決如下：

16 主 文

17 原判決關於駁回上訴人在第一審之訴、其餘上訴及追加之訴，暨  
18 該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

19 理 由

20 本件於第三審上訴程序中，被上訴人林武進、林陳淑敏、林顏梅  
21 先後於民國111年8月17日、同年月23日、112年2月19日死亡，渠  
22 等之繼承人依序為林知毅、林子傑、林士凱（下稱林知毅等3  
23 人）及關淑媛，被上訴人林秋媚、林文煒及林秋蓉，被上訴人林  
24 聖開、林良儒、林美婷、林武源、林武信、杜林素娥及林知毅等  
25 3人，有戶籍謄本、繼承系統表、臺灣新北地方法院家事法庭

01 函、臺灣士林地方法院（下稱士林地院）函在卷可據。上開繼承  
02 人分別聲明承受訴訟，核無不合，均應准許，合先敘明。  
03 次查上訴人主張：訴外人蘇玉路向訴外人林紅英承租其所有坐落  
04 ○○市○○區○○段0小段第000地號土地內面積157平方公尺  
05 （下稱系爭土地）建築房屋（下稱系爭租約）。林紅英死亡後，  
06 系爭土地由其子林林、林添壽、林○○、林桂富及被上訴人林桂  
07 長繼承取得。嗣林林之繼承人林登發、林登旺、林登全，林添壽  
08 之繼承人即林顏梅、林武源、林武進、林武信、杜林素娥（下稱  
09 林顏梅等5人）、林武村，以及林○○、林桂富、林桂長（下合  
10 稱林登發等12人）對蘇玉路之繼承人蘇歐桂等9人提起調整租金  
11 之訴，經臺灣高等法院82年度上更(一)字第93號判決蘇歐桂等9人  
12 就系爭土地應給付之租金自80年7月1日起按6個月1期調整為新臺  
13 幣（下同）16萬5,114元，並命給付予林登發等12人確定（下稱  
14 系爭確定判決）。伊係於93年間經士林地院90年度執字第8610號  
15 強制執行事件（下稱8610號執行事件）拍賣取得坐落系爭土地上  
16 之門牌號碼○○市○○區○○路0段00號建物（下稱系爭建  
17 物），依民法第426條之1規定繼受為系爭土地之承租人。嗣林登  
18 發之繼承人即林陳淑敏、被上訴人林文煒、林秋湄、林秋蓉，林  
19 登旺之繼承人即被上訴人林昭呈、林靜瑜及林意洵，林登全之繼  
20 承人即被上訴人林許儉、林志豪、林志明，林武村之繼承人即被  
21 上訴人林馮素英、林聖開、林良儒、林美婷，及林顏梅等5人，  
22 林○○之繼承人即被上訴人林顏○○、林○○、林○○、林○  
23 ○，林桂富之繼承人即被上訴人黃玉琴，以及林桂長（下合稱林  
24 桂長等25人），執系爭確定判決為執行名義對伊聲請強制執行，  
25 經士林地院以106年度司執字第34757號事件（下稱系爭執行事  
26 件）受理，伊自行提出145萬360元經該院轉給予林桂長等25人收  
27 受。惟依民法第425條之1規定或類推適用該規定，系爭租約之出  
28 租人應由系爭土地全體共有人繼受。系爭執行事件未列訴外人即  
29 系爭土地共有人林張幼為聲請人，卻列入已非系爭土地共有人之  
30 林顏○○、林桂長、林陳淑敏、杜林素娥對伊聲請強制執行，當  
31 事人不適格，該事件之執行程序（下稱系爭執行程序）違法，除

01 已執行終結之145萬360元外，其餘部分應予撤銷；林桂長等25人  
02 受領145萬360元，係屬不當得利，應如數返還等情，依強制執行  
03 法第14條之1第1項、民法第179條，於原審追加依強制執行法第  
04 14條第1項規定，減縮訴之聲明，求為撤銷系爭執行程序除已終  
05 結之145萬360元外之73萬8,226元部分；及命林桂長、林顏○  
06 ○、林陳淑敏給付伊依序29萬72元、9萬6,691元、2萬4,173元，  
07 被上訴人共同再給付伊103萬9,424元，及均自起訴狀繕本送達翌  
08 日起至清償日止，按年息5%計算利息之判決（上訴人請求撤銷  
09 系爭執行程序除已終結之145萬360元外超逾73萬8,226元部分，  
10 業獲勝訴判決確定；未繫屬本院者，不予贅敘）。

11 被上訴人則以：系爭土地存有系爭租約，無需適用或類推適用民  
12 法第425條之1規定推定系爭建物對系爭土地有租賃關係存在。上  
13 訴人依民法第426條之1規定繼受系爭租約承租人之地位；林桂長  
14 等25人繼承為系爭租約之出租人，兩造均為系爭確定判決當事人  
15 之繼受人，林桂長等25人執系爭確定判決為執行名義聲請對上訴  
16 人為強制執行，當事人自屬適格；林桂長等25人受領士林地院轉  
17 給之145萬360元，已扣除上訴人按其所有系爭土地應有部分10分  
18 之1比例計算之租金債務，並無不當得利等語，資為抗辯。

19 原審廢棄第一審就上開部分所為撤銷系爭執行事件除已終結外  
20 之林桂長超過10萬8,048元，林顏○○、林陳淑敏對上訴人之強  
21 制執行程序及命林桂長、林顏○○、林陳淑敏給付上訴人依序29  
22 萬72元、9萬6,691元、2萬4,173元本息部分之判決，改判駁回上  
23 訴人該部分在第一審之訴，及維持第一審所為駁回上訴人請求撤  
24 銷系爭執行程序除已終結之145萬360元外之73萬8,226元及被上  
25 訴人共同再給付103萬9,424元本息部分之判決，駁回上訴人之其  
26 餘上訴及追加之訴，係以：蘇玉路本於系爭租約向林紅英承租系  
27 爭土地建築房屋，屬租地建屋性質，蘇玉路死亡後，系爭租約之  
28 法律關係由蘇歐桂等9人共同繼承，嗣林紅英之繼承人或再轉繼  
29 承人即林登發等12人對蘇歐桂等9人提起調整租金之訴，取得系  
30 爭確定判決命蘇歐桂等9人就系爭土地之租金自80年7月1日起按6  
31 個月1期調整為16萬5,114元並給付予林登發等12人；上訴人於93

01 年間經8610號執行事件拍賣取得坐落系爭土地上之系爭建物，林  
02 桂長等25人為林紅英之繼承人或再轉繼承人，渠等執系爭確定判  
03 決為執行名義，就系爭土地自101年1月1日起至105年12月31日止  
04 之租金共165萬1,140元、自106年1月1日起至107年12月31日止之  
05 租金共66萬560元，聲請士林地院以系爭執行事件對上訴人為強  
06 制執行，士林地院於107年2月13日將上訴人提出之145萬360元轉  
07 給林桂長等25人，系爭執程序逾145萬360元部分迄未終結。林  
08 桂長於95年4月6日將其所有系爭土地應有部分5分之1以夫妻贈與  
09 為原因移轉登記予訴外人即其配偶林張幼，於104年4月9日以買  
10 賣為原因將其餘應有部分10分之1移轉登記予上訴人；林顏○  
11 ○、林陳淑敏繼承取得之系爭土地應有部分依序於96年2月14  
12 日、97年6月9日以分割繼承為原因登記為林○○、林○○，及林  
13 文煒、林秋湄、林秋蓉所有；林桂長、林顏○○及林陳淑敏依序  
14 於上開時間起已非系爭土地共有人，為兩造不爭執之事實。次查  
15 系爭確定判決之當事人為林登發等12人、蘇歐桂等9人，其訴訟  
16 標的為給付租金之債權請求。而執系爭確定判決聲請對上訴人為  
17 強制執行之林桂長等25人中，林桂長、林顏梅等5人為系爭確定  
18 判決之當事人，其餘林陳淑敏等19人為該判決其餘當事人之繼承  
19 人或再轉繼承人，依強制執行法第4條之2第1項第1款規定，得繼  
20 承系爭租約出租人之地位，其中林桂長、林顏○○及林陳淑敏  
21 （下稱林桂長等3人）雖已非系爭土地登記共有人，系爭租約之  
22 原租賃關係並未變動，上開25人均為系爭確定判決效力所及之  
23 人。上訴人於93年間拍定取得坐落系爭土地上之系爭建物，依民  
24 法第426條之1規定，系爭租約對於上訴人仍繼續存在，其已繼受  
25 為系爭租約之承租人，亦為系爭確定判決效力所及。至林張幼僅  
26 受讓系爭土地應有部分，並未繼受系爭租約之法律關係，其非系  
27 爭確定判決效力所及之人。則系爭執行事件由林桂長等25人聲請  
28 強制執行，且未列林張幼為聲請人，當事人自屬適格，渠等於系  
29 爭執程序受償145萬360元，並無不當得利。又林桂長等25人執  
30 系爭確定判決聲請執行自101年1月1日起至107年12月31日止之租  
31 金債權額為231萬1,596元，扣除上訴人於104年4月9日取得系爭

01 土地應有部分10分之1致混同而消滅之租金債務12萬3,010元，所  
02 餘債權金額為218萬8,586元，再扣除已執行終結之145萬360元，  
03 尚可繼續執行共同共有租金債權73萬8,226元。故上訴人依強制  
04 執行法第14條第1項、第14條之1第1項及民法第179條規定，請求  
05 撤銷系爭執行程序除已執行終結之145萬360元外之73萬8,226元  
06 部分，及林桂長、林顏○○、林陳淑敏給付伊依序29萬72元、9  
07 萬6,691元、2萬4,173元，暨被上訴人共同再給付伊103萬9,424  
08 元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算  
09 之利息，為無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。

10 查系爭確定判決所命給付之租金債權，係由林紅英之繼承人或再  
11 轉繼承人繼承取得，倘未分割，自屬全體繼承人共同共有，依民  
12 法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須由公  
13 同共有人全體聲請強制執行並受領給付，其當事人之適格始無欠  
14 缺。又出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與他人，其租賃  
15 契約對於受讓人仍繼續存在，89年5月5日修正前民法第425條定  
16 有明文。林紅英與蘇玉路間系爭租約於前開民法修正前已經成  
17 立，林桂長等25人為林紅英之繼承人或再轉繼承人，林桂長於95  
18 年4月6日將其所有系爭土地應有部分5分之1以夫妻贈與為原因移  
19 轉登記予其配偶林張幼，於104年4月9日將其餘應有部分10分之1  
20 以買賣為原因移轉登記予上訴人；林顏○○、林陳淑敏繼承取得  
21 之系爭土地應有部分依序於96年2月14日、97年6月9日以分割繼  
22 承為原因登記為林○○、林○○，及林文煒、林秋湄、林秋蓉所  
23 有，林桂長等3人已非系爭土地之共有人，為原審認定之事實。

24 果爾，能否謂林張幼於受讓系爭土地應有部分後，未依修正前民  
25 法第425條規定繼受為系爭租約之出租人，系爭執行程序得不列  
26 入林張幼為聲請人並由包括林張幼在內之全體共同共有債權人受  
27 領給付，林桂長等3人自喪失土地共有人身分時起，仍為系爭租  
28 約之出租人，為系爭確定判決效力所及，即滋疑問。原審未查，  
29 遽謂系爭執行事件未由林張幼共同聲請強制執行，當事人仍屬適  
30 格，林桂長等3人於非系爭土地共有人後，仍得聲請以系爭執行  
31 事件對上訴人為強制執行，進而就上開部分為上訴人不利之判

01 決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，  
02 求予廢棄，非無理由。

03 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第  
04 478條第2項，判決如主文。

05 中 華 民 國 112 年 11 月 16 日

06 最高法院民事第一庭

07 審判長法官 陳 國 禎

08 法官 鄭 純 惠

09 法官 邱 景 芬

10 法官 王 怡 雯

11 法官 李 瑜 娟

12 本件正本證明與原本無異

13 書 記 官 陳 雅 婷

14 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日