臺灣臺北地方法院民事判決

107年度簡上字第496號

上　訴　人
即被上訴人　鄭世明
訴訟代理人　周德壎律師
　　陳鵬宇律師
　　沈志成律師
　　郭憲文律師
被 上訴 人
即 上訴 人　富隴股份有限公司
兼
法定代理人　郭松林
上　訴　人　錢隴工業股份有限公司
兼
法定代理人　莊國安
共　　同
訴訟代理人　劉炳烽律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在事件，兩造對於中華民國107年7月27日本院新店簡易庭105年度店簡字第715號第一審判決，各自提起上訴，本院於108年7月31日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於㈠確認範圍超過「鄭世明與富隴股份有限公司、郭松林間就附表編號一所示之土地有租賃關係存在；鄭世明與錢隴工業股份有限公司、莊國安間就附表編號三、四所示之土地有租賃關係存在」部分；㈡駁回鄭世明後開第三項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄㈠部分，鄭世明於第一審之訴駁回。

上開廢棄㈡部分，確認鄭世明與富隴股份有限公司、郭松林間就附表編號二所示之土地有租賃關係存在。

富隴股份有限公司、郭松林、錢隴工業股份有限公司、莊國安其餘上訴駁回。

第一審、第二審訴訟費用，由富隴股份有限公司、郭松林、錢隴工業股份有限公司、莊國安負擔。

事實及理由

一、上訴人即被上訴人鄭世明（下稱鄭世明）主張：鄭世明自民國75年間向其父即訴外人鄭進益（下稱鄭進益）承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○ ○○○○○○○○○ ○號土地分割而來）、663 、663 之1 （自原先之663 地號土地分割而來）地號土地（下分稱628 、628 之2 、663 、663 之1 地號土地，合稱系爭土地，詳如附表所示），並在系爭土地上建有7 棟房屋，上開租賃關係未定有期限，約定每月租金為新臺幣（下同）2 萬元，並由鄭世明繳納系爭土地自86年農地廢耕以來之地價稅。嗣鄭進益於97年2 月8 日死亡後，系爭土地為鄭進益之繼承人所繼承，再於106 年1 月9 日分別由被上訴人即上訴人富隴股份有限公司（下稱富隴公司）及郭松林，上訴人錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）及莊國安所拍定，並於同年4 月28日辦理所有權移轉登記完畢，上開租賃關係既未經終止，則依民法第425 條及最高法院60年度台上字4615號判決意旨，自對富隴公司、郭松林、錢隴公司及莊國安（下稱富隴公司等4 人）均仍繼續存在。退步言之，鄭世明曾因繼承而成為系爭土地之共有人，符合修正前民法第425 條之1 規定所稱土地及其土地上之房屋同屬一人，僅將土地所有權讓與他人之情形，則因拍賣而取得鄭世明讓與系爭土地所有權之富隴公司等4 人，均應推定與鄭世明在系爭土地上房屋得使用之期限內有租賃關係存在，爰訴請確認兩造間就系爭土地有租賃關係存在等語。

二、富隴公司等4 人則以：鄭世明所舉之證據不足證明其就系爭土地有租賃關係存在，蓋鄭英連之證詞與其先前另案刑事、民事訴訟之主張多有矛盾，不足採信。且鄭進益曾於80年間向新北市政府工務局陳請拆除系爭土地上之建物，並委任訴外人鄭秋福代為排除土地遭無權占用之事宜，可見其與鄭世明間並未就系爭土地成立租賃關係。又鄭世明雖稱其按月給

付2 萬元之租金，然僅提出自96年後之匯款紀錄，且系爭土地面積甚廣，每月租金僅收取2 萬元顯不合理，故應認上開2 萬元僅屬子女給父母之扶養費或零用錢而非租金。另鄭世明所稱其有繳納地價稅部分，所提出者僅為納稅義務人為鄭進益之地價稅繳款書，況縱系爭土地之地價稅確由鄭世明繳納，亦無法證明鄭世明即為系爭土地之承租人，故鄭世明主張兩造間依修正前民法第425 條規定有租賃關係存在，並無理由等語，資為抗辯。

三、原審就鄭世明之請求，為一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決確認鄭世明與富隴公司等4 人間就如附表編號1 、3 、4 所示土地有租賃關係存在，並駁回鄭世明其餘之訴。鄭世明就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第二項之訴部分廢棄。㈡確認鄭世明就628 之2 地號土地（面積436.49平方公尺）有租賃關係存在。富隴公司及郭松林答辯聲明：上訴駁回。富隴公司等4 人亦均就其敗訴部分提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利富隴公司等4 人部分廢棄。㈡前開廢棄部分，鄭世明於第一審之訴駁回。鄭世明則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見原審卷㈡第136 至137 頁、本院卷第479 頁，並依判決格式略調整順序及修改用語）：

㈠系爭土地原所有權人為鄭進益，鄭進益於97年2 月8 日死亡，鄭世明、鄭張秀蘭、鄭欉春、鄭世清、鄭英連、鄭至翔、鄭美惠、張惟祐、張淑貞及張淑芬為鄭進益之繼承人，並於104 年9 月22日就系爭土地辦理判決共有物分割登記完畢，應有部分除張惟祐、張淑貞、張淑芬為24分之1 外，其餘繼承人均為8 分之1 。

㈡鄭世明於105 年7 月19日向本院提起本件訴訟，嗣於訴訟繫屬中，系爭土地遭本院民事執行處強制執行（案列104 年度司執字第53438 號），拍賣公告之點交情形均記載不點交。

㈢富隴公司及郭松林經上開強制執行程序拍定買受628 、628 之2 地號土地，錢隴公司及莊國安亦經上開強制執行程序拍

定買受663、663之1地號土地，並均辦理所有權移轉登記完畢，有系爭土地之登記謄本在卷可稽（見原審卷㈡第4至9頁），原審乃於106年11月20日以裁定准許富隴公司、郭松林、錢隴公司及莊國安代鄭櫳春、鄭世清、鄭英連、鄭至翔、鄭美惠、張惟祐、張淑貞及張淑芬承當訴訟在案。

㈣系爭土地之地價稅繳款書於98年度以前之納稅義務人記載為鄭進益，99、100年度納稅義務人則記載鄭世明為系爭土地之使用代繳人。

㈤依新北市新店地政事務所100年9月14日之複丈成果圖，系爭土地中之628、663地號土地上共有7棟鐵皮屋。

㈥系爭土地上蓋有之門牌號碼新北市○○區○○路○○○○號之建物為鄭世明所有。

五、兩造爭執要旨及得心證之理由：

鄭世明主張兩造間就系爭土地存在租賃關係等情，為富隴公司等4人所否認，並以上開情詞置辯。是本件兩造爭執之點，應在於：㈠鄭世明與鄭進益間就系爭土地是否存在租賃關係？租賃關係之標的為何？㈡如是，上開租賃關係是否對富隴公司等4人仍繼續存在？茲分述如下：

㈠鄭世明與鄭進益間就系爭土地是否存在租賃關係？租賃關係之標的為何？

1.關於鄭世明是否有向鄭進益承租土地一事，業經鄭櫳春即鄭進益之女於另案民事訴訟中（案列本院99年度重訴字第1326號確認地上權不存在等事件）到庭結證略為：伊父親所留下的土地上有房子，是寶高路84之1號，同一個門牌號碼有好幾間，是鄭世明所蓋，鄭世明蓋的時候是向伊父親承租土地，每月兩萬元，地價稅是鄭世明在繳等語（見外置之99年度重訴字第1326號影卷第22頁），核與證人鄭英連即鄭進益之女於原審到庭結證稱略為：伊有繼承父親在新店之2筆土地，伊知道伊父親有將上開土地租給鄭世明使用，鄭世明有在上面蓋房子，因為伊父親不是會拿錢出來的人，伊有看到原告請工人去蓋，伊知道這件事情是因為伊於82年結婚後搬到

那邊住，伊跟伊先生、大女兒及鄭世明、鄭欉春全家一起住了約7、8年時間。就伊所知鄭世明租這2筆土地蓋房子有給付租金給伊父親，因為伊父親去那邊吃飯時會與伊聊天，聊天的時候有說土地租給鄭世明一個月2萬，另外地價稅也是鄭世明自己繳納，這是因為有時伊父親把鄭世明給他的2萬元花完了，錢不夠會再跟伊拿錢才會提到，伊父親過世後，鄭世明有繼續繳納租金給伊母親，地價稅也是鄭世明去繳納，但怎麼處理伊不清楚，伊也不清楚鄭世明與伊父親有無約定租賃期間，但伊知道伊父親及伊母親生前都一直有收取租金等語大致相符（見原審卷㈡第62頁反面至63頁）。參以前曾任職於新店分局安康派出所之警員劉大誠於另案民事訴訟中（案列本院104年度重訴字第242號返還不當得利事件）亦到庭結證稱：伊認識鄭世明家族，是伊以前管區認識的，因為鄭進益孫子鄭評引有竊盜前科，依警察勤務條例要列管去戶口查察，伊每個月2次去查訪，因此才認識鄭進益，伊去查戶口時都會在寶高路76號遇到鄭進益，伊有拜託鄭進益幫忙監控鄭評引的狀況，所以會找鄭進益聊天，鄭進益在閒聊時跟伊要去鄭世明家（84之1號房屋）收房租超過一次，但不確定有幾次，租金金額多少伊不確定，伊也沒有問是出租哪些土地給鄭世明，但伊知道房子都是鄭世明在使用等語（見原審卷㈠第50頁反面至51頁），以及鄭美惠即鄭進益之女於另案刑事訴訟中提出陳報狀陳稱：鄭進益吃飯錢則靠2兒子鄭世明因使用他的土地每月給2萬元及其他兒女給他的零用錢，到麵攤吃等語（見原審卷㈠第35頁）。是綜觀上開證人之證詞及書狀多有提及鄭世明使用鄭進益之土地建築房屋，因使用土地而給付鄭進益對價、租金等之情節，堪認鄭世明主張其有向鄭進益承租土地，並因使用土地而每月給付鄭進益租金2萬元，與鄭進益存有土地不定期租賃關係一事，應可採信。

2.由證人劉大誠證述可知，鄭世明原係當面將租金給付鄭進益，證人鄭欉春及鄭英連之證詞亦可佐證鄭世明確有繳納租金

及代繳地價稅之事實，而鄭世明於鄭進益重病住院後之96年11月開始，改以匯款方式給付租金，嗣鄭進益過世後，鄭世明則按月將租金匯至鄭張秀蘭即鄭進益配偶之郵局帳戶，其中96年11月30日之匯款執據留言欄填載「付地租」字樣等情，亦有鄭世明提出之歷年郵政國內匯款執據在卷可憑（見原審卷㈠第53至99頁），堪認鄭世明主張其有向鄭進益承租土地並按月繳納租金一事，應可採信。且663 地號土地自86年起迄101 年前完納地價稅後之繳款證明均係由鄭世明收執等情，亦有鄭世明提出之臺北縣稅捐稽徵處代收移送法院滯納稅款及財務罰鍰繳款書、郵政國內匯款執據、地價稅稅額繳款書等件可據（見原審卷㈠第100 至105 頁），則衡以稅捐繳款證明多由繳款人收執以利嗣後確認之常情，益徵鄭世明所稱其因承租土地而代繳納地價稅之事實，有所憑據。

3.又本件雖無具體證據可認定鄭世明係於何年月起向鄭進益承租土地，然審酌鄭世明係於75年起在系爭土地上興建數棟建物、鄭英連證稱其於82年間與鄭世明同住後，曾與鄭進益談論過土地出租鄭世明之事，以及鄭世明自86年起即代鄭進益繳納土地之地價稅等各情，可認鄭世明至遲在86年間已與鄭進益成立土地租賃關係。再者，鄭世明所興建之建物、鐵皮屋及菜園雖僅占用628 、663 、663 之1 地號土地（見原審卷㈠第13頁本院民事執行處拍賣系爭土地之公告內容），然628-2 地號土地於鄭世明與鄭進益成立土地租賃契約時，本屬628 地號土地之一部，遲至97年1 月19日始因分割而獨立列為628 之2 地號，663 之1 地號土地亦曾為663 地號土地之一部份，係至97年1 月24日始因分割而獨立列為663 之1 地號等情，有628 、663 地號土地之土地登記謄本中其他登記事項欄之記載存卷可參（見原審卷㈠第18頁、第24頁反面），則628 之2 地號土地既原屬鄭世明所承租628 地號土地之一部，663 之1 地號土地亦在鄭世明承租633 地號土地而搭建建物、菜園之範圍內，而無特別區隔之情形，衡情尚難認定鄭世明與鄭進益於最初成立土地租賃關係時，有何特意

於租賃範圍內排除628之2或663之1地號土地部分之理，是鄭世明向鄭進益承租之標的除現今之628、663地號土地外，尚包含628之2、663之1地號土地（亦即系爭土地全部）之事實，亦堪認定。

4.富隴公司等4人雖抗辯鄭英連之證詞與其先前於另案刑事、民事訴訟之主張多有矛盾，不足採信云云。然查，鄭英連與鄭世明之歷年訴訟中，否認系爭租約存在之答辯書狀係與多位兄弟姊妹透過律師具名之方式共同提出，並未經其親字簽名或到庭陳述（見本院卷第371頁），而就其於原審所出具之答辯狀（見原審卷㈠第130至133頁），業經其到庭證稱：伊沒有看過這份答辯狀，上面雖然有伊之印章，但伊印章都放在大哥（即鄭世清）那裏，這份書狀伊沒有看過也沒有自己用印等語（見原審卷㈡第63頁），佐以上開答辯狀狀尾之印文確與其先前和鄭世清及數名兄弟姊妹在相關執行案件中所共同出具之異議狀、陳報狀狀尾之印文（見原審卷㈡第94至97頁）相符等情，堪認鄭英連前開證述，尚非全然無據。再審酌鄭英連既已於原審具結擔保其證詞之真實性（見原審卷㈡第65頁），且其所述關於鄭世明有向鄭進益承租土地並給付租金之內容，亦與鄭欉春、劉大誠之另案證詞及鄭美惠之陳述互核相符，並無齟齬，實難認鄭英連之證詞有何明顯不實而不可採信之情，是富隴公司等4人此部分抗辯，即非可採。

5.富隴公司等4人另抗辯劉大誠並不知悉鄭世明與鄭進益間承租之標的物、租金數額及租賃期間，不能作為證明鄭世明與鄭進益就系爭土地存在租賃關係之證明云云。惟查，劉大誠已明確證述其與鄭進益聊天時，鄭進益有跟其說要去跟鄭世明收取房租之事，其雖未詢問出租之土地為何，但其知悉房子都是鄭世明在使用等語，已如前述，足見劉大誠就鄭世明與鄭進益間存有租賃關係一事，已有明確之證述，且審酌劉大誠為轄區內執行公務之員警，與鄭進益、富隴公司等4人間並無恩怨、利害關係存在，衡情當應無甘冒刑事偽證重罪

，而故意為虛偽陳述之必要，是其前開租賃關係存在之證詞，應屬實情。至鄭世明向鄭進益承租之標的，雖未能由劉大誠之證詞直接辨明，然參諸鄭進益名下除系爭土地外，僅有相鄰之新店市○○段○○○ ○○ ○○○○○○○○ ○號土地分割而來）、623 及631 地號土地，其中628 之1 地號土地係由628 地號土地分割而來，本即屬鄭世明主張承租之土地範圍。至623 及631 土地則為通行道路，並無另外作何使用，衡情鄭世明當無特別向鄭進益承租該部分土地之必要等情，亦有鄭進益之遺產稅核定通知書、628 地號土地之土地登記謄本、本院民事執行處拍賣系爭土地之公告使用情形欄之記載存卷可憑（見原審卷㈠第136 、18、12至15頁），佐以鄭世明所建之84之1 號房屋即係坐落在系爭土地上，顯與劉大誠所證述房屋均為鄭世明使用之情節相符，當可推認劉大誠所述鄭世明與鄭進益間之租賃關係即係以系爭土地作為承租標的無訛。故富隴公司等4 人上開抗辯，並非可採。

6.富隴公司等4 人復抗辯鄭世明所提出之匯款單據僅自96年11月始開始，且給付款項原因多端，或為子女給父母之扶養費或零用錢，無從認定即為租賃之租金，且系爭土地面積甚廣，約定租金僅2 萬元實不合理云云。然查，租賃契約之租金數額本即可由締約雙方自由決定，除受出租時標的物之市場價值、市場需求度之影響外，出租人與承租人之親疏交誼關係、各自之財力亦均為影響租金數額高低之因素，已難謂有何客觀上合理或不合理之數額可言，況縱鄭進益確因考量與鄭進益之父子關係或其他因素而願意以較低價出租，亦非悖於事理常情，是富隴公司等4 人以租金數額不合理遽論鄭世明與鄭進益間之租賃關係不存在云云，尚非可取。又鄭世明於96年11月前確有給付租金一事，業經鄭櫳春、鄭英連、劉大誠證述如前，而鄭世明所給付之2 萬元非僅為子女之扶養費用，而屬使用土地之對價一事，亦有鄭美惠提出之陳報狀中稱：「鄭進益吃飯錢則靠2 兒子鄭世明因使用他的土地每月給2 萬元及其他兒女給他的零用錢，到麵攤吃」，明確將

鄭世明因使用系爭土地給付鄭進益之對價與兒女給付之零用錢區別用語及論述可為佐證，是富隴公司等4 人抗辯上開金錢往來並非租金云云，亦不足採。

7.至富隴公司等4 人抗辯鄭進益曾於80年間向新北市政府工務局陳請拆除系爭土地上之建物，並曾出具委任狀委由訴外人鄭秋福代為排除土地遭無權占用之事宜，可見鄭世明與鄭進益間就系爭土地並未存在租賃關係云云。惟上開鄭進益署名之陳情書及委任狀業經鄭世明否認形式上真正（見本院卷第419 至421 頁），而富隴公司等4 人復未舉證證明上開文書確為鄭進益所出具，則本院自無從以上開文書作為有利富隴公司等4 人之認定。

㈡如是，上開租賃關係是否對富隴公司等4 人仍繼續存在？

1.按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人，仍繼續存在，88年4 月21日修正前之民法第425 條定有明文。修正後同條第2 項雖新增未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5 年或未定期限者，不適用第1 項之規定，惟基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425 條第2 項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。

2.經查，鄭世明與鄭進益於88年4 月21日民法第425 條規定修正前，即已就系爭土地成立不定期租賃關係一事，業經本院認定如前，而鄭進益死亡後，鄭世明、鄭張秀蘭、鄭欉春、鄭世清、鄭英連、鄭至翔、鄭美惠、張惟祐、張淑貞、張淑芬因繼承而成為系爭土地之所有權人，嗣富隴公司及郭松林於強制執行程序中拍定買受628 、628 之2 地號土地，錢隴公司及莊國安亦於強制執行程序中拍定買受663 、663 之1 地號土地，並均經辦理移轉登記完畢，自應適用修正前民法第425 條規定，在上開租賃關係未經終止前，鄭世明就628 、628 之2 地號土地之租賃關係對土地受讓人即現所有權人富隴公司及郭松林；就663 、663 之1 地號土地之租賃關係

對土地受讓人即現所有權人錢隴公司及莊國安，均仍繼續存在。從而，鄭世明請求確認其與富隴公司及郭松林間就628、628之2地號土地有租賃關係存在，以及請求確認其與錢隴公司及莊國安間就663、663之1地號土地有租賃關係存在部分，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，鄭世明請求確認其與富隴公司、郭松林就附表編號1、2所示土地有租賃關係存在，及請求確認其與錢隴公司、莊國安就附表編號3、4所示土地有租賃關係存在，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理由，應予駁回。上開應准許之部分，原審為鄭世明勝訴之判決，核無違誤，富隴公司等4人之上訴意旨，指摘原判決此部分不當，聲明廢棄，即無理由，應駁回其上訴。上開不應准許部分，原審為鄭世明勝訴之判決，則有未洽，富隴公司等4人上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。又原審判決就鄭世明與富隴公司、郭松林間就附表編號2所示土地有租賃關係存在部分，為鄭世明敗訴之判決，亦有未洽，鄭世明上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，亦有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第3項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、本件兩造雖均一部勝訴、一部敗訴，惟審酌鄭世明敗訴部分極微，爰依民事訴訟法第79條規定，命由富隴公司等4人負擔訴訟費用。

九、據上論結，本件鄭世明之上訴為有理由，富隴公司等4人之上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　14　　日

民事第六庭　審判長法　官　張文毓

法　官　汪曉君

法　官　林柔孜

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　14　　日

書記官　王琪雯

附表：

編號	地　　號	土地面積（平方公尺）	權利範圍
一	新北市○○區○○段○○○○號	405.66	全部
二	新北市○○區○○段○○○ ○○ ○號	436.49	全部
三	新北市○○區○○段○○○○號	2791.35	全部
四	新北市○○區○○段○○○ ○○○號	263.7	全部