臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上易字第33號

上　訴　人即
附帶被上訴人　張德成
訴訟代理人　　陳士綱律師
視同上訴人即
附帶被上訴人　張峰宸
　　張聰明
　　張德全
　　張德南
　　藍張金蓮
　　張金鳳
　　張王傳
　　張志良
　　張金華
　　張金英
　　張金玉
　　張慧玲
　　張麗花
被上訴人即
附帶上訴人　　劉威宏
訴訟代理人　　許喬茹律師
　　林季甫律師

上列當事人間請求給付租金等事件，兩造對於臺灣花蓮地方法院中華民國109年3月31日第一審判決各自提起上訴、附帶上訴，本院於民國109年10月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決(除確定部分外)關於民國109年3月18日起至門牌號碼花蓮縣○○市○○街○○○　號房屋得使用期間內之租金核定及給付部分，均廢棄。

二、上開廢棄部分，核定上訴人就門牌號碼花蓮縣○○市○○街○○○號房屋占用坐落花蓮縣○○市○○段○○○○號土地，自民國10

9年3月18日起至上開房屋得使用期限止，每月應給付之租金如附表編號4所示。

三、被上訴人其餘附帶上訴駁回。

四、上訴人及視同上訴人之上訴駁回。

五、上訴人及視同上訴人之上訴費用由張德成負擔。被上訴人之附帶上訴費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力；民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。依此，訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，必須一同起訴或一同被訴，其當事人之適格，始能謂無欠缺。又遺產屬於繼承人全體之公同共有，故就公同共有權利為訴訟者，乃屬固有必要共同訴訟，應由公同共有人全體一同起訴或被訴，否則於當事人之適格即有欠缺（最高法院101年度台上字第5號判決參照）。查，本件上訴人張德成及原審被告張峰宸、張聰明、張德全、張德南、藍張金蓮、張金鳳、張王傳、張志良、張金華、張金英、張金玉、張慧玲、張麗花（前揭14人以下合稱上訴人，分別逕稱其名）乃訴外人張乞之繼承人，張乞於民國72年2 月22日死亡後，上訴人共同繼承門牌號碼花蓮縣○○市○○街○○○ 號之未保存登記建物（下稱系爭房屋，坐落土地：花蓮縣○○市○○段○○○○號土地《重測前為○○○段000-00地號土地，下稱系爭土地》），有戶籍謄本、繼承系統表可參 (原審卷第37頁至第85頁），堪認上訴人乃系爭房屋之公同共有人。而被上訴人即附帶上訴人劉威宏（下稱被上訴人）以其為系爭土地所有權人之地位，於原審先位請求上訴人拆屋還地，備位請求核定與給付租金；經原審駁回其先位請求，備位之訴則判決核定系爭房屋每月租金如原判決附表所示，並判命給付租金。張德成不服，提起上訴，揆諸前揭說明，因公同共有之

財產涉訟時，對於各繼承人共同訴訟必須合一確定，是張德成上訴行為，在客觀上係有利益於共同訴訟人，其效力自及於其他公同共有人，故原審被告張峰宸、張聰明、張德全、張德南、藍張金蓮、張金鳳、張王傳、張志良、張金華、張金英、張金玉、張麗花、張慧玲(下稱張峰宸等13人)均應併列為視同上訴人。

二、本院審理範圍

本件被上訴人於原審主張聲明：先位依民法第767 條請求上訴人拆屋還地，備位依民法第425條之1第2 項請求核定與給付租金。原審判決：㈠先位之訴無理由；㈡備位之訴：1.上訴人就其所有系爭房屋占有被上訴人所有系爭土地，自104年3月4日起至系爭房屋得使用期限內，核定每月租金金額如原判決附表所示。2.上訴人應給付被上訴人新臺幣(下同)28萬9,926 元，及自原判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自109年3 月18日起至土地租賃關係消滅之日止，按月給付4,928 元。上訴人不服提起上訴，被上訴人亦提起附帶上訴，惟就原判決上開㈠之部分，被上訴人於109年6月29日民事附帶上訴狀中表示不再爭執，其僅就原判決上開㈡之部分提起附帶上訴(本院卷第177頁）。是故，被上訴人附帶上訴狀既已明白表示僅就備位之訴提起上訴，於本院所提附帶上訴歷次書狀，也完全未提到先位之訴的事實理由，應認被上訴人僅就備位之訴原判決不利於己之部分，提起附帶上訴，本於當事人處分權主義，先位之訴應不生移審效力。從而，本院僅就備位之訴即原判決上開㈡所示核定與給付租金部分，予以審理。先位之訴既已確定，則兩造於原審關於先位之訴所為攻防主張，本判決以下即不再贅載。

三、張峰宸、張聰明、張德全、張德南、藍張金蓮、張金鳳、張王傳、張金華、張金英、張金玉及張麗花經本院合法通知無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判

決。

貳、實體事項

一、被上訴人於原審主張略以：

(一)兩造先前就相同事件之訴訟（即臺灣花蓮地方法院《下稱花蓮地院》106年度訴字第369號確定判決，下稱前案），前案已認定系爭房屋為張乞於41年間出資興建而原始取得所有權，系爭土地則於63年2月7日因買賣登記為張乞所有，系爭土地與其上之系爭房屋即同屬一人所有。張王傳於65年4 月28日以買賣為原因，登記為系爭土地所有人，而系爭房屋仍屬張乞所有，並於張乞死亡後由上訴人共同繼承。被上訴人嗣於99年5月3日以買賣為原因，取得系爭土地所有權。依民法第425條之1第1 項之規定，推定兩造間在系爭房屋得使用期限內有租賃關係，爰依法請求上訴人按月給付法院核定系爭房屋占用系爭土地之租金，其租金應定為按年以各該年度申報地價年息10%計算等情。

(二)為此，於原審備位聲明：

1.兩造就系爭土地，依民法第425條之1第1 項規定推定之租賃關係，其租金定為按年以各該年度申報地價年息10%計算，其中就98至101年度均定為4萬1,933 元、102至104年度均定為4萬8,640元、105至106年度均定為9萬3,440元、107至108年度均定為8萬4,480元。

2.上訴人應自98年6月22日起，至第1項土地租賃關係消滅日止，按月給付被上訴人依前項土地各該年度申報地價年息10%計算之租金。其中，於原審判決確定前已到期者，自判決確定翌日起；於原審判決確定後始到期者，自各該次月一日起，均至清償日止，給付按週年利率5% 計算之利息。

3.願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人抗辯略以：本件係因訴外人張乞將系爭土地出售他人，致系爭土地與房屋所有人不一，被上訴人在取得系爭土地前，對系爭土地上存有房屋一情，應已知情，故被上訴人請

求不當得利，顯有權利濫用之情事。再者，被上訴人主張相當於租金之不當得利，以土地申報地價總額年息10%計算亦屬過高，應予酌減等語資為抗辯。並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

三、原審就備位之訴判決：㈠上訴人就其所有系爭房屋占有被上訴人所有系爭土地，自104年3月4 日起至系爭房屋得使用期限內，核定每月租金金額如原判決附表所示。㈡上訴人應給付被上訴人28萬9,926 元，及自原判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。並應自109年3 月18日起至土地租賃關係消滅之日止，按月給付4,928 元。㈢兩造分別提供原判決主文第五項所示擔保後，各得為假執行或免為假執行。張德成不服提起上訴，被上訴人亦提起附帶上訴，兩造於本院攻防補充及聲明如下：

(一)被上訴人：系爭房屋現由張德成使用，其居住使用的事實為一種經濟價值的取得。系爭房屋鄰近商業區，交通便利，就學及生活機能優良。土地法第97條關於基地租金的限制，逾70年未為修正，已不合時宜。原審僅以系爭土地申報地價年息7% 核定租金，容有低估，是請改依系爭土地申報地價年息10%核定本件租金。為此，於本院：

1.就上訴人上訴部分，答辯聲明：上訴人之上訴駁回。

2.附帶上訴聲明：

⑴原判決關於駁回被上訴人在第一審請求核定租金超過附帶上訴狀附表二(本院卷一第187頁）所示原審核定金額部分及請求超過28萬9,926 元及其法定利息、假執行聲請之部分暨命負擔裁判費之部分之裁判均廢棄。

⑵上開廢棄部分，上訴人就其所有系爭房屋占有被上訴人所有系爭土地，自104年3月4 日起至系爭房屋得使用期限內核定每月租金金額應再增加如上開附表二所示之金額（即按各年度申報地價年息10%計算與原審以年息7% 計算之差額）。

⑶第一項廢棄部分，上訴人應再給付被上訴人12萬4,254 元

，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。並應自109年3月18日起至土地租賃關係消滅之日止，按月依當年度申報地價年息10%計算給付租金。

⑷第一審廢棄部分及附帶上訴訴訟費用均由上訴人負擔。

⑸第三項請准提供擔保宣告假執行。

(二)上訴人：系爭房屋位於住宅區，非店面使用，無商業價值，上訴人未利用系爭房屋，參照其他判決前例，本件租金核定應以土地申報地價總額年息3% 計算較為適當等語為辯。並於本院：

1.上訴聲明：

⑴原判決不利於上訴人部分廢棄。

⑵上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴暨假執行之聲請均駁回。

2.附帶上訴答辯聲明：

⑴被上訴人之附帶上訴及假執行聲請均駁回。

⑵如受不利判決，上訴人願供擔保請准宣告免為假執行。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1 項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院109年7月1 日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍，本件爭執及不爭執事項如下：(原審卷第312 頁，本院卷一第492頁至第493頁)

甲、不爭執事項：

(一)花蓮縣○○市○○段○○○○號土地（重測前為○○○段000-00地號，即系爭土地）之相關資訊如下：

1.系爭土地原為台灣糖業股份有限公司所有，訴外人張乞於63年2月7日登記為系爭土地所有人，依卷附土地登記第一類謄本記載：登記原因：買賣，原因發生日期：62年12月15日（花蓮地院106年度訴字第369號卷《下稱前案卷》第168頁）。

2.於65年4 月28日以買賣為原因登記為視同上訴人張王傳所有。於99年5月3日復以買賣為原因，登記為被上訴人所有（前

案卷第166、168頁；原審卷第33頁）。

3.系爭土地之申報地價：

⑴系爭土地未遵期申報地價，應依平均地權條例第16條，以公告地價80%定其申報地價。

⑵依上核計，於104年至108年之申報地價如下(原審卷第281頁)：

①104年：3040元。

②105年、106年：5840元。

③107年、108年：5280元。

⑶內政部地政司官方網站尚未公布109 年度之公告地價，兩造同意以108年度之公告地價為本案租金核計算標準。

(二)坐落系爭土地上之門牌號碼花蓮縣○○市○○街○○○ 號之建物（即系爭房屋），為未保存登記建物，是張乞於41年間興建，張乞並自41年1 月起登記為房屋稅納稅義務人。系爭房屋於49年5月1日裝錶供電，用電戶名為張王傳，惟欠繳電費自99年8 月13日起停止供電迄今（前案卷第23、71頁，原審卷第23、187頁）。

(三)張乞於72年2 月22日死亡，上訴人等共14人均為張乞之繼承人，為系爭房屋公同共有人，迄未就系爭房屋為拋棄繼承或遺產分割協議（原審卷第37頁至第85頁，本院卷一第490、491頁）。

(四)被上訴人前以上訴人公同共有之系爭房屋，無權占用被上訴人所有之系爭土地，致使其所有權受侵害，而於106年9月28日依民法第767條第1項前段之規定向花蓮地院提起拆屋還地之訴，經花蓮地院106年度訴字第369號判決駁回確定。經原審調取並提示花蓮地院106年度訴字第369號卷宗及所附資料，兩造均表示沒有意見（原審卷第189 頁至第194頁，第312頁）。

(五)兩造對於卷附證據之形式上真正均不爭執。

乙、兩造爭執之事項：

被上訴人依民法第425條之1第2 項之規定，請求上訴人就使

用系爭土地部分，應以系爭土地每年申報地價年息百分之幾核定計算租金方為妥適？

丙、兩造不再提出其他爭點。

五、本院之判斷

(一)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與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制(第1項）；前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之(第2項），民法第425條之1定有明文。故讓與人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋可使用期限內，繼續合法使用該房屋所坐落之土地。但房屋所有權人仍須支付相當之對價，非可當然無償使用該土地，然除別有約定外，仍不影響其對於房屋坐落土地之有權使用（最高法院93年度台上字第1792號判決意旨參照）。又稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約，民法第421條第1項定有明文，可知租賃契約為有償契約，係以一方以物租與他方使用收益，他方支付租金為契約成立要件。是以，民法第425條之1第1 項推定有租賃關係，其立法意旨係以法律規定房屋所有人對土地所有人於租賃關係成立時起迄房屋得使用期間內，有支付租金之義務，該租金支付義務並非法院所創設，僅由法院定其金額而已。而民法第425條之1第2 項請求法院核定土地租金，屬形成之訴，在法院核定之前，無從為租金之給付。故法院核定租金數額之判決，與依民法第442 條請求調整租金之性質非完全盡同，復因租賃契約之有償性，與地上權不以支付地租為要件，性質也屬有別，自不限於債權人為請求酌定之意思表示或法院核定之後始得請求，該判決兼寓確認之性質，而有溯及效力，是法院決定之租金應溯及租賃關係成立之日起算，查，本件兩造間經推定租賃關係存在，業經前案判決確定在案，

兩造於本案亦不再爭執，復不能協議租金數額，則被上訴人訴請法院核定，即屬有據。又上訴人自張乞72年2 月22日死亡時起，即因繼承成為系爭房屋公同共有人，被上訴人於99年5月3日取得系爭土地所有權(見不爭執事項㈠2.、㈡)，依上開說明，本件應自被上訴人取得系爭土地所有權之時起，推定兩造成立租賃關係，上訴人自斯時起即負有租金支付義務。

(二)另按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限；且此項規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。又所謂年息10% 為限，乃指土地租金之最高限額而言，非謂所有土地租賃之租金必須照申報總價額年息10% 計算之，故基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮程度、經濟價值，及承租人利用基地之經濟價值及所受利益等情事，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第3071號、88年度台上字第3331號判決意旨參照）。另土地法第97條屬強制規定，如當事人間約定之租金超過此限制，其超過部分無請求權 (最高法院43年台上字第392號、70年度台上字第4336號民事裁判要旨參照)。

(三)經查：

1.系爭土地面積共160 平方公尺，雖非面臨主要道路，然鄰近省道(中正路)、市區○○道路(和平路)、花蓮市○○路商圈、鐵道文化園區、重慶市場、廟口紅茶、東大門夜市及太平洋公園等主要商圈，周圍旅宿、餐飲及商店林立，與國小、國中學區距離非遠，108年度公告現值達每平方公尺4萬5900元，同路段00至00號建物於109年5月租金行情為每月每坪597元(約每月每平方公尺181元)，有被上訴人提供之系爭土地地圖、周圍環境照，及上訴人提出之內政部不動產交易實價查詢服務網列印資料可參(本院卷一第189頁至第305 頁，本院卷二第159頁)，堪認系爭土地所在位置，鬧中取靜，交通便利，生活機能良好，地理位置佳，極具商業價值。

2.系爭房屋乃張乞於41年間以雜木石磚建造，外觀老舊，自99年8月13日起即停止供電迄今(見不爭執事項㈡)，復有系爭房屋照片可參，堪認上訴人稱其等並未使用系爭房屋，應屬可信。至張德成使用隔壁相鄰之藍色外牆木造平房，並非被上訴人本案主張之系爭房屋，此觀被上訴人於前案及本案起訴狀所附之系爭房屋標示照片，範圍並未包括相鄰之藍色外牆木造平房自明（前案卷第7頁，原審卷第87、89頁)；而本院於言詞辯論期日，係僅就上開藍色外牆木造房屋詢問張德成訴訟代理人之使用情形，與系爭房屋無涉(本院卷二第129頁)，故被上訴人主張張德成自認有居住使用系爭房屋，容有誤會，應不可採。

3.又系爭房屋之稅籍登記面積為83平方公尺，有其房屋稅籍證明書可參(前案卷第23頁)；系爭土地形狀為西北往東南之長方形土地，較為狹長，東南一側面臨○○街，為系爭房屋占用，有土地複丈成果圖、現場照片可參（原審卷第91頁，前案卷第7頁)，足認屋後土地因系爭房屋之阻隔，無法通往○○街，利用價值受影響之程度甚高；故系爭房屋雖僅占約系爭土地之一半面積，然因系爭房屋占用系爭土地面臨道路之重要位置，致被上訴人對未被占用部分幾無法為使用收益，嚴重影響該部分土地之經濟價值。從而，本案應以系爭土地總面積，作為核定及給付租金之基準，較為公允。

4.基上，系爭房屋現況既非供商業用途，其基地租金仍有土地法第105條準用同法第97條第1項租金最高限額強制規定之適用。是以，經審酌系爭土地土地位置、利用狀況、交通情形、繁榮程度、經濟效益，及上訴人現未使用系爭房屋，也未因系爭房屋之使用效能獲有利益及鄰近基地租金數額等情，應以系爭土地申報地價年息7%計算為適當。

5.從而，兩造在系爭房屋得使用期限內，就系爭房屋與使用之系爭土地推定租賃關係存在，並應按系爭土地登記面積全部，依系爭土地當年度申報地價年息7% 計算租金，並核定如附表所示。

(四)又法院核定之租金應溯及租賃關係成立之日起算，故上訴人自租賃關係成立之日即被上訴人登記為系爭土地所有權人之時(99年5月3日)起，雖負有支付租金之義務，惟租金之請求權因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。準此，本件被上訴人於109年3月3 日方訴請法院核定租金及請求上訴人給付租金之訴訟，有民事變更與追加之聲明狀在卷可稽(原審卷第263頁至第279頁)。上訴人對此主張被上訴人逾5年部分已罹於時效，核屬有據。從而，被上訴人依租賃關係得請求上訴人給付之到期租金，應以被上訴人請求核定及給付租金之日往前回溯5年即104年3月4日起至原審言詞辯論終結時即109年3月17日止，作為計算基準，故被上訴人得請求之金額應為289,926元（計算式：2,837×　9＋28/30》＋5,451× 24＋4,928× 12× 2＋4,928×　2＋17/30》＝289,926，四捨五入至個位數，下同），另自109年3月18日起至系爭房屋得使用期限為止，按月給付如附表編號4 所示租金，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。又請求法院核定地租，屬形成之訴，在法院核定之前，無從為租金之給付，惟為達訴訟經濟目的，土地所有人固得同時提起上開形成之訴及給付之訴，然必先經法院核定地租數額後，土地所有人始得據以請求房屋所有人如數給付。本件既經被上訴人起訴請求給付到期租金，則被上訴人就上揭租金289,926 元部分，請求自本判決確定翌日起之法定遲延利息，即有理由。

六、結論

(一)被上訴人依民法第425條之1規定，請求核定如附表所示之租金、給付已到期之租金289,926 元及自本判決確定時起之遲延利息、及自109年3月18日起至系爭房屋得使用期間內，按月給付如附表編號4 所示租金，俱屬有理，應予准許，逾此部分，即無理由，應予駁回。

(二)廢棄原判決部分：

原審係按系爭土地申報地價年息7%核定每月租金(原判決第

10頁第1至2行)，惟原審言詞辯論終結之翌日(即109年3月18日）起至系爭房屋得使用之期間內，系爭土地各年度申報地價尚未公布，並非固定，故原審就此期間逕予核定每月4,928 元並判命上訴人按月如數給付，判決主文及理由存有矛盾，尚欠周延，被上訴人附帶上訴請求此部分改為：自109年3月18日起至土地租賃關係消滅之日止，按月依當年度申報地價年息來計算給付租金，為有理由，故此部分應由本院廢棄原判決，改判如主文第二項所示。

(三)維持原判決部分：

除上開廢棄部分外，原判決其餘部分，經核並無違誤，兩造各就其敗訴部分上訴及附帶上訴，指摘原判決不當，求予廢棄改判，俱無理由，應予駁回。

(四)本院判命給付部分，未逾150 萬元，於本院判決後即屬確定，自無再為假執行宣告之必要。

(五)被上訴人之附帶上訴雖部分有理由，惟酌量該部分附帶請求原不併算訴訟價額，是認附帶上訴仍應由被上訴人一造負擔訴訟費用。另張德成上訴效力雖及於張峰宸等13人，惟張峰宸等13人於本院表示：伊等願意和解，同意無條件將系爭房屋交給被上訴人處理等語，惟張德成之訴訟代理人表示不同意(本院卷一第490頁），經酌量上情，爰類推適用民事訴訟法第56條之1第5項之規定，命張德成負擔上訴訴訟費用。

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

八、據上論結，本件上訴人之上訴無理由，被上訴人之附帶上訴一部有理由、一部無理由，因此，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　劉雪惠

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　19　　日

書記官　廖子絜

附表：

編號	上訴人系爭房屋占用土地期間	當期土地申報地價（元/平方公尺）	年息	核定之每月租金數額
1	104年3月4日起至104年12月31日止	3,040元	7%	2,837元（計算式：（3,040× 160× 7%）/12）＝2,837，元以下四捨五入，下同）
2	105年1月1日起至106年12月31日止	5,840元	7%	5,451元（計算式：5,840× 160× 7% /12＝5,451)
3	107年1月1日起至109年3月17日	5,280元	7%	4,928元（計算式：5,280× 160× 7% /12＝4,928）
4	109年3月18日起至系爭房屋得使用期限內	（依花蓮縣○○市○○段○○○○號土地自民國109年3月18日起之各該年度申報地價）×（登記面積 160平方公尺）×年息 7% ×（申報地價之各該年度內，系爭房屋占用上開土地之期間）÷ 12		