臺灣新北地方法院新聞稿

發稿日期：115年5月25日
發稿單位：發言人室
連 絡 人：行政庭長陳正偉
連絡電話：02-22616714#1899 編號：115-015

臺灣新北地方法院115年度第2次「法官良師益友課程」邀請最高法院民事庭徐福晋法官講授「越界建築無權占有分管協議法定租賃法定地上權酌定租金等實務案例審理經驗分享」新聞稿

新北地院日前於民國115年5月15日邀請最高法院徐法官福晋講授「法官良師益友-民事專題-越界建築、無權占有、分管協議、法定租賃、法定地上權、酌定租金等實務案例審理經驗分享」，由蕭胤璟院長主持，新北、臺東地院同仁近70人參與。

徐法官先就審理上常見疑誤之處，例如民法第796條、第796條之1間為互斥關係，受保護客體限於房屋或具房屋價值之建築物，及與單純無權占有間之區別；民法第818條與第820條之區辨，前者係規定共有人就共有物使用收益權能之基本分配比例，須經全體共有人合意，後者係針對共有物使用收益之具體方法，得採多數決；推定租賃關係，法院依民法第425條之1第2項核定租金數額，其作用僅是替代當事人成立契約時應互相一致之意思表示，並非另創設租金請求權，故承租人自租賃關係成立時即負有給付租金之義務。另推定租賃旨在保護既有房屋之經濟價值，為兼顧土地所有權人之收益權與房屋所有權人之使用權，未經出租人同意之改造或更新建築結構，不當延長房屋使用期限，將加重出租人之負擔，為法所不許；法定地上權於建物滅失時

，亦隨之消滅，與意定地上權不同；建物占有人是否同時占有基地；債權物權化後之效力，係限制第三人權利行使或債權對抗第三人效力等問題提供相關最高法院裁判供參考，提醒同仁留意。徐法官並就判決書類撰寫要點、案件管理、實地履勘等諸多問題，和與會同仁熱烈討論，與會人員均感獲益良多。