

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度簡上字第100號

上訴人即附

帶被上訴人 天濟宮

法定代理人 邱文雄

訴訟代理人 石照祺

被上訴人即

附帶上訴人 蘇進柱

上列當事人間請求給付土地租金事件，上訴人對於民國113年4月23日本院岡山簡易庭112年度岡簡字第490號第一審判決提起上訴，被上訴人並為附帶上訴，本院於113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人即附帶上訴人(下稱被上訴人)主張：伊於民國100年3月25日因拍賣取得坐落高雄市路○區○○段000地號土地(下稱系爭土地)之所有權，其上已有訴外人陳蘇小莉(已歿)興建之門牌號碼高雄市○○路00號房屋(下稱系爭房屋)。嗣陳蘇小莉將系爭房屋贈與上訴人即附帶被上訴人(下稱上訴人)，系爭房屋占用系爭土地如原判決附圖(下稱附圖)所示斜線部分面積182.98平方公尺之土地，伊前訴請上訴人拆屋還地，經臺灣高雄地方法院101年度訴字第148號確定判決認上訴人之系爭房屋對系爭土地存在民法第425條之1第1項所定法定租賃關係(下稱系爭租賃契約)，因兩造無法協議租金數額，爰依民法第425條之1第2項規定請求本院以系爭房屋占用面積182.98平方公尺按申報地價年息10%核

01 定租金，及請求上訴人給付自101年3月30日起至112年8月29
02 日止之租金新臺幣(下同)284,104元，暨自112年8月30日起
03 至上訴人返還所占用土地之日止，按年給付以申報地價年息
04 10%計算之租金等語，求為判決：(一)上訴人占用被上訴人所有
05 系爭土地如附圖斜線部分面積182.98平方公尺部分之租金
06 應核定為按當年度申報地價年息10%計算。(二)上訴人應給付
07 被上訴人284,104元，及自112年8月30日起至返還土地之日
08 止，按年給付被上訴人依占用面積及當年度申報地價年息1
09 0%計算之租金（按：被上訴人提起附帶上訴，未再請求消
10 滅時效已完成即107年9月6日以前之租金，故自101年3月30
11 日起至107年9月6日止之租金不在本院審理範圍）。

12 二、上訴人則以：伊以公益團體方式運作，非商業經營，伊無利
13 可圖。被上訴人主張以申報地價年息10%計算租金，實屬過
14 高，應以3%計算為宜等語資為抗辯。並聲明：被上訴人於
15 原審之訴駁回。

16 三、原審審理後，認(一)兩造間系爭租賃契約之租金核定為按182.
17 98平方公尺乘以當年度申報地價年息8%計算之金額；(二)上
18 訴人應給付被上訴人自107年9月7日起至112年9月6日止之租
19 金99,541元，及自112年9月7日起至返還土地之日止，按年
20 給付以上開計算式核定之租金，並依職權為准、免假執行之
21 宣告，暨駁回被上訴人其餘請求，上訴人就租金核定及命給
22 付數額超逾申報地價年息3%部分提起一部上訴，被上訴人
23 就應再加計依申報地價年息2%之金額部分提起一部附帶上
24 訴。上訴人於本院聲明：(一)原審判決關於1.核定租金金額逾
25 當年度申報地價年息3%部分；2.命上訴人給付被上訴人之
26 租金逾37,328元，及自112年9月7日起至返還土地之日按年
27 給付被上訴人按面積182.98平方公尺超出按當年度申報地價
28 年息3%計算之金額部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟
29 費用之裁判，均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在原審之
30 訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。被上訴人附帶上訴
31 聲明：(一)原判決關於駁回被上訴人後開第(二)項1.及2.之訴部

分，及該部分訴訟費用負擔之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分：1.核定上訴人就其所有系爭房屋占用被上訴人所有系爭土地如附圖所示斜線部分面積182.98平方公尺之土地，自107年9月7日起至租賃關係終止之日止，每年應再增加以前開面積按當年度申報地價年息2%計算之金額。2.上訴人應再給付被上訴人24,885元，及自112年9月7日起至前項租賃關係終止之日止，按年再增加給付被上訴人以前項土地面積182.98平方公尺按當年度申報地價年息2%計算之租金。上訴人答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、本院於113年8月22日準備程序期日協同兩造彙整不爭執及爭執事項如下（本院卷第101頁）：

(一)不爭執事項：

- 1.被上訴人於100年3月25日因拍賣取得系爭土地（原因發生日期：100年3月17日）。上訴人所有系爭房屋占用系爭土地如附圖所示斜線部分面積182.98平方公尺之土地。
- 2.被上訴人與上訴人間就系爭房屋所占用系爭土地如附圖所示斜線部分面積182.98平方公尺之土地具有民法第425條之1規定之法定租賃關係。
- 3.系爭土地之使用分區為鄉村區，使用地類別為乙種建築用地，其東側臨民權路，其餘各面不臨路，附近多住家及工廠，商業活動尚可，距離省道台一線及國道1號交流道之車程不到5分鐘。
- 4.系爭房屋之前段為鐵皮棚架（無牆壁）；中段為加強磚造一層樓建物，作為宮廟使用；後段為三層樓建物，並於頂樓加蓋鐵皮屋，該棟建物及頂樓鐵皮屋是出租予外籍勞工居住。

(二)爭執事項：

- 1.被上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定系爭租賃契約關係之租金數額為何？
- 2.被上訴人得請求之租金金額為何？

01 五、得心證之理由：

02 (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
03 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
04 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋
05 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
06 賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情
07 形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。民
08 法第425條之1定有明文。次按承租人自租賃關係成立時
09 起，即有給付租金之義務，此於民法第425條之1第1項所
10 定推定租賃關係亦然。依該規定，土地及其土地上房屋同
11 屬一人所有，其後因移轉而異其所有人時，即推定於不同
12 之房、地所有人間，成立土地租賃關係，自斯時起，承租
13 人(房屋所有人)即有給付租金予出租人(土地所有人)之義
14 務，僅因兩造間於此推定租賃關係成立時未有意思表示，
15 事後復未能協議定租金數額，始按同法條第2項規定，由
16 法院以判決定之，替代當事人成立契約時應互相一致之意
17 思表示。

18 (二)復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
19 總價年息10%為限；且此項規定，於租用基地建築房屋準
20 用之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明文。又所
21 稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地
22 價，即土地法第148條所定土地所有權人依土地法所申報
23 之地價，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告
24 地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦定有
25 明文。而上開規定以年息10%為限，乃指租金之最高限額
26 而言，非謂所有租金必須照申報價額年息10%計算之，即
27 基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌
28 基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟
29 價值及所受利益等因素，並與鄰地租金相比較，以為決
30 定。

31 (三)經查：

- 01 1.兩造就系爭房屋所占用系爭土地如附圖所示斜線部分面
02 積182.98平方公尺之土地存在法定租賃關係，且兩造就
03 租金數額未能達成協議等節，為兩造所不爭執，並經本
04 院依職權調閱臺灣高雄地方法院101年度訴字第148號民
05 事事件卷宗核閱無訛，是被上訴人依民法第425條之1第
06 2項規定，請求本院核定系爭房屋所占用土地之系爭租
07 賃契約之租金數額，並請求上訴人給付自107年9月7日
08 起至返還土地之日止此段期間之租金，自屬有據。
- 09 2.系爭土地位於高雄市路竹區，使用分區為鄉村區，使用
10 地類別為乙種建築用地，其東側臨民權路，其餘各面不
11 臨路，附近多住家及工廠，商業活動尚可，距離省道台
12 一線及國道1號交流道之車程不到5分鐘；系爭房屋之前
13 段為鐵皮棚架（無牆壁）；中段為加強磚造一層樓建
14 物，作為宮廟使用；後段為三層樓建物，並於頂樓加蓋
15 鐵皮屋，該棟建物及頂樓鐵皮屋是出租予外籍勞工居住
16 等情，為兩造所不爭執，並有被上訴人提出之現場照片
17 可證(本院卷第51至57頁)，及本院依職權調閱之正射影
18 像圖附卷足憑(同上卷第79頁)。本院審酌系爭房屋坐落
19 之系爭土地，雖無大眾交通工具，惟其位置距離公路頗
20 近，交通尚稱便利，生活機能尚可，且上訴人自承其將
21 系爭房屋內之部分房間短期出租獲利（原審卷第97、98
22 頁），因而認系爭房屋占用系爭土地之租金應以申報地
23 價年息8%計算為適當。被上訴人以上訴人出租房屋予
24 外籍勞工每人每月租金3,000元為由，主張應按申報地
25 價之年息10%計算租金，惟被上訴人就此未舉證證明，
26 不足採信，另上訴人抗辯應以申報地價3%計算年租
27 金，亦與上開基地狀況不符，均非可取。依卷附高雄市
28 公告土地現值(含公告地價)查詢結果（本院卷第87頁）
29 所示，系爭土地自107年度迄至112年度之公告地價均為
30 每平方公尺1,700元，以其80%計算申報地價為每平方
31 公尺1,360元，系爭房屋占用系爭土地面積182.98平方

公尺，依此核算，上訴人自107年9月7日起至112年9月6日止共5年期間應給付被上訴人之租金為99,541元（計算式：1,360元×182.98平方公尺×8%×5年＝99,541.12，元以下四捨五入）。故而，被上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求就系爭房屋占用系爭土地之系爭租賃契約，核定租金數額為按占用面積182.98平方公尺以當年度申報地價8%計算之金額，為有理由，逾此範圍之主張為無理由。據此，被上訴人依系爭租賃契約關係，請求上訴人給付自107年9月7日起至112年9月6日止之租金99,541元，及自112年9月7日起至上訴人返還土地之日止，按年給付以占用面積182.98平方公尺及當年度申報地價8%計算之金額，為有理由；被上訴人逾此範圍之請求，則無理由。

六、綜上所述，被上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求核定系爭房屋占用系爭土地之租金數額以占用面積182.98平方公尺及當年度申報地價8%計算，並依系爭租賃契約關係，請求上訴人給付自107年9月7日起至112年9月6日止之租金99,541元，及自112年9月7日起至上訴人返還土地之日止，按年給付依本院核定租金數額之計算式計算之租金，均為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開應予准許之部分為被上訴人勝訴之判決，駁回其餘之請求，並依職權為準、免假執行之宣告，並無不當，上訴人、被上訴人各自就敗訴部分，提起一部上訴，一部附帶上訴，指摘原審判決不當，求予廢棄改判，均為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

八、據上論結，本件上訴、附帶上訴均為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 23 日
民事第二庭審判長法 官 張琬如

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。
不得上訴。

中 華 民 國 113 年 12 月 23 日
書記官 林榮志

法 官 楊凱婷
法 官 許慧如