

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第932號

原告 游馥亘
郭軒甫
陳貞燕

共同

訴訟代理人 陳樹村律師
張雅琳律師

被告 陳建賓
訴訟代理人 李正良律師

上列當事人間請求核定租金等事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

核定被告之門牌號碼高雄市○○區○○路0巷00之0號、00之0號房屋占用原告共有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地如附圖所示000(1)、000(2)、000(3)部分土地（面積共二一五點一六平方公尺），依各原告如附表一所示應有部分，自附表一「起算日期」欄所示日期起至租賃關係終止之日止之每月租金額如附表一「本院核定金額」欄所示。

核定被告之門牌號碼高雄市○○區○○路0巷00之0號、00之0號房屋占用原告游○○所有坐落高雄市○○區○○段○○○地號土地（應有部分六五〇分之一二七）如附圖所示000(1)、000(2)、000(3)部分土地（面積八七點七七平方公尺）自附表二「起算日期」欄所示日期起至租賃關係終止之日止之每月租金額如附表二「本院核定金額」欄所示。

被告應分別給付原告如附表三「本院之認定」欄所示金額，及均自民國一百一十三年六月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十三年六月四日起至法定租賃關係終止之日止，按月於每月終日給付各原告如附表一及二「本院核定金額」欄所示金額。

01 原告其餘之訴駁回。
02 訴訟費用由兩造依附表四所示比例負擔。
03 本判決第三項於原告各以附表五「原告供擔保金額」欄所示金額
04 供擔保後，得假執行；但被告如以附表五「被告供擔保金額」欄
05 所示金額分別為原告預供擔保，得免為假執行。
06 本判決第四項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以應給
07 付金額三分之一為被告供擔保後，得假執行。但被告如就各期給
08 付全額為各原告預供擔保，得免為假執行。
09 原告其餘假執行之聲請駁回。

10 事實及理由

11 一、原告主張：原告陳○○、郭○○於民國101年6月14日因拍賣
12 登記（原因發生日期101年5月21日）為坐落高雄市○○區○
13 ○段000地號土地（下稱000地號土地）之共有人，應有部分各
14 均為500/1381，原告游○○（以下就全體原告合稱原告，分
15 則逕稱姓名）於109年12月18日因拍賣登記（原因發生日期10
16 9年11月30日）為000地號土地共有人，應有部分381/1381，
17 另游○○於109年12月18日因拍賣登記（原因發生日期109
18 年11月30日）為同段000地號土地（下稱000地號土地；與000
19 地號土地合稱系爭土地）共有人，應有部分127/650。系爭土
20 地及其上門牌號碼高雄市○○區○○路0巷00之0號、00之0
21 號未辦保存登記建物（下合稱系爭建物）原均為訴外人陳戴
22 玉鳳所有，系爭建物因買賣輾轉由被告於98年12月17日取得
23 事實上處分權，系爭建物及後方倉庫（下合稱系爭房屋）占
24 用系爭土地如附圖所示000(1)、000(2)、000(3)部分（面積共2
25 15.16平方公尺）及000(1)、000(2)、000(3)部分（面積87.77
26 平方公尺）之土地範圍，經本院另案111年度簡上字第176號
27 確定判決認被告之系爭房屋對系爭土地存在民法第425條之1
28 第1項所定法定租賃關係（下稱系爭租賃契約），因兩造無法
29 協議租金數額，爰依民法第425條之1第2項規定，請求本院
30 按各原告對於系爭土地之應有部分及占用土地面積核定租金
31 數額。系爭土地與同段393地號土地之使用分區均為農業

01 區，依內政部不動產租金實價登錄查詢結果，393地號土地
02 於109年7月13日之月租金為每平方公尺新臺幣(下同)98.01
03 元，得作為計算被告應給付租金數額之依據。游○○於109
04 年11月30日因拍賣取得系爭土地應有部分，另原告曾於113
05 年4月23日委請律師發函請求被告給付租金，是依系爭租賃
06 契約關係，游○○得請求被告給付自109年12月1日起，郭○
07 ○及陳○○得請求被告給付自108年4月23日起，均至租賃關
08 係終止時止之租金等語，求為判決：(一)核定被告之系爭房屋
09 占用原告共有000地號土地(按各原告應有部分計算)如附圖
10 所示000(1)、000(2)、000(3)部分土地(面積共215.16平方公
11 尺)，游○○自109年12月1日起、郭○○及陳○○均自108
12 年4月23日起，至租賃關係終止之日止，每月租金依序為5,8
13 18元、7,635元、7,635元。(二)核定被告之系爭房屋占用游○
14 ○所有000地號土地(應有部分127/650)如附圖所示000
15 (1)、000(2)、000(3)部分土地(面積87.77平方公尺)，自109
16 年12月1日起至租賃關係終止之日止，每月租金1,681元。(三)
17 被告應分別給付原告如附表三「原告之主張」欄所示金額，
18 及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%
19 計算之利息。(四)被告應自起訴狀繕本送達翌日起至法定租賃
20 關係終止之日止，按月於每月終日前分別給付原告如附表一
21 及二所載原告主張之每月租金數額。(五)第三、四項請求，原
22 告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：系爭房屋與系爭土地間有民法第425條之1第1項
24 規定之適用而存有法定租賃關係，被告自當支付占用範圍土
25 地之租金。系爭房屋供居住使用，本件租金之核定數額，應
26 受土地法第97條第1項、第148條及第105條、土地法施行法
27 第25條規定之限制，又393地號土地係緊鄰台17線(西部濱
28 海公路)主要道路旁之供營業用土地，與系爭土地相距約7
29 公里遠，且系爭土地係供系爭房屋之基地使用，系爭土地與
30 393地號土地之位置、工商業繁榮程度、承租人利用基地之
31 經濟價值及所受利益等項，完全不同，故原告主張以比照39

01 3地號土地以每平方公尺98.01元計算租金，核屬過高。參照
02 最高法院84年度台上字第2707號判決及101年度台上字第178
03 8號判決、臺灣高等法院臺中分院112年度上更一字第11號、
04 臺灣新北地方法院112年度訴字第1650號判決意旨，請求法
05 院核定租金，乃形成之訴，未經法院核定租金數額，土地所
06 有權人無直接請求給付租金之權利，原告請求被告給付前5
07 年租金自起訴狀繕本送達翌日起算之遲延利息，即屬無據。
08 依民法第126條規定及前開最高法院等各法院實務見解，郭
09 ○○及陳○○請求自起訴之日回溯5年以前之租金部分，消
10 滅時效已完成，不得再向被告請求等語資為抗辯。

11 三、本院於114年1月7日言詞辯論期日協同兩造彙整不爭執及爭
12 執事項如下(本院卷第75、77頁)：

13 (一)不爭執事項：

- 14 1.陳○○、郭○○於101年6月14日因拍賣登記(原因發生
15 日期101年5月21日)為000地號土地共有人，陳○○、
16 郭○○之應有部分各均為500/1381。游○○於109年12
17 月18日因拍賣登記(原因發生日期109年11月30日)為0
18 00地號土地共有人，應有部分381/1381。
- 19 2.游○○於109年12月18日因拍賣登記(原因發生日期109
20 年11月30日)為000地號土地共有人，應有部分127/650
21 。
- 22 3.被告係系爭房屋之事實上處分權人。系爭房屋占用系爭
23 土地如附圖所示000(1)、000(2)、000(3)部分之土地(面
24 積共215.16平方公尺)及000(1)、000(2)、000(3)部分之
25 土地(面積87.77平方公尺)。系爭房屋占用系爭土地
26 如前所示之土地範圍，依民法第425條之1第1項規定，
27 推定於系爭房屋得使用期限內有租賃關係。
- 28 4.系爭土地於113年間之申報地價均為每平方公尺232元。
- 29 5.系爭土地之使用分區為一般農業區，使用地類別為養殖
30 用地，未直接面臨公路，僅得經由系爭房屋前方(即南
31 側之通道往南連接東西向之○○路1巷道路)。系爭土

01 地附近多魚塭，無其他住家。

02 6.系爭房屋為2層樓之透天厝，供被告及其家人居住使
03 用，透天厝後方另有1棟1層樓之倉庫（如附圖所示000
04 (3)部分之土地）。

05 7.同段393地號土地之使用分區為一般農業區，使用地類
06 別為農牧用地，該土地之東側面臨○○路（西部濱海公
07 路），其餘三面不臨路，該土地附近有財政部關務署高
08 雄關監管之保稅工廠、其他工廠、住家及萊爾富超商
09 等。

10 (二)爭執事項：

11 1.原告依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定系爭
12 租賃關係之租金數額為何？

13 2.原告依系爭租賃關係，得請求之租金金額為何？

14 四、得心證之理由：

15 (一)原告依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定系爭租
16 賃關係之租金數額為何？

17 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或
18 僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後
19 讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間
20 或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限
21 內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限
22 制；前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求
23 法院定之，民法第425條之1定有明文。次按承租人自租
24 賃關係成立時起，即有給付租金之義務，此於民法第42
25 5條之1第1項所定推定租賃關係亦然。依該規定，土地
26 及其土地上房屋同屬一人所有，其後因移轉而異其所有
27 人時，即推定於不同之房、地所有人間，成立土地租賃
28 關係，自斯時起，承租人(房屋所有人)即有給付租金予
29 出租人(土地所有人)之義務，僅因兩造間於此推定租賃
30 關係成立時未有意思表示，事後復未能協議定租金數
31 額，始按同法條第2項規定，由法院以判決定之，替代

01 當事人成立契約時應互相一致之意思表示。

02 2.復按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申
03 報總價年息10%為限；且此項規定，於租用基地建築房
04 屋準用之，土地法第97條第1項及第105條分別定有明
05 文。又所稱土地價額，依土地法施行法第25條規定，係
06 指法定地價，即土地法第148條所定土地所有權人依土
07 地法所申報之地價，土地所有權人未於公告期間申報地
08 價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第
09 16條前段亦定有明文。而上開規定以年息10%為限，乃
10 指租金之最高限額而言，非謂所有租金必須照申報價額
11 年息10%計算之，即基地租金之數額，除以基地申報地
12 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程
13 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等因素，並
14 與鄰地租金相比較，以為決定。

15 3.經查：

16 (1)兩造就系爭房屋所占用系爭土地如不爭執事項3.所示
17 之土地存在法定租賃關係，且兩造就租金數額未能達
18 成協議一節，為兩造所不爭執，並經本院依職權調閱
19 另案本院111年度簡上字第176號民事事件(下稱另案
20 訴訟)卷宗核閱無訛，是原告依民法第425條之1第2項
21 規定，請求本院核定系爭房屋所占用土地之系爭租賃
22 契約之租金數額，自屬有據。

23 (2)查系爭土地位於高雄市○○區，其使用分區為一般農
24 業區，使用地類別為養殖用地，未直接面臨公路，僅
25 得經由系爭房屋前方（即南側之通道往南連接東西向
26 之○○路1巷道路），系爭土地附近多魚塢，無其他
27 住家；另系爭房屋中之系爭建物為2層樓之透天厝，
28 供被告及其家人居住使用，透天厝後方有1棟1層樓之
29 倉庫等情，為兩造所不爭執，並有另案訴訟卷附之現
30 場照片可參(另案訴訟第一審卷第213至219頁)，及本
31 院依職權查調之正射影像圖附卷足憑(本院卷第57、5

01 9頁)。本院審酌系爭房屋僅供居住之用，未供營利，
02 系爭土地附近多魚塢，無其他住家，亦無商業活動，
03 且未直接連接公路，因而認系爭房屋占用系爭土地之
04 租金應以申報地價年息10%計算為適當。

05 (3)原告固主張應比照393地號土地於109年7月13日之月
06 租金每平方公尺98.01元核定租金數額等語，本院依
07 職權查詢內部不動產交易實價查詢服務網所登載393
08 地號土地之租金交易資料(本院卷第55頁)顯示，該次
09 租賃交易之租賃標的物包含393地號土地上之40坪土
10 地及約30坪之建物，並非僅以土地為租賃物，與兩造
11 間之系爭租賃契約之租賃物僅有土地者不同，自不得
12 以之作為核定系爭土地租金數額之參考依據。再者，
13 393地號土地之使用分區雖為一般農業區，但其使用
14 地類別為農牧用地，該土地之東側面臨○○路（西部
15 濱海公路），附近有財政部關務署高雄關監管之保稅
16 工廠、其他工廠、住家及萊爾富超商等情，有正射影
17 像圖及Google街景圖在卷足憑(本院卷第61至65頁)，
18 復為兩造所不爭執，足見393地號土地之位置、交通
19 條件及商業繁榮程度均明顯優於系爭土地，自無從逕
20 以393地號土地之租金價格作為系爭土地租金數額之
21 核定依據。

22 (4)另按租金之定期給付債權，其各期給付請求權，因5
23 年間不行使而消滅，此為民法第126條所明定。次按
24 消滅時效，因左列事由而中斷：一、請求。二、承
25 認。三、起訴，民法第129條第1項亦有明文。被告抗
26 辯郭○○及陳○○請求自起訴之日回溯5年以前之租
27 金部分，消滅時效已完成，不得再向被告請求等語，
28 查原告委任律師於113年4月23日發函催告被告給付租
29 金，原告雖未提出上開律師函送達被告之證明，惟被
30 告其後已委任律師於113年4月30日發函覆原告，有
31 上開二律師函附卷可稽(岡補字卷第33至39頁)，可認

01 被告至遲已於113年4月30日收受原告律師函，是郭○
02 ○及陳○○對被告之租金債權之請求權因請求而中
03 斷，則自郭○○及陳○○請求之日回溯5年內即自108
04 年5月1日起之租金請求權，其消滅時效尚未完成，郭
05 ○○及陳○○自得請求被告給付；逾此期間即自108
06 年4月23日至同年月30日止之租金部分，被告以消滅
07 時效已完成為由拒絕給付，即屬可採。

08 (5)依卷附高雄市公告土地現值(含公告地價)查詢結果
09 (岡補字卷第43、44頁)所示，系爭土地於108年
10 度、109年至110年度、111年度起迄今之公告地價分
11 別為每平方公尺240元、270、290元，以其80%計算
12 申報地價為每平方公尺192元、216元、232元。系爭
13 房屋占用000、000地號土地之範圍分別為215.16、8
14 7.77平方公尺，按原告各自之應有部分比例，以系爭
15 房屋占用系爭土地之面積及申報地價年息10%計算，
16 核定游○○自109年12月1日起、郭○○及陳○○自10
17 8年5月1日起，均至系爭租賃關係終止之日止之每月
18 租金數額如附表一及二「本院核定金額」欄所示。

19 (二)原告依系爭租賃關係，得請求之租金金額為何？

- 20 1.承前說明，原告就附表三「原告之主張」欄所得請求被
21 告給付租金之起訖期間及租金數額分別如附表三「本院
22 之認定」欄所示；逾此部分之請求，則不應准許。
- 23 2.另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付
24 時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責
25 任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效
26 力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求
27 依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率
28 未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第2
29 29條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明
30 文。次按民法第425條之1第2項核定租金訴訟雖屬形成
31 之訴，然所形成之法律關係尚非於判決確定時始發生效

01 力，是出租人請求法院核定租金並請求承租人給付，其
02 給付請求權並非判決確定時始告發生，就起訴前之租金
03 部分，因在法院核定前尚無確定給付期限，應於法院核
04 定之租金數額範圍內，如出租人於起訴前未為催告，其
05 遲延利息即自起訴狀繕本送達承租人之翌日起算；如起
06 訴前已催告或為民法第229條第2項所定除起訴外之相類
07 行為，則自承租人受催告（催告未定期限）、收受送達
08 之翌日或催告期限屆滿之翌日起算遲延利息。揆諸上揭
09 說明，土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法
10 院定租金數額，得請求自「租賃關係成立時」起算之租
11 金，則房屋所有人自「租賃關係成立時」起即負有給付
12 租金之義務，是原告就本件起訴前之租金請求加計自起
13 訴狀繕本送達翌日即113年6月4日（審訴卷第81、83頁）
14 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，自應准
15 許。被告辯稱原告請求法院核定租金，乃形成之訴，未
16 經法院核定租金數額，原告無直接請求給付租金之權
17 利，原告不得請求被告給付前5年租金自起訴狀繕本送
18 達翌日起算之遲延利息等語，核無足採。

19 3.另按承租人應依約定日期，支付租金；無約定者，依習
20 慣；無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之；如租
21 金分期支付者，於每期屆滿時支付之，民法第439條定
22 有明文。兩造既未約定支付租金日期，依通常習慣多為
23 按月分期給付，應於屆滿時支付。查系爭房屋占用系爭
24 土地之租賃關係，按各原告對於系爭土地之應有部分比
25 例核定之租金數額，已如前述，則原告請求被告應自起
26 訴狀繕本送達翌日起即113年6月4日起至法定租賃關係
27 終止日止，按月於每月終日給付如附表一及二「本院核
28 定金額」欄所示之租金，為有理由，應予准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第425條之1第2項規定，請求按原告
30 各自之應有部分比例，核定被告之系爭房屋占用系爭土地之
31 之租金數額分別如附表一及二「本院核定金額」欄所示，及

01 依系爭租賃契約關係，請求被告給付原告如附表三「本院之
02 認定」欄所示之金額，暨均自113年6月4日起至清償日止，
03 按週年利率5%計算之利息，以及被告應自起訴狀繕本送達
04 翌日即113年6月4日起至法定租賃關係終止之日止，按月於
05 每月終日給付原告如附表一及二「本院核定金額」欄所示之
06 金額，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，即屬無據，
07 不應准許。本判決主文第三項及第四項部分，兩造各自陳明
08 願供擔保，請准宣告准、免假執行，經核於法並無不合，爰
09 分別酌定相當之擔保金額宣告之；原告敗訴部分，其假執行
10 之聲請失所依據，併予駁回之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
12 本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一論敘。

13 七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
14 事訴訟法第79條、第85條第1項、第390條第2項、第392條第
15 2項，判決如主文。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
17 民事第二庭法 官 許慧如

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 23 日
22 書記官 林榮志