

臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第612號

原告 方禾投資開發有限公司

法定代理人 方明寬

訴訟代理人 林清漢律師

被告 詹賢毅

兼 訴 訟

代 理 人 詹俊維

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國110年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認原告就所共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段000○○○○○號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段0號(下稱系爭建物)，占有被告所共有坐落宜蘭縣○○鎮○○段0000地號土地(下稱系爭土地)，自109年8月24日起至系爭建物得使用之日止，應付被告之土地租金為每月新臺幣(下同)2,781元。

二、被告應就占有系爭使用系爭建物，給付原告7,635元及自110年1月19日起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息；並自109年12月1日起至系爭建物得使用之日止，按月於每月末日給付原告2,386元，及自各期給付日期之翌日起，按年息5%計算之遲延利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用68,315元由被告負擔1/2即34,158元，餘由原告負擔。

五、本判決第二項得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告經由本院執行處108年度司執字第12588號求償債務強制執行事件拍賣取得系爭建物所有權應有部分1/2，經地政機

01 關於109年8月24日登記，而與被告詹賢毅、詹俊維(權利範
02 圍各1/4)共有系爭建物；系爭建物坐落之系爭土地則為被告
03 共有(權利範圍各1/2)。原告所共有之系爭建物占有被告共
04 有之系爭土地，兩造就系爭建物占有系爭土地應給付之租
05 金，及被告占有使用收益系爭建物之租金金額有所爭議，故
06 依民法第449條第3項、第425條之1、民事訴訟法第247條第1
07 項規定，提起本件訴訟請求確認原告應給付被告之土地租金
08 數額。

09 (二)、依系爭土地109年申報地價為每平方公尺4759.2元，系爭土
10 地及建物所處位於羅東鎮市區，交通便利，且附近商家甚
11 多，生活機能普通，原告所有系爭建物係基於法定租賃關係
12 有權占有使用被告所共有系爭土地，故原告認系爭建物所有
13 權人應付系爭土地租金，應依土地法第97條規定及申報地價
14 5%計算，則系爭建物應給付被告每年土地租金為3萬459元
15 (計算式： $4759.2 \times 128 \times 5\%$)，每月租金為2,538元(被告權
16 利範圍各1/2，各可取得1,269元)，請求判決確認之。

17 (三)、又原告於109年8月24日取得系爭建物應有部分1/2，但系爭
18 建物現由被告占有使用收益，自應依民法第179條規定給付
19 原告相當於租金之不當得利。系爭建物位於交通便利，生活
20 機能普通之處，經濟價值甚高，系爭房地租金依上為不動產
21 估價師之鑑定報告每年為12萬4,000元。占有使用收益系爭
22 土地之經濟價值與用途，原告同意依申報地價5%計算，則系
23 爭建物應給付每年土地租金為3萬459元(如前述)，土地為
24 被告共有，經抵扣後，房屋租金為9萬3,541元($124,000 - 30,459 = 93,541$)，原告就系爭建物應有部分1/2，依民法第1
25 79條規定，被告每年應給付原告租金4萬6,771元，每月為3,
26 898元。再者，原告於109年8月24日取得系爭建物所有權，
27 算至本件起訴前之109年11月30日止，以每月被告應給付原
28 告3,898元，計為1萬2,474元(計算式： $3,898 \times 3 + (3,898 \times 6 / 30) = 12,474$)。

31 (四)、而為訴之聲明(見本院卷第108頁)：

01 1、確認原告就所共有系爭建物占有被告所有系爭土地，自109
02 年8月24日至系爭建物得使用之期限內，每月土地租金為1,2
03 69元。

04 2、被告應給付原告1萬2,474元，及自109年12月1日起按月於每
05 月末日給付原告3,898元至系爭建物得使用之期限，其中1萬
06 2,474元，自起訴狀繕本送達翌日起，另按月給付部分應自
07 各期給付日期之翌日起，均按年息5%計算之遲延利息。(減
08 縮後)。

09 3、願供擔保請准宣告假執行。

10 二、被告聲明請求原告之訴駁回，答辯以：

11 對原告主張系爭土地及建物所有歸屬，及系爭房屋為被告占
12 有的事實無爭執。但原告所主張土地租金用公告地價計，而
13 系爭建物租金是要用市價計不合理，主張都要用土地法第97
14 條，以土地公告地價5%請求。1/2的建物租金怎麼可能比土
15 地還貴，依土地法來說，不可能是這樣，認為金額過高。對
16 本件估價結論形式上不爭執，但主張建物租金也是要按土地
17 法規定計算。

18 三、本院之判斷：

19 (一)、原告主張系爭土地為被告共有，系爭建物則原為被告與訴外
20 人詹淑瑜、詹韻萍以繼承原因共有，權利範圍各1/4；嗣系
21 爭建物應有部分1/2（即詹淑瑜、詹韻萍各1/4），經本院民
22 事執行處拍賣，由原告取得所有權，經地政機關於109年9月
23 9日登記為所有權人，系爭土地與系爭建物間存有民法第425
24 條之1第1項所定之法定租賃關係，為被告所不爭執，並有土
25 地及建物登記謄本在卷可參(見本院卷第21至23頁)，復經本
26 院調閱108年度司執字第12588執行卷宗核閱無訛，堪信為真
27 正。

28 (二)、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
29 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
30 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
31 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491條第1項規定之限制；前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1第1項定有明文。本件原告主張其經法院拍賣取得系爭建物應有部分1/2，但系爭建物座落之系爭土地則全屬被告共有，故系爭建物就系爭土地有民法第425條之1第1項所規定之法定賃關係；但兩造就系爭建物得使用系爭土地之期限內的租金數額無法達成協議，故請求法院判決確認之，即屬有據。

(三)、查本件系爭房地座落於宜蘭縣羅東鎮，經本件囑託上為不動產估價師估價，估價師至系爭房地所在地區現況勘查，「勘估標的屬住宅區，面臨北成路1段，且緊鄰純精路2段，有計畫道路可供通行，該地區土地以住商混合使用，基本公共設施完善，未來發展趨勢微幅上升。」（見外放上為不動產估價師事務所不動產估價報告書第17頁，三、區域因素分析（九）結論），評估價值結論系爭房地一體（以房地合併出租，不計算建物折舊之前提）市場合理年租金為124,000元，土地年租金分配值為66,748元（見估價報告書第29至32頁），則系爭建物應給付土地租金為每年66,748元，原告所有系爭建物權利範圍為1/2，故應給付被告土地租為每月2,781元（計算式 $66,748 \text{元} \times 1/2 / 12 \text{月} = 2,781 \text{元}$ ，元以下四捨五入，下同）。至原告主張按土地法第97條第1項，以申報地價5%計算租金云云，因原告為公司法人組織，取得系爭建物產權係供不動產投資營利而非自住自用，與土地法105條準用同法第97條第1項之租金最高額限制係為保障房屋所有人生存權之規範目的不同，自非得予引用。本件既經鑑定估價市場合理租金數額，本院認應予採用。原告此部分主張，非可採憑。

(四)、按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，為民法第179條所明定。查原告於109年8月24日取得系爭建物應有部分1/2，但系爭建物現由被告占有使用收益，被告不爭執，則原告請求被告返還此部分相當於租金之不當得利，即屬有據。依估價結果，系爭建物年租金分配值為57,252元，原告系爭建物權利範圍為1/2，則被告每月應給付系

01 爭建物租金為2,386元(計算式： $57,252\text{元} \times 1/2/12\text{月} = 2,386$)。另原告於109年8月24日取得系爭建物所有權，算至原告
02 起訴前之109年11月30日止，已發生之被告應給付之金額為
03 7,635元(計算式： $2,386\text{元} \times 3 + 2386 \times 6/30 = 7,635$)，原告請求
04 判命給付，亦有理由，應予准許；超過部分則無理由，不應
05 准許。
06

07 四、綜上所述，本件原告依民法第425條之1第2項規定，起訴請
08 求本院以確認判決原告就系爭建物占有使用系爭土地之租
09 金數額，及依民法第179條規定請求被告給付原告占有使用
10 收益系爭房屋相當租金之不當得利，於如主文第1、2項所示
11 範圍，為有理由，應予准許；超逾部分則無理由，應予駁
12 回。因本件判命被告應給付之金額未逾50萬元，應依職權宣
13 告假執行。又原告之訴經駁回部分，假執行之聲請失所依
14 附，應併駁回之。並由本院依職權酌定訴訟費用之負擔。

15 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法並所提證據，經
16 審酌後認均不足影響判決結果，爰不逐一論列，併此敘明。

17 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日

18 臺灣宜蘭地方法院民事庭

19 法 官 張軒豪

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日

26 書記官 林憶蓉

27 附訴訟費用計算式：

28 第一審裁判費19,315元+鑑定費用（原告預墊）49,000元=68,315
29 元。

