臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第1334號

原　　告　黃素真
訴訟代理人　張世興律師
被　　告　侯佩霞
訴訟代理人　范慶章
被　　告　蘇保華
　　藍楊桔
　　廖長富
　　廖長欽
　　李政毅
　　朱姵樺（原名：朱修治）
　　范家榮
上七人共同
訴訟代理人　賈世民律師
　　李龍生律師
被　　告　宋興漢
　　宋興唐
　　李宋貞如
　　許秀合
追加被告　　宋為瑩（即被告宋淑如之繼承人）
　　宋為毅（即被告宋淑如之繼承人）

上列當事人間請求給付不當得利事件，本院於民國112年9月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、核定被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅就其所有如附表三編號1建物，自民國一〇四年九月一日起至建物得使用期限為止，每月給付租金為按附表三編號1之A欄所示土地之基地面積，乘以附表三編號1之B欄原告之應有部分，再乘以附表三編號1土地當年度申報地價年息8%除以12計算。

二、核定被告李政毅就其所有如附表三編號2建物，自民國一〇六年二月十二日起至建物得使用期限為止，每月給付租金為按附表三編號2之A欄所示土地之基地面積，乘以附表三編號2之B欄原告之應有部分，再乘以附表三編號2土地當年度申報地價年息8%除以12計算。

三、被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅應給付原告新臺幣壹萬玖仟參佰壹拾壹元，及自民國一一一年十二月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅應自民國一〇九年九月一日起，按月給付原告依附表三編號1之A欄所示土地之基地面積，乘以附表三編號1之B欄原告之應有部分，再乘以附表三編號1土地當年度申報地價年息8%除以12計算每月租金，及各期應給付之次日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

五、被告李政毅應給付原告新臺幣壹拾肆萬伍仟壹佰玖拾壹元，及自民國一一〇年一月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

六、被告李政毅應自民國一〇九年九月一日起，按月給付原告依附表三編號2之A欄所示土地之基地面積，乘以附表三編號1之B欄原告之應有部分，再乘以附表三編號2土地當年度申報地價年息8%除以12計算每月租金，及各期應給付之次日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅負擔百分之一、被告李政毅負擔百分之三，餘由原告負擔。

九、本判決第三項於原告以新臺幣陸仟肆佰參拾柒元為被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅供擔保後，得假執行。但被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅以新臺幣壹萬玖仟參佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、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付金額三分之一為被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅擔保後，得假執行。但被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅如就各期給付全額為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第五項於原告以新臺幣肆萬捌仟參佰玖拾柒元為被告李政毅供擔保後，得假執行。但被告李政毅如以新臺幣壹拾肆萬伍仟壹佰玖拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第六項於每月履行期屆至後，於原告就各期給付各以應給付金額三分之一為被告李政毅擔保後，得假執行。但被告李政毅如就各期給付全額為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實　及　理　由

壹、程序部分

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指追加或變更之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者而言（最高法院108年度台抗字第2號裁定意旨參照）。本件原告起訴時：1.原先位聲明依民法第179條及第184條規定請求被告給付相當於租金之不當得利及損害金；備位聲明依民法第425條之1及第421條規定請求被告給付租金。嗣於審理中變更先、後位聲明順序，統一就先位聲明類推適用民法第425條之1規定請求，備位聲明主張依民法第179條不當得利規定請求（見本院卷四第128頁筆錄）。2.又原告起訴時原列宋淑

如為被告，嗣於訴訟進行中發現宋淑如已於民國105年1月22日死亡，爰於111年12月5日具狀追加其繼承人宋為瑩、宋為毅為被告（見本院卷三第652頁民事追加被告暨更正訴之聲明狀）。經核原告所為訴之變更追加，其主要爭點有其共同性，堪認係本於同一之基礎事實，於法並無不合，自應予准許。

二、被告宋興唐、李宋貞如、許秀合、宋為瑩、宋為毅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，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、原告主張：

㈠附表一所示臺北市南港區中南段四小段等土地(以下均同段、下稱系爭土地)為原告所有，而被告所有如附表二「房屋門牌」欄所示之建物(下稱系爭建物)，無權占有系爭土地，致原告受有損害，爰先位聲明依民法第425條之1及第421條規定請求依附表二所示核定各編號被告之租金，並請求各被告給付所核定之租金；備位聲明依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利。

㈡先位聲明：

1.核定附表二所示被告就其所有如附表二各編號建物占用附表一各地號土地，自104年9月1日起至建物得使用期限為止，每月之租金為按各編號A欄乘以B欄，乘以各該土地當年度申報地價年息10%除以12計算之金額。

2.附表二所示被告就其所有如附表二各編號建物占用附表一各地號土地，應自104年9月1日起至建物得使用期限為止，每月給付原告按各編號A欄乘以B欄，乘以各該土地當年度申報地價年息10%除以12計算之金額，及109年9月1日以前各期部分，自起訴狀繕本送達日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

㈢備位聲明：

1.附表二所示被告應給付原告如各編號「被告應給付之金額」

欄所示之金額，及各自起訴狀繕本送達日翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2.附表二所示被告應自109年9月1日起至返還各編號「占用系爭土地地號」欄土地之日止，按月各給付原告就各編號A欄乘以B欄，乘以各該土地當年度申報地價年息10%除以12計算之金額。

二、被告則以：

㈠被告侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、朱姵樺、范家榮(下稱被告侯佩霞等7人)：

1.緣訴外人協盈建設公司(下稱協盈公司)於64年間推出南港桃花新城預售屋銷售案，於系爭土地上興建系爭建物所屬區分所有公寓建物，均係00年0月間申請核發建築執照而興建。斯時訴外人張國樑(下稱張國樑)為協盈公司之總經理，原告之配偶張尚德(下稱張尚德)為協盈公司之建築師，訴外人林水源(下稱林水源)為張國樑之司機。於64年9月至65年間，林水源以系爭土地地主代表人與協盈公司以策劃監造名義，預售系爭建案房屋，與購屋者陸續簽署桃花新城委託興建契約書，系爭土地原地主訴外人劉阿善(下稱劉阿善)亦出具土地使用同意書同意林水源於系爭土地興建系爭建物。嗣因林水源、協盈公司於66年至68年間出現財務狀況，系爭建物建築執照因屆期遭註銷，建商最後施工並未完全完工，以致系爭建物未能辦理第一次所有權登記，而協盈公司於67年7月7日解散。

2.嗣劉阿善於68年8月28日將土地以買賣為原因移轉登記張尚德，而張尚德之債權人以系爭建物為張尚德所有，持對張尚德之執行名義對系爭土地及系爭建物聲請強制執行，並先後經系爭建物之所有權人提起第三人異議之訴，經本院以78年度重訴字第40號、79年度訴字第441號判決認定系爭建物中部分之所有權人應為林水源。又原告於95年8月2日自張尚德受贈附表一所示之系爭土地後，先後向本院提起返還不當得利訴訟，先後經本院105年度訴字702號、107年度重訴字第3

68號及107年度訴字第807號判決以原告及張尚德惡意規避債權相對性，且行使權利有違誠信原則等理由，駁回原告部分之訴在案。

3.被告侯佩霞等7人所有之系爭建物，即附表二編號1-1、1-2、2、4、5、8、9號建物均為林水源原始起造所有，所有權取得經過如下：

⑴附表二編號1-1、1-2建物：

①林水源於64年9月1日與訴外人孫朱瑞霞(下稱孫朱瑞霞)訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予孫朱瑞霞。林水源斯時列名為系爭土地上興建系爭建物之起造人，且約定占用土地買受人委託林水源向地主購買，土地買受人需給付基地價款保證金給林水源。

②68年10月4日孫朱瑞霞與訴外人李麗梅(下稱李麗梅)訂立不動產買賣契約書將上開房屋轉售李麗梅；74年6月1日李麗梅再將上開不動產轉售予被告侯佩霞。

③被告侯佩霞曾於79年5月3日與林水源於南港區公所調解委員會成立調解，約定林水源捨棄對被告侯佩霞尚未支付之房屋買賣價金尾款，被告侯佩霞則不追究林水源未繼續施工之責任，林水源同意提供證件，以供辦理第一次所有權登記之用，並記載土地部分不在本件調解之範圍內，被告侯佩霞並辦畢房屋稅納稅義務人變更登記，足見被告侯佩霞確係附表二編號1-1、1-2建物之所有權及處分權人，且該建物確係坐落於系爭297地號土地上。

⑵附表二編號2建物：

①林水源曾與訴外人湯心良(下稱湯心良)簽訂桃花新城契約書，約定將上開建物出售予湯心良，林水源斯時列名為系爭土地上興建系爭建物之起造人，且約定占用土地買受人委託林水源向地主購買，土地買受人需給付基地價款保證金給林水源。

②嗣湯心良將上開房屋轉售訴外人張麗卿(下稱張麗卿)，並指示由林水源逕於79年4月30日與張麗卿訂立建築改良物買賣

所有權移轉契約書，將上開房屋轉售予張麗卿。張麗卿於84年9月18日再將上開房屋轉讓予被告蘇保華，並由被告蘇保華辦畢房屋稅納稅義務人變更登記，足見被告蘇保華確係附表二編號2建物之所有權及處分權人，且該建物確係坐落於系爭297地號土地上。

⑶附表二編號4建物：

①林水源於65年11月4日與訴外人藍光贊(下稱藍光贊)訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予藍光贊，林水源斯時列名為系爭土地上興建系爭建物之起造人，且約定占用土地買受人委託林水源向地主購買，土地買受人需給付基地價款保證金給林水源。

②藍光贊過世後由其配偶即被告藍楊桔繼承，並辦畢房屋稅納稅義務人變更登記，足證被告藍楊桔確為附表二編號4建物之所有權及處分權人，且該建物確係坐落於系爭293地號土地上。

⑷附表二編號5建物：

①林水源於64年8月21日與訴外人廖銘池(下稱廖銘池)訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予廖銘池，林水源斯時列名為系爭土地上興建系爭建物之起造人，且約定占用土地買受人委託林水源向地主購買，土地買受人需給付基地價款保證金給林水源。

②嗣廖銘池過世後，由其配偶即訴外人廖潘天金(下稱廖潘天金)繼承，廖潘天金於79年4月30日與林水源於南港區公所調解委員會成立調解，約定林水源捨棄對廖潘天金尚未支付之房屋買賣價金尾款，廖潘天金則不追究林水源未繼續施工之責任，林水源同意提供證件，以供辦理第一次所有權登記之用，並記載土地部分不在本件調解之範圍內。

③又廖潘天金往生後，上開房屋由被告廖長富、廖長欽共同繼承並辦畢房屋稅納稅義務人變更登記，足證被告廖長富、廖長欽確為附表二編號5建物之所有權及處分權人，且該建物確係坐落於系爭293地號土地上。

⑸附表二編號8建物：

①林水源曾於64年間與訴外人朱石峰(下稱朱石峰)訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予朱石峰，林水源斯時列名為系爭土地上興建系爭建物之起造人，且約定占用土地買受人委託林水源向地主購買，土地買受人需給付基地價款保證金給林水源。

②朱石峰於79年4月23日與林水源於南港區公所調解委員會成立調解，約定林水源捨棄對朱石峰尚未支付之房屋買賣價金尾款，朱石峰則不追究林水源未繼續施工之責任，林水源同意提供證件，以供辦理第一次所有權登記之用，並記載土地部分不在本件調解之範圍內。

③嗣朱石峰往生，上開房屋由被告朱姵樺繼承，並辦畢房屋稅納稅義務人變更登記，足證被告朱姵樺確為附表二編號8建物之所有權及處分權人，且該建物確係坐落於系爭301地號土地上。

⑹附表二編號9建物：

①林水源於64年8月27日與訴外人唐水金(下稱唐水金)訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予唐水金，林水源斯時列名為系爭土地上興建系爭建物之起造人，且約定占用土地買受人委託林水源向地主購買，土地買受人需給付基地價款保證金給林水源。

②80年8月5日唐水金與訴外人范慶珍(下稱范慶珍)訂立不動產買賣契約書，將上開房屋轉售予范慶珍。而范慶珍往生後由被告范家榮繼承，並辦畢房屋稅納稅義務人變更登記，足證被告范家榮確為附表二編號9建物之所有權及處分權人，且該建物確係坐落於系爭301地號土地上。

4.系爭土地原均為劉阿善所有，並經劉阿善出具土地使用同意書，同意起造人於其上申請建造執造興建房屋，而後林水源又透過與被告或其前手之房屋買賣契約，約定將代為向劉阿善取得系爭土地所有權，並約定收取價金，可見此項土地使用同意書法律關係，已透過林水源居間而成立於劉阿善與買

受人之間。嗣經協盈公司及林水源指示劉阿善直接移轉予張尚德所有，其於68年間承受系爭土地時，確實已知悉土地上房屋建案有經過原地主同意興建，知悉土地使用權同意書之法律關係存在，又張尚德本即係系爭建物建案之設計監造之建築師，身為建案重要參與人之一，明知土地使用權同意關係存在，猶仍受讓系爭土地，顯係為規避土地使用關係債之相對性而為之。另原告身為張尚德之配偶，於95年8月2日以無償之夫妻贈與為原因受讓系爭土地，益徵係有規避債之相對性之舉，原告承受系爭土地行使權利明顯有違誠信原則，自應解為仍受系爭建物原土地使用同意書法律關係之拘束。是被告侯佩霞等7人所有系爭建物占有使用系爭土地，並非無權占有，原告訴請被告返還不當得利於法無據，應予駁回。

5.並聲明：⑴原告先位及備位之訴均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告李政毅：

1.被告李所有之系爭建物即附表二編號7建物，係於78年本院73年民執智第889號債權人陳炎焜與債務人張尚德間清償票款強制執行事件，將當時登記起造人為張尚德所有系爭建物，總面積65.4平方公尺之房屋拍賣，由訴外人王麗柑(下稱王麗柑)買受，並經本院核發不動產權利移轉證書，嗣由王麗柑於92年3月7日將該建物出售予訴外人李政龍(下稱李政龍)，嗣李政龍再於106年2月12日將系爭建物移轉予被告李政毅。

2.附表二編號7建物與坐落基地即原告所有系爭301地號土地，本均為張尚德所有，而系爭建物於78年6月由王麗柑拍定時，應認系爭建物出賣人張尚德與買受人王麗柑間已默示成立租賃關係。嗣張尚德又以贈與為原因將系爭301地號土地，應有部分所有權讓與原告，則原告自仍應承受系爭301地號土地尚原張尚德與被告之前手間推定之租賃關係，是被告所有系爭建物占有系爭301地號土地自非無權占有，原告

請求被告給付不當得利，自屬無據，退步言，縱認被告構成不當得利有返還之義務，惟被告係於106年2月12日始自李政龍取得附表二編號7建物之所有權，則原告請求被告返還104年9月1日至000年0月00日間不當得利部分，亦非有據。

3.就本件而言，依民法第425條之1第1項規定，兩造間於系爭建物得使用期限內，推定有租賃關係存在並非無權占有，已如前述。惟被告李政毅之系爭建物占用系爭土地仍須支付相當之對價，非可當然無償使用該土地，原告依同條第2項規定請求核定租金非無依據，惟原告請求核定之地租部分至多以109年度申報地價3%、依原告所有系爭301地號土地應有部分比例5/8、系爭建物實際占用面積1/8計算租金，始為合理，且租金起算日亦僅得依被告收受本件起訴狀繕本之翌日起至系爭建物得使用期限為止，以每月1,255元計算租金，原告逾此部分之主張，誠屬無據等語，資為抗辯。

4.並聲明：⑴原告先位及備位之訴均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈢被告宋興漢：附表二編號3建物為伊母親拍賣取得，伊是繼承人，伊沒有住在裡面，原先係父母住，父母往生後則是被告宋興唐住在系爭房屋中，伊的認知是被告宋興唐以母親的名字將系爭房屋拍賣取得走，一切的事情都是由他處理等語。

㈣被告宋興唐、李宋貞如、許秀合、宋為瑩、宋為毅未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

三、本院之判斷：

㈠原告主張其為系爭土地所有人，應有部分如附表一所示等情，業據其提出系爭土地登記簿謄本為證（本院卷一第50-81頁），原告此部分主張信為真實。

㈡先位聲明：

1.被告侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、許秀合、朱姵樺、范家榮部分：

⑴附表二編號1-1、1-2所示建物係林水源於64年9月1日與孫朱

瑞霞訂立桃花新城契約書，由林水源出售予孫朱瑞霞，孫朱瑞霞於68年10月4日李麗梅訂立不動產買賣契約書，將上開建物售予李麗梅，李麗梅於74年6月1日再將上開建物出售予被告侯佩霞等情，有桃花新城契約書、不動產買賣契約書、買賣契約書在卷可參（本院卷一第160-183頁、第184-189頁、第190頁）。

⑵附表二編號2所示建物係林水源出售予湯心良，湯心良將上開房屋轉售張麗卿，並指示由林水源逕於79年4月30日與張麗卿訂立建築改良物買賣所有權移轉契約書，將上開房屋轉售予張麗卿，張麗卿於84年9月18日再將上開房屋出售予被告蘇保華，有臺灣臺北地方法院士林分院78年度重訴字第40號判決書、建築改良物買賣所有權移轉契約書、買賣契約書在卷可證（本院卷一第136-156頁、第194-196頁、第198-200頁），並有臺北市稅捐稽徵處南港分處109年12月23日北市稽南港乙字第1095005935號函檢送之房屋稅籍資料附卷可佐（本院卷一第84、86頁）。

⑶附表二編號4所示建物係林水源於65年11月4日與藍光贊訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予藍光贊，嗣藍光贊於103年11月17日過世後由其配偶即被告藍楊桔繼承，有桃花新城契約書、藍光贊除戶戶籍謄本在卷可參（本院卷一第202-215頁、卷二第185頁），並有臺北市稅捐稽徵處南港分處109年12月23日北市稽南港乙字第1095005935號函檢送之房屋稅籍資料附卷可佐（本院卷一第84、86頁）。

⑷附表二編號5所示建物係林水源於64年8月21日與廖銘池訂立桃花新城契約書，約定將上開建物出售予廖銘池，嗣廖銘池過世後，由其配偶即廖潘天金繼承，廖潘天金於79年4月30日與林水源於南港區公所調解委員會成立調解，約定林水源捨棄對廖潘天金尚未支付之房屋買賣價金尾款，廖潘天金則不追究林水源未繼續施工之責任，又廖潘天金過世後，上開建物由被告廖長富、廖長欽共同繼承，有桃花新城契約書、調解書（本院卷一第216-234頁、第236頁），及臺北市稅捐

稽徵處南港分處109年12月23日北市稽南港乙字第1095005935號函檢送之房屋稅籍資料在卷可證（本院卷一第84、86頁）。

⑸附表二編號6所示建物係唐世英於78年4月24日拍賣取得，於00年00月00日出售予被告許秀合，此有臺北市稅捐稽徵處南港分處109年12月23日北市稽南港乙字第1095005935號函檢送之房屋稅籍資料在卷可證（本院卷一第84、86頁）。

⑹附表二編號8所示建物係林水源於64年間與朱石峰訂立桃花新城契約書，約定將上開建物出售予朱石峰，嗣朱石峰往生，上開建物由被告朱姵樺繼承，臺灣臺北地方法院士林分院78年度重訴字第40號判決書、朱姵樺戶籍謄本及臺北市稅捐稽徵處南港分處109年12月23日北市稽南港乙字第1095005935號函檢送之房屋稅籍資料在卷可證（本院卷一第136-156頁、卷二第240頁）。

⑺附表二編號9所示建物係林水源於64年8月27日與唐水金訂立桃花新城契約書，約定將上開房屋出售予唐水金，唐水金於80年8月5日將上開建物出售予范慶珍，嗣范慶珍過世後由被告范家榮繼承，有桃花新城契約書、不動產買賣契約書、分割繼承協議書在卷可參（本院卷一第242-264頁、第266-268頁、卷二第187頁）。

⑻系爭建物起造人原為林水源，系爭建物為4層建築物，於完成4樓結構體時，因週轉不靈遂將起造人變更為張尚德，嗣張尚德之債權人以系爭建物為張尚德所有，於取得執行名義後聲請強制執行，經部分購屋者以系爭建物屬林水源所有，而提起第三人異議之訴及提起確認房屋所有權之訴，由臺灣臺北地方法院士林分院以78年度重訴字第40號、79年度訴字第441號第三人異議之訴事件及80年度訴字第138號確認所有權事件受理，於上述民事訴訟事件中，均認系爭建物於變更起造人前依其建築情形已足避風雨，可達經濟上使用之目的，已為獨立之不動產，由林水源原始取得所有權，不因嗣後僅變更起造人姓名為張尚德，而使張尚德取得所有權等

情，此有上開民事判決書在卷可參（本院卷一第136-142頁、第292-303頁），是系爭建物之原始所有權人為林水源，此部分應堪認定。

⑼部分購屋者因桃花新城預售屋之買賣糾紛，曾對張尚德、林水源提起刑事詐欺自訴，分別由臺灣臺北地方法院以67年度自字第806號事件、67年度自字第924號刑事事件受理，經判處張尚德、林水源無罪後，經自訴人提起上訴，分別由高等法院以68年度上易字第108號、68年度上易字第265號刑事判決駁回上訴，此有上開刑事判決書附卷可參（本院卷一第304-360頁）。於上開刑事事件中，張尚德、林水源均辯稱：桃花新城之起造人為林水源，監造人為張尚德，協盈公司僅代位銷售房屋，訂約，收款，從中賺取工程費千分之35佣金，張國樑因係協盈公司之顧問，故亦參與其事，該房屋建地固為劉阿善所有，但已以分期付款方式向劉阿善購買等語（見本院卷第一第319、339、349、356頁）。依桃花新城契約書所附「桃花新城委託興建契約書」第1條所載，買方給付之款項包含「基地價款保證金」、「房屋造價」及「房屋裝修價款」，其中房屋價款依同契約書第8條約定，除定金外，餘款分7期依簽約及按工程進度給付。另基地價款部分依桃花新城契約書所附「訂購土地委託書」約定，則分4期於1樓結構完成前給付完畢。堪認林水源向地主劉阿善購入土地興建預售屋，並約定於系爭建物1樓結構完成時付清全部土地價款等情。按預售屋之買賣係建商於興建前先行出售將來建物，由買家一次或按工程進度分期付款，於建物完工後依約交屋之買賣。於分期付款模式中，因買家係依工程進度陸續付款，在建商未解除契約情形下，通常應認買家確已依約給付分期款。尤以本件買賣迄今已逾50年，其中建物並陸續輾轉多人，詳細付款資料多已滅失，但依被告侯佩霞所提與林水源針對桃花新城預售屋買賣糾紛，被告侯佩霞於79年5月3日與林水源間成立之台北市南港區調解委員會調解書所載（本院卷一第192頁），被告侯佩霞尚欠尾款17萬4,000

元，林水源同意放棄該款項請求，而該款項依被告侯佩霞之前手孫朱瑞霞簽訂之桃花新城委託興建契約書第1條（本院卷一第160頁），係屬房屋裝修款；另被告廖長富、廖長欽所提前手廖銘池與林水源簽訂之桃花新城契約書，依款項簽收紀錄所載（本院卷一第234頁），廖銘池於65年2月7日1樓完成時給付5萬8,000元，該金額與「桃花新城委託興建契約書」第8條第4期「於1樓結構完成時繳付」款項2萬4,000元、「訂購土地委託書」第4期「於1樓結構完成時繳付」款項3萬4,000之總額相符；另被告范家榮所提前手唐水金與林水源簽訂之桃花新城契約書，依款項簽收紀錄所載（本院卷一第264頁），唐水金於65年1月23日1樓完成時給付4萬8,000元，該金額與「桃花新城委託興建契約書」第8條第4期「於1樓結構完成時繳付」款項2萬元、「訂購土地委託書」第4期「於1樓結構完成時繳付」款項2萬8,000元之總額相符。依上情判斷，林水源於系爭建物4樓結構體完成前，應已付迄地主劉阿善購地價款。

⑽按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源。原地主劉阿善雖曾出具土地使用權同意書（本院卷二第127頁），同意林水源於系爭土地上興建建物，惟該土地使用權同意書為係供起造人聲請建築執照以供行政查驗之文件，關於林水源是否有權占有系爭土地，仍應以林水源、劉阿善間之法律關係為判斷。而依前述，桃花新城建案係林水源向劉阿善購入土地後，再以預售屋方式對外銷售，是林水源依據買賣關係占有系爭土地。參以林水源既已付清土地價款而得使用占有系爭土地，縱未辦理系爭土地所有權之移轉，自林水源處購入系爭建物之買受者，基於占有連鎖之關係，亦得對土地所有人主張有權占有。次按以不動產為標的之債權行

為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院97年度台上字第1729號判決意旨參照）。張尚德其後於68年間購入系爭土地，並分別於95年8月2日、104年8月19日以夫妻贈與為名義移轉附表一所示應有比例予原告，原告雖稱基於債權相對性之基本原則，無需受前手土地所有人劉阿善與林水源間之法律關係所拘束，但以張尚德身為系爭建物之監造人，就系爭建物之占有情形於外觀上屬顯而易見，且預售屋之買受人亦已給付土地價款，縱該土地買賣關係未經以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，參照前開說明，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，基於債權物權化之法理，使該債權契約對受讓土地之人發生效力。是被告侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、朱姵樺、范家榮主張其有權占有爭土地，為有理由。

2.被告宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋為瑩、宋為毅（下稱宋興漢等5人）、李政毅部分：

⑴附表二編號3所示建物，原納稅義務人為張尚德，於72年7月25日移轉變更為朱素文，有臺北市稅捐稽徵處南港分處111年10月26日北市稽南港乙字第1115004639號函在卷可參（本院卷三第518、520頁）。上開建物於72年6月27日由朱素文經拍賣取得，亦有建物謄本附卷可參（本院卷二第38頁）。

朱素文於94年1月23日死亡，繼承人為宋興漢、宋興唐、李宋貞如、宋淑如。又宋淑如於105年1月22日死亡，其繼承人為宋為瑩、宋為毅。此有臺北○○○○○○○○○○110年11月5日北市南戶資字第1106006432號函檢送之戶籍謄本在卷可參（本院卷二第217-226頁）。

⑵附表二編號7所示建物，係於78年於臺灣臺北地方法院士林分院73年民執智第889號債權人陳炎焜與債務人張尚德間清償票款強制執行事件，將張尚德所有該建物拍賣，由王麗柑買受。嗣由王麗柑於92年3月7日將該建物出售予李政龍，嗣李政龍再於106年2月12日將該建物贈予被告李政毅，有臺灣臺北地方法院士林分院不動產權利移轉證書、建築物買賣所有權移轉契約書、建築改良物所有權贈與契約書在卷可參（本院卷一第98、100、102頁）。

⑶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。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定有明文。又土地與房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的，且房屋性質上不能與土地使用權分離而存在，亦即使用房屋必須使用該房屋之基地，最高法院48年台上字第1457號判例即依此法理加以闡釋，謂土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後出賣，應推斷土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地，88年4月21日增訂民法第425條之1即係將上開判例意旨及法理予以明文化，故若房屋及土地轉讓之事實，發生於上開規定施行前，即與上開判例意旨或法理相符，非不得以該判例或法理為基礎，推斷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，在房屋得使用期限內，有租賃關係（最高法院99年度台上字第2344號民事判決意旨參照）。又未辦登記建物因無法辦理所有

權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，實屬無異，則所謂「房屋受讓人」，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之土地或建物受讓事實上處分權之人（最高法院99年度台上字第1723號判決意旨參照）。又強制執行法上之拍賣，應解釋為買賣之一種，即拍定人為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位（最高法院49年台抗字第83號判例意旨參照）。

⑷經查，系爭261、261-1（於95年1月4日自261地號土地分割出來）、301地號土地於68年8月28日由張尚德購入，是附表二編號3、7號建物及其坐落基地即系爭261、261-1、301於68年8月28日後同為張尚德所有。嗣後由被告宋興漢等5人之前手朱素文取得附表二編號3建物之事實上處分權，由被告李政毅前手王麗柑、李政龍先後取得附表二編號7建物之事實上處分權。嗣張尚德於95年8月2日、104年8月19日以夫妻贈與為原因移轉上開土地所有權登記予其配偶黃素真，依上開說明，黃素真依民法第425條之1第1項規定，主張其就上開房屋與坐落之土地，與附表二編號3、7建物可使用期限內有租賃關係，為有理由。又原告與被告宋興漢等5人、李政毅就租金數額不能協議，原告依同條第2項規定請求法院核定，應屬有據。

⑸關於租金之核定：

①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，土地法第97條第1項定有明文。而依土地法施行法第25條、土地法第148條規定，土地法第97條規定之土地價額係指法定地價亦即土地所有權人依土地法所申報之地價。另依土地法第105條規定，同法第97條之規定，於租用基地建築房屋準用之，是城市地方建築基地之租金亦應以土地申報地價年息10%為上限。惟基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地

租金相比較，以為決定（最高法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。系爭建物位處臺北市南港區舊莊街，附近為住商混和形式，鄰近有舊莊國民小學、理想公園、舊莊公園、超市等設施，業據原告陳報在卷（見本院卷三第539頁民事準備四狀），並有Google地圖及街景照片在卷可參（本院卷第580-586頁）。本院斟酌上情，考量附表二編號3、7建物係供住家使用（見本院卷三第635、636頁筆錄），認以系爭土地申報地價年息8%作為計算租金之標準為適當。

②又建築基地除供建築物本身所占之地面，尚包含供通風採光、防災避難等用途所預留之法定空地。是系爭建物使用系爭土地之範圍，除建物本身建蔽占有之地面外，尚包含建築基地內之法定空地。原告主張附表二編號3建物位於同棟舊莊街一段6弄31、33、35、37、39、41號各4層合計共24戶之樓房內，則該建物占用基地面積分別為261地號土地33.44平方公尺（802.56÷24＝33.44）、261-1地號土地0.018平方公尺（0.44÷24≒0.018，小數點後3位以下四捨五入）。另附表二編號7建物所屬區分所有建物則有8戶，則該建物占用基地面積即301地號土地為20.875平方公尺（167÷8＝20.875）。故附表編號3、7號建物與系爭土地間推定租賃關係之範圍，應分別系爭土地如附表三A欄所示「基地面積」。又各共有人係按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文。原告係按其就系爭土地應有部分比例，對於附表二編號3、7建物占有部分主張權利，故其得請求核定之租金，應按占有土地各年度申報地價年息8%，乘以建物占用基地面積，再乘以應有部分比例計算之。原告雖主張並未持有坐落於系爭土地上之建物，故其應有部分即屬原應全部直接配賦於附表三編號3、7號房屋之土地，並非僅能按其應有部分請求核定、給付租金云云。然原告上開所辯，與民法第818條之規定有違，且系爭建物在98年間現行民法第799條修正前、84年間公寓大廈管理條例頒訂前即已興建，系爭房屋並未辦理所有權第一次登記，系爭土地

亦未依現行法令規定移轉登記予房屋所有權人，參諸民法物權編施行法第8條之5第2項規定：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制」，可知民法第799條修正施行、公寓大廈管理條例施行前之區分所有建物及其共同使用部分基地，並無任何應隨同移轉之限制，更難認原告就系爭土地之應有部分直接對應或配賦於系爭建物，黃素真抗辯其得請求核定、給付之租金無庸再按其應有部分比例計算云云，自非有據。

③復按請求法院核定地租，屬形成之訴，為達訴訟經濟目的，非不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，始得據以請求如數給付。惟依民法第425條之1規定，既推定於房屋可使用期限內與所坐落土地有租賃關係存在，而核定租金之判決寓有確認租金數額之性質，自應有溯及效力。蓋依該規定，土地及其土地上房屋同屬一人所有，其後因移轉而異其所有人時，即推定於不同之房、地所有人間，成立土地租賃關係，自斯時起，承租人(房屋所有人)即有給付租金予出租人(土地所有人)之義務，僅因兩造間於此推定租賃關係成立時未有意思表示，事後復未能協議定租金數額，始按同法條第2項規定，由法院以判決定之，替代當事人成立契約時應互相一致之意思表示。租賃關係既非於當事人請求核定租金數額時方成立，租金給付義務亦非於斯時始發生，自得於「推定租賃關係成立後」，當事人聲明之期間範圍內，宣示其租金數額，並命房屋所有人給付該期間之租金（最高法院110年度台上字第3013號判決意旨參照）。從而，本院依民法第425條之1第2項規定，核定附表表三所示建物占用系爭土地之每月租金為「按各編號建物占用附表三A欄所示占有系爭土地之基地面積，乘以原告之應有部分，再乘以土地當年度申報地價年息8%除以12」，並依上開計算式計算得出之租金，原告得請求如下給付：①

被告宋興漢等5人應給付原告自104年9月1日起至109年8月31日止之租金，總計1萬9,311元（計算式詳如附表三編號1，元以下四捨五入），②被告宋興漢等5人應自109年9月1日起至附表三編號1號建物得使用期限為止，按月給付原告「按附表三編號1建物占用附表三A欄所示土地之基地面積，乘以附表三B欄原告之應有部分，再乘以土地當年度申報地價年息8%除以12計算每月租金」，③被告李政毅應給付原告自106年2月12日起至109年8月31日止之租金，總計14萬5,191元（計算式詳如附表三編號2），④被告李政毅應自109年9月1日起至附表三編號2號建物得使用期限為止，按月給付原告「按附表三編號2建物占用附表三A欄所示土地之基地面積，乘以附表三B欄原告之應有部分，再乘以土地當年度申報地價年息8%除以12計算每月租金」，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

3.按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項本文及第203條分別定有明文。原告請求被告宋興漢等5人及被告李政毅給付一定之金錢，屬以支付金錢為標的，依上開規定，原告就：⑴109年8月31日以前之租金，請求被告宋興漢等5人以最後一位被告宋為毅收受起訴狀繕本（見本院卷四第128頁筆錄）即111年12月25日（111年12月15日寄存送達，於000年00月00日生送達效力，見本院卷三第666頁送達證書）翌日起，及被告李政毅收送起訴狀繕本即109年12月31日（109年12月21日寄存送達，於000年00月00日生送達效力）翌日起，均按週年利率百分之五計算之利息，⑵就109年9月1日以後每月各期給付，均自各期應給付之次日起至清償日止，

按週年利率百分之五計算之利息，應予准許。

㈢備位聲明：

1.按預備訴之合併係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件。本件⑴先位聲明關於被告侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、許秀合、朱姵樺、范家榮部分既無理由，自應就此部分備位聲明予以審理。⑵先位聲明關於原告請求就被告宋興漢等5人、李政毅部分，類推適用民法第425條之1核定租金既有理由，本院即無庸就此部分備位聲明予以審理。

2.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。而依前述，被告侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、許秀合、朱姵樺、范家榮基於占有連鎖之法律關係占有系爭土地，渠等占有系爭土地既有法律上權源，原告請求有土地相當於租金之不當得利，並無理由。

四、綜上所述，㈠原告就被告侯佩霞、蘇保華、藍楊桔、廖長富、廖長欽、許秀合、朱姵樺、范家榮，先位聲明類推適用民法第425條之1規定，請求核定租金及請求給付租金，備位聲明請求相當於租金之不當得利，均無理由；㈡原告就被告宋興漢等5人、李政毅，先位聲明類推適用民法第425條之1規定，請求核定租金及各給付租金1萬9,311元、14萬5,191元及其本息，與自109年9月1日以後「按附表三編號建物占用附表三A欄所示土地之基地面積，乘以附表三B欄原告之應有部分，再乘以土地當年度申報地價年息8%除以12計算每月租金」及其本息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、原告及被告宋興漢、李政毅均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原告勝訴部分，經核於法要無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請因失所附麗，應併予駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　23　　日

民事第二庭

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　23　　日

書記官　潘　盈　筠

附表一：系爭土地

土地標示								
土地坐落						地目	面積（平方公尺）	原告權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	南港區	中南段	○	000		000	0/8
2	臺北市	南港區	中南段	○	000		000.56	42/1000
3	臺北市	南港區	中南段	四	261-1		0.44	42/1000
4	臺北市	南港區	中南段	○	000		000	0000/10000
5	臺北市	南港區	中南段	○	000		000	0/8