

臺灣士林地方法院小額民事判決

113年度士小字第1514號

原告 陳雅莉

訴訟代理人 林瑞祥

被告 林英

兼 上一人

訴訟代理人 黃定山

上列當事人間請求給付租金事件，經臺灣南投地方法院移送前來（113年度埔小字第118號），本院於民國113年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹仟元由原告負擔。

理由要領

一、原告主張：原告為坐落南投縣○○里鎮○○段000地號土地（下稱系爭土地）所有權人，被告林英為門牌號碼南投縣○○里鎮○○巷00號房屋（下稱系爭房屋）之所有權人，系爭房屋坐落系爭土地上，於民國83年間系爭房屋及系爭土地同屬一人所有，原告於106年間經拍賣取得系爭土地所有權，被告則於112年1月9日取得系爭房屋所有權，被告為無權占用且使用系爭土地全部，應給付自112年1月9日起至113年4月9日止之租金共新臺幣（下同）4萬3,290元（每月2,886元），乃依民法第425條之1第2項之規定，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原告4萬3,290元，與自113年4月10日起按月給付2,886元。

二、被告則以：系爭房屋業於112年6月1日贈與登記為被告林英所有，原告對被告黃定山起訴為無理由。系爭土地上有設定地上權，應待塗銷地上權後再談，且土地占用嚴重、亦屬畸零地，價值效用低，被告僅利用百分之六十等語，資為抗辯，並聲明求為判決駁回原告之訴。

三、本院得心證之理由

01 (一)按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將
02 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
03 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
04 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
05 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
06 額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定
07 有明文。次按關於請求法院核定地租部分，其訴之性質，為
08 形成之訴；關於請求給付地租部分，其訴之性質為給付之
09 訴，為達訴訟經濟之目的，出租人固非不得同時提起上開形
10 成之訴及給付之訴，然出租人必先經法院核定地租數額後，
11 始得請求承租人給付租金（最高法院81年度台上字第1385號
12 判決參照）。

13 (二)經查，系爭房屋坐落系爭土地上，於83年間系爭房屋及系爭
14 土地同屬一人所有，原告於106年間經拍賣取得系爭土地所
15 有權，被告黃定山則於112年1月9日取得系爭房屋所有權，
16 嗣於112年6月1日贈與登記為被告林英所有，為兩造所不爭
17 執，固可認定。承前民法第425條之1規定，原告先後與被告
18 二人間推定存有租賃關係，然兩造間就租金未能協議，原告
19 非先經法院核定地租數額，不得請求被告給付租金。詳言
20 之，原告本於租賃法律關係，雖有請求租金之權，然權利內
21 容尚未經法院形成，是原告現請求被告給付租金，難認有
22 據。

23 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付4萬3,290元，與
24 自113年4月10日起按月給付2,886元，為無理由，應予駁
25 回。

26 五、本件係就民事訴訟法第436條之8第1項適用小額程序所為原
27 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用額為1,000元（第一
28 審裁判費）應由原告負擔。

29 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
30 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

31 以上為正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並應記載
02 上訴理由，表明關於原判決所違背之法令及其具體內容與依訴訟
03 資料可認為原判決有違背法令之具體事實，如於本判決宣示後送
04 達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附
05 繕本）。

06 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日
07 書記官 徐子偉