

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1296號

原告 賴麗如

被告 謝國村

輔佐人 傅國綱

上列當事人間請求地租及稅籍分割事件，經本院於民國114年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、核定被告所有臺中市○○區○○路000號建物（應有部分2分之1），占用原告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖一所示編號A、B、C部分（面積合計152.85平方公尺），自民國104年10月13日起至109年6月10日止，每月租金如附表「每月租金額」欄編號1至3所示。

二、核定被告所有臺中市○○區○○路000號建物（應有部分2分之1），占用原告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土地上如附圖一所示編號B部分（面積24.10平方公尺），自民國109年6月11日起至法定租賃關係終止之日止，每月租金如附表「每月租金額」欄編號4至8所示。

三、被告應給付原告新臺幣4829元，及自本件判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；暨自民國113年5月21日起至前項法定租賃關係終止之日止，按月給付原告新臺幣24元。

四、被告應給付原告新臺幣5997元，及自民國112年11月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔1%，餘由原告負擔。

七、本判決第三、四項得假執行。但被告如以新臺幣1萬1000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或

01 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
02 條第1項但書第3款定有明文。本件原告原起訴聲明為：(一)被
03 告應給付原告新臺幣（下同）13萬3200元，並自起訴狀繕本
04 送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被
05 告應自民國112年5月21日起按月給付原告1200元。(三)兩造所
06 有房屋稅籍編號00000000000即臺中市○○區○○路000號，
07 持分各2分之1之房屋（下稱系爭建物）應辦理稅籍分割。(四)
08 原告願供擔保，請准宣告假執行。嗣於113年12月19日準備
09 程序期日變更聲明為：(一)核定被告所有系爭建物（應有部分
10 2分之1）占有原告所有坐落臺中市○○區○○段000地號土
11 地（下稱系爭土地）如附圖一即臺中市龍井地政事務所（下
12 稱龍井地政）收件日期112年10月13日龍土測字117400號土
13 地複丈成果圖所示編號A+B+C部分（面積152.85平方公
14 尺），自104年10月13日起至109年6月10日止，每月租金為2
15 萬3120元。(二)核定被告所有系爭建物（應有部分2分之1）占
16 有原告所有系爭土地如附圖一所示編號B部分（面積24.10平
17 方公尺），自109年6月11日起至法定租賃關係終止之日止，
18 每月租金為3645元。(三)被告應給付原告146萬4856元，及自
19 民事準備(四)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
20 算之利息；暨自113年5月21日起至前項法定租賃關係終止之
21 日止，按月給付原告3645元。(四)被告應給付原告5997元，及
22 自112年10月25日民事追加請求狀繕本送達翌日起至清償日
23 止，按週年利率5%計算之利息（見本院卷二第73至74頁）。
24 核與上開規定相符，應予准許。

25 貳、實體事項

26 一、原告主張：

27 (一)原坐落臺中市○○區○○段000地號土地（面積325.6平方公
28 尺，下稱原系爭土地）原為被告及訴外人謝國章按應有部分
29 各2分之1共有，嗣由原告拍定買受謝國章就原系爭土地之應
30 有部分2分之1，並經本院103年度訴字第1021號判決分割在
31 案（於104年10月12日確定；下稱前案確定判決），由原告

01 取得如附圖二即龍井地政收件日期104年6月3日104年土測字
02 57900號土地複丈成果圖（即前案確定判決附圖）編號160(1)
03 部分（即系爭土地）；被告取得如附圖二編號160(2)部分
04 （即同段160-2地號土地，下稱160-2土地）；如附圖二編號
05 160部分（即同段160-1地號土地，下稱160-1土地）為兩造
06 按應有部分各2分之1共有。系爭土地及160-2土地上有原為
07 被告及謝國章按應有部分各2分之1共有之系爭建物（門牌號
08 碼均為臺中市○○區○○路000號之未辦理保存登記建物2
09 棟），嗣原告於109年6月11日拍定取得謝國章就系爭建物之
10 應有部分2分之1。

11 (二)詎系爭建物自前案確定判決分割確定之日（即104年10月13
12 日）起至原告取得系爭建物應有部分2分之1之前一日（即10
13 9年6月10日）止，占有原告所有系爭土地如附圖一編號A、
14 B、C部分面積合計152.85平方公尺，以每坪500元計算，故
15 被告每月應給付租金2萬3120元【計算式：每坪500元×46.24
16 坪=23120元】，原告請求自104年10月13日起至109年6月10
17 日止之租金共計129萬2483元【計算式：2萬3120元×（55月
18 +28/31日）=129萬2483元，元以下四捨五入】。又系爭建
19 物自109年6月11日起至法定租賃關係終止之日止，占有原告
20 所有系爭土地如附圖一編號B部分面積24.10平方公尺，被告
21 每月應給付租金3645元【計算式：每坪500元×7.29坪=3645
22 元】，原告請求自109年6月11日起至113年5月20日止之租金
23 共計17萬2373元【計算式：3645元×（47月+9/31日）=17
24 萬2373元】；暨自113年5月21日起至前項法定租賃關係終止
25 之日止，按月給付原告3645元。因兩造無法協議租金數額，
26 爰依民法第425條之1第2項規定，請求核定如前開之租金數
27 額，並擇一依法定租賃關係、民法第179條規定請求被告給
28 付原告146萬4856元【計算式：129萬2483元+17萬2373元=
29 146萬4856元】，及自民事準備(四)狀繕本送達翌日起至清償
30 日止，按週年利率5%計算之利息；暨自113年5月21日起至前
31 項法定租賃關係終止之日止，按月給付原告3645元。

01 (三)另原告繳納系爭建物110、111年度全部之房屋稅共計1萬199
02 4元【計算式：6056元+5938元=1萬1994元】，惟原告就系
03 爭建物應有部分僅有2分之1，爰依第179條規定，請求被告
04 返還原告代墊之房屋稅5997元（下稱系爭房屋稅）【計算
05 式：1萬1994元 \times 1/2=5997元】。並聲明：如程序事項變更
06 後之聲明所示。

07 二、被告則以：應依前案確定判決以系爭土地申報地價年息7%計
08 算租金較為適當，故原告主張以每坪500元計算被告每月應
09 給付租金，為無理由，且原告之租金債權因5年間不行使而
10 消滅。被告不爭執原告代墊系爭房屋稅，惟系爭建物自103
11 至109年度房屋稅均由被告繳納，爰主張抵銷抗辯等語資為
12 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第26至27頁）：

14 (一)原系爭土地（面積325.6平方公尺）原為被告及謝國章按應
15 有部分各2分之1共有，嗣由原告拍定買受謝國章應有部分2
16 分之1，並經前案確定判決分割在案（於104年10月12日確
17 定），由原告取得如附圖二編號160(1)部分（即系爭土
18 地），被告取得如附圖二編號160(2)部分（即160-2土地）；
19 如附圖二編號160部分（即160-1土地）為兩造按應有部分各
20 2分之1共有。

21 (二)系爭土地及160-2土地上有原為被告及謝國章按應有部分各2
22 分之1共有之系爭建物，嗣原告於本院108年度司執字第
23 14670號強制執行事件（下稱系爭執行事件）中拍定買受謝
24 國章應有部分2分之1，並於109年6月11日取得權利移轉證
25 書。

26 (三)原告代墊系爭建物110、111年度之房屋稅共計5997元。

27 四、本院得心證之理由：

28 (一)兩造共有之系爭建物得使用期限內，就原告所有系爭土地成
29 立租賃關係：

30 1.按土地及其土地上房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房
31 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

01 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
02 土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係，修
03 正後民法第425條之1定有明文，而在上開條文修正前，最高
04 法院亦闡釋「土地及房屋同屬一人」，而將土地及房屋分開
05 同時或先後出賣，應推斷「土地承買人」默許「房屋承買
06 人」有繼續使用該土地之租賃關係存在。該所謂「土地及房
07 屋同屬一人」，固可包括「土地及房屋同屬相同之共有人」
08 及「土地共有人數除與房屋相同之共有人外，尚有其他共有
09 人」之情形在內；該所謂「房屋承買人」，並應擴及於未經
10 建物所有權第一次登記之房屋事實上處分權人，且基於同一
11 理由，倘土地共有人經其他共有人全體之同意，在共有土地
12 上興建房屋，而將土地及房屋分開或先後出賣者，仍宜推斷
13 土地承買人默許房屋承買人繼續使用土地（最高法院100年
14 度台上字第2103號判決參照）。

- 15 2. 查原系爭土地原為被告及謝國章按應有部分各2分之1共有，
16 嗣由原告拍定買受謝國章應有部分2分之1，並經前案確定判
17 決分割在案，由原告取得系爭土地，被告取得160-2土地；1
18 60-1土地為兩造按應有部分各2分之1共有。系爭土地及160-
19 2土地上有原為被告及謝國章按應有部分各2分之1共有之系
20 爭建物，嗣原告於系爭執行事件中拍定買受謝國章應有部分
21 2分之1，並於109年6月11日取得權利移轉證書等情，有前案
22 確定判決、本院民事判決確定證明書、土地登記第一類謄
23 本、臺中市地籍異動索引附卷可稽（見本院卷一第11至27、
24 95至115頁），且為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(一)
25 (二)），並經本院調閱前案確定判決、系爭執行事件卷宗核閱
26 屬實。又原告就原系爭土地應有部分2分之1部分與系爭建物
27 依民法第425條之1第1項規定推定有租賃關係存在等節，為
28 前案確定判決所肯認。而原告因前案確定判決分割而取得系
29 爭建物坐落之基地之一即系爭土地，則依前揭說明，堪認兩
30 造共有之系爭建物得使用期限內，就原告所有系爭土地成立
31 租賃關係（下稱系爭租賃關係）。

01 (二)系爭土地自104年10月13日起至系爭租賃關係終止之日止之
02 每月租金核定如附表「每月租金額」欄所示：

03 1.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
04 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
05 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
06 與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。
07 其期限不受第449條第1項規定之限制。前項情形，其租金數
08 額當事人不能協議時，得請求法院定之。民法第425條之1定
09 有明文。查兩造共有之系爭建物得使用期限內，就原告所有
10 系爭土地成立租賃關係，業如前述，而兩造間就系爭土地之
11 租金數額，亦不能協議定之，又參兩造於前案確定判決均不
12 爭執系爭建物占用原系爭土地之範圍為如附圖二編號D、E、
13 F、G、H、I等情（見前案確定判決卷第141頁），是原告於
14 本件僅就系爭建物自104年10月13日起至109年6月10日止占
15 用系爭土地如附圖一編號A、B、C部分；自109年6月11日起
16 至系爭租賃關係終止之日止占用系爭土地如附圖一編號B部
17 分，依民法第425條之1第2項規定請求核定系爭土地之租金
18 數額等語（見本院卷一第269頁），於法有據。

19 2.次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價年息10%為限，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，
21 土地法第97條第1項、第105條定有明文。所謂土地之申報總
22 價，係指法定地價，所謂法定地價，係指土地所有權人依土
23 地法所申報之地價，土地所有權人若未申報地價，則以公告
24 地價80%為申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148
25 條、平均地權條例第16條亦有明定。另就基地租金之數額，
26 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
27 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
28 並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院68年度台上字第
29 3071號判決參照）。

30 3.經查，系爭土地位在臺中市大肚區，距離其最近之國小為瑞
31 峰國小，走路約10分鐘，最近公車站則走路10分鐘可到達，

01 最近之菜市場騎車約要5、6分鐘，附近有多所國小、麥當
02 勞、便利商店、臺中客運公車、自強市場等節，業據兩造陳
03 述明確（見前案確定判決卷第43頁背面、72頁；本院卷一第
04 259頁），復有現場照片附卷可佐（見前案確定判決卷第73
05 頁），並為兩造所不爭執（見本院卷一第250頁；卷二第25
06 頁）。本院審酌系爭土地之坐落位置、繁榮程度、經濟用
07 途、交通便利性及生活機能完善程度等情，認原告主張核定
08 自104年10月13日起至系爭租賃關係終止之日止，系爭建物
09 占用系爭土地之租金，應按系爭土地各年申報地價年息7%計
10 算【系爭土地於104至110、112年度均未申報地價（見本院
11 卷二第19頁），依前揭說明，即應按各該年度公告地價80%
12 為申報地價】，較為允當，是原告主張其參酌系爭土地附近
13 租金之行情，就被告占用系爭土地面積以每坪500元計算，
14 應無可採。則系爭土地上開期間之每月租金，核定如附表
15 「每月租金額」欄所示。至原告請求核定逾上開範圍之租金
16 部分，即乏所據，應予駁回。

17 (三)原告依系爭租賃關係請求被告給付如附表「被告應給付租金
18 金額」欄編號3至8所示之租金部分，為有理由，逾此部分，
19 為無理由：

- 20 1.按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一
21 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而
22 消滅，民法第126條定有明文。又消滅時效，因起訴而中
23 斷；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第129條第1項第
24 3款、第144條第1項亦分別定有明文。
- 25 2.查原告係於112年5月15日始提起本件訴訟，有民事起訴狀暨
26 其上收文章可參（見本院卷一第9頁），因此，原告對被告
27 自104年10月13日起至107年5月14日止之上開租金請求權顯
28 已罹於5年時效，堪可認定。則被告行使抗辯權，拒絕給
29 付，應屬有據，故原告請求被告給付如附表「被告應給付租
30 金金額」欄編號3至8所示之租金，為有理由，應予准許，逾
31 此部分之請求，為無理由，應予駁回。

01 (四)原告依民法第179條規定請求被告返還系爭房屋稅5997元，
02 為有理由：

03 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
04 益，民法第179條前段定有明文。又因代他人繳納款項，而
05 不具備委任、無因管理或其他法定求償要件所生之不當得利
06 返還請求權（求償型之不當得利），旨在使代繳者得向被代
07 繳之人請求返還其免予繳納之利益，以調整因無法律上原因
08 所造成財貨不當變動之狀態。因此，一方為他方繳納稅捐，
09 乃使他方受有免予繳納之利益，並致一方受損害，苟他方無
10 受此利益之法律上之原因，自可成立不當得利（最高法院10
11 7年度台上字第2128號、101年度台上字第1693號判決參
12 照）。

13 2.查原告主張其代墊系爭建物110、111年度之房屋稅共計5997
14 元，有臺中市政府地方稅務局110、111年房屋稅繳款書附卷
15 可考（見本院卷一第151、153頁），並為被告所不爭執（見
16 兩造不爭執事項(三)）。足見被告因此受有免予負擔系爭房屋
17 稅之利益，致原告受有損害，是原告依民法第179條規定請
18 求被告返還系爭房屋稅5997元，即為可採。

19 (五)被告就系爭建物於103年至109年度之房屋稅為抵銷抗辯，均
20 無理由：

21 按二人互負債務，而其給付種類相同、均屆清償期者，各得
22 以其債務，與他方之債務，互為抵銷，以消滅債之關係，民
23 法第334條第1項前段定有明文。經查，被告抗辯系爭建物自
24 103至109年度房屋稅均由被告繳納等語，固提出臺中市政府
25 地方稅務局103年至109年全期房屋稅繳納證明書為證（見本
26 院卷一第181至193頁）。惟原告於109年6月11日始取得系爭
27 建物應有部分 $\frac{2}{3}$ ，故原告於取得系爭建物前本無繳納系
28 爭建物房屋稅之義務，況上開房屋稅繳納證明書僅可證明系
29 爭建物有繳納房屋稅之事實，尚無從得知該等費用係由何人
30 所繳納，自難以此遽認均為被告所繳納，是被告就系爭建物
31 於103年至109年度之房屋稅為抵銷抗辯，顯屬無據。

01 (六)原告得請求之遲延利息：

02 1.按民法第425條之1第2項關於請求法院定租金數額，屬形成
03 之訴，在法院定租金數額之法律效果形成前，承租人無從知
04 悉應給付之租金數額為若干，致未為給付，乃不可歸責於承
05 租人之事由，依民法第230條規定，承租人不負遲延責任，
06 必待法院定租金數額之判決確定，出租人得請求給付之內容
07 始告確定，此時承租人自判決確定翌日始負遲延責任。（最
08 高法院113年度台上字第766號判決參照）。查被告應給付如
09 附表「被告應給付租金金額」欄編號3至8所示之租金，業經
10 本院認定如前，揆諸前揭說明，原告就此得請求之法定遲延
11 利息，應自本件核定租金之形成判決確定翌日起算。是原告
12 就租金部分請求被告給付自本件判決確定翌日起至清償日
13 止，按週年利率5%計算之利息，洵屬可採，應予准許，逾此
14 部分之請求，為無理由，應予駁回。

15 2.再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
18 相類之行為者，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以支
19 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
20 息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
21 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民
22 法第229條第2項、第233條第1項及第203條分別定有明文。
23 本件原告對被告之系爭房屋稅不當得利債權，核屬無確定期
24 限之給付，自應經原告之催告而未為給付，被告始負遲延責
25 任。準此，原告請求被告給付自112年10月25日民事追加請
26 求狀繕本送達翌日即112年11月13日起（見本院卷一第160-1
27 頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，即屬有據，應
28 予准許。

29 五、綜上所述，原告依民法第425條之1第2項規定，請求核定租
30 金數額如附表「每月租金額」欄所示，並依系爭租賃關係請
31 求自107年5月15日起至系爭租賃關係終止之日止之租金如附

表「被告應給付租金金額」欄編號3至8所示，再依民法第179條規定，請求被告給付5997元部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本判決主文第3、4項所命被告給付之金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行；併依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額准被告得預供擔保後，免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條規定。

中華民國 114 年 3 月 7 日

民事第三庭 審判長法官 唐敏寶

法官 林秉賢

法官 林 萱

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 114 年 3 月 7 日

書記官 黃泰能

附表：（日期：民國；金額：新臺幣）

編號	租賃期間	原告主張占用面積	申報地價 (每平方公尺)	公告地價80% (每平方公尺)	每月租金額 【計算式：申報地價(或公告地價80%)×原告主張占用面積×7%÷12×被告就系爭建物之應有部分1/2，元以下四捨五入】	被告應給付租金金額(計算式：核定每月租金額×租賃期間，元以下四捨五入)
1	104年10月13日起至同年12月31日止	152.85平方公尺	無	304元(計算式：380元×80%=336元)	136元(計算式：304元×152.85平方公尺×7%÷12×1/2)	0元
2	105年1月1日起至107年5月14日止	152.85平方公尺	無	336元(計算式：420元×80%=336元)	150元(計算式：336元×152.85平方公尺×7%÷12×1/2)	0元
3	107年5月15日起至109年6月10日	152.85平方公尺	無	336元(計算式：420元×80%)	150元(計算式：336元×152.85平方公尺×7%÷12×1/2)	3730元【計算式：150元×(24

(續上頁)

01

	止			=336元)	85平方公尺×7%÷12×1/2)	月+26/30日)】
4	109年6月11日起至110年12月31日止	24.10平方公尺	無	336元(計算式:420元×80%=336元)	24元(計算式:336元×24.10平方公尺×7%÷12×1/2)	448元【計算式:24元×(18月+20/30日)】
5	111年1月1日起至同年12月31日止	24.10平方公尺	304元		21元(計算式:304元×24.10平方公尺×7%÷12×1/2)	252元【計算式:21元×12月】
6	112年1月1日起至同年12月31日止	24.10平方公尺	無	336元(計算式:420元×80%=336元)	24元(計算式:336元×24.10平方公尺×7%÷12×1/2)	288元【計算式:24元×12月】
7	113年1月1日起至同年5月20日止	24.10平方公尺	344元		24元(計算式:344元×24.10平方公尺×7%÷12×1/2)	111元【計算式:24元×(4月+19/30日)】
8	113年5月21日起至系爭租賃關係終止之日止	24.10平方公尺	344元		24元(計算式:344元×24.10平方公尺×7%÷12×1/2)	每月24元