

臺灣臺中地方法院民事簡易判決

113年度中簡字第2966號

原告 李建興

訴訟代理人 李義雄

被告 黃世昌

訴訟代理人 黃琪雅律師

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣參萬捌仟伍佰捌拾伍元及自民國一百一十三年九月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、被告應自民國一百一十三年八月一日起，按月給付原告新臺幣陸佰參拾伍元。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。
- 五、本判決第一項、第二項得假執行。
- 六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人於本件審理中提出之書狀及言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

- (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

01 有明文。

02 (二)經查，坐落臺中市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土  
03 地）之應有部分139分之19，及其上同段1128建號建物（即  
04 門牌號碼臺中市○○區○○路00號地下樓，下稱系爭建物）  
05 之所有權全部，原均為訴外人林敏榮所有，嗣先後讓與相異  
06 之人即兩造，依民法第425條之1規定，推定在系爭建物使用  
07 期限內有租賃關係，此部分事實業經本院112年度沙簡字462  
08 號判決確定在案（下稱前案確定判決）。是原告主張被告應  
09 依租賃之法律關係給付其租金，且兩造對於租金數額不能協  
10 議，乃請求法院定其數額，即屬有據。

11 (三)又按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總  
12 價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文，而該  
13 條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明  
14 文。另就基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚  
15 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之  
16 經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決  
17 定。查系爭土地民國107年1月之申報地價為每平方公尺新臺  
18 幣（下同）4,480元，109年1月及111年1月之申報地價均為  
19 每平方公尺3,920元，有地價公務用謄本附卷可憑（見本院  
20 卷第61頁）。參以系爭建物位於龍井區新興路，生活尚稱便  
21 利，該建物為地下室，出入口堆放雜物、環境髒亂，有被告  
22 提出之現場照片為證（見本院卷第53至59頁），本院審酌上  
23 情，認系爭建物使用系爭土地之租金數額，應以申報地價年  
24 息百分之5計算，較為適當。依此核定，原告應有部分得請  
25 求被告給付之租金數額，自107年1月1日起至108年12月31日  
26 止，每月為726元（ $4,480 \times 5\% \times 284.54 \times 19 / 139 \div 12 = 726$ ，元  
27 以下四捨五入），自109年1月1日起至被告返還系爭土地之  
28 日止，每月為635元（ $3,920 \times 5\% \times 284.54 \times 19 / 139 \div 12 = 635$ ，  
29 元以下四捨五入）。

30 (四)末查，原告於108年7月18日取得上開應有部分，是其請求被  
31 告給付起訴前已到期之5年間租金38,585元〔計算式：726×

01 (5+10/30) + 635× (54+20/30) = 38,585，元以下四捨  
02 五入〕及法定遲延利息，暨自113年8月1日起每月635元之租  
03 金，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應  
04 予駁回。

05 三、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程  
06 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，  
07 應職權宣告假執行。至原告就敗訴部分所為之聲請，因訴之  
08 駁回而失所依據，不予准許。

09 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
10 決之結果不生影響，爰不一一論列。另被告於113年11月8日  
11 提出之書狀，係言詞辯論終結後始行提出，本院不予審酌，  
12 併此敘明。

13 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

14 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

15 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

16 法 官 董惠平

17 以上正本係照原本作成。

18 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  
19 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 26 日

21 書記官 劉雅玲