

臺灣高等法院臺中分院民事判決

115年度上易字第78號

上訴人 高振益

訴訟代理人 林盟仁律師

被上訴人 陳雅玲

上列當事人間請求核定租金等事件，上訴人對於中華民國114年10月30日臺灣臺中地方法院113年度訴字第3019號第一審判決提起上訴，本院於115年8月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於(一)對上訴人核定自民國113年2月18日起至法定租賃關係終止日止每月租金超過新臺幣378元，及(二)判命上訴人給付超過新臺幣7396元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)判命上訴人應自民國113年9月20日起至法定租賃關係終止日，按月給付被上訴人超過新臺幣378元部分，及前開(二)、(三)部分假執行宣告，暨前開(一)、(二)、(三)部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔10分之9，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

本件被上訴人經合法通知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，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：坐落臺中市○區○○○段000000○000000地號（下合稱系爭兩筆土地）及如原判決附圖（下稱附圖）編號B部分（面積15.76平方公尺）所示位於二樓之套房（下稱系爭建物）原均為訴外人張維足所有，系爭建物占用系爭兩

筆土地如附圖編號B所示（下稱系爭土地）。上訴人取得系爭建物之事實上處分權後，伊再透過法院拍賣拍得系爭兩筆土地，並於民國113年1月11日辦理所有權移轉登記，致系爭土地與系爭建物所有權人不一致。伊取得系爭土地後，上訴人所有系爭建物占用系爭土地，於占用期間，推定兩造有租賃關係存在。茲因兩造就租金數額無法達成協議，故伊得依民法第425條之1第2項規定請求法院核定租金數額。考量系爭土地位在臺中市東區，距離臺中火車站不遠，旁有進德國民小學、秀泰百貨、三井集團購物中心LaLaport，附近有建國市場、日曜天地Outlet、一中街夜市，堪稱交通便利，生活機能甚佳，則上訴人占用系爭土地所受利益，應以公告地價8%計算租金。據此計算租金數額為每月3761元，故伊自得請求上訴人給付自113年1月11日起至起訴狀繕本送達日（即113年9月20日）止之租金共3萬1091元，及自起訴狀繕本送達翌日起至法定租賃關係終止日止，按月給付3761元等情。爰依上開規定，求為命：(一)核定上訴人就系爭建物占用系爭土地，自113年1月11日起至法定租賃關係終止日止，按月給付被上訴人3761元。(二)上訴人應給付被上訴人3萬1091元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至法定租賃關係終止日止，按月給付被上訴人3761元（原審就上開部分為上訴人敗訴部分，上訴人不服提起上訴。未繫屬本院者，不另贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊係自紀維足之後輾轉取得系爭建物事實上處分權，系爭建物占用系爭土地應有法定租賃關係之適用。伊僅將系爭建物出租予房客居住至113年2月17日為止，之後即未再出租。且伊出租系爭建物乃供人居住，亦係基於居住之需求，此與土地法第97條之立法目的，在於避免地主利用土地稀缺性哄抬地租，造成居住成本過高有別，不宜解釋為商業營業行為。若以計算交易稅之公告現值替代申報地價，將造成高額地租轉嫁承租人，進而侵害居住權之惡果。是本件

核定租金應以申報地價為基礎。另酌量租金時，亦須審酌系爭建物之位置深處陋巷、一樓部分為原審共同被告德墩大廈管理委員會（下稱德墩管委會）所占用作為停車場使用等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付及核定租金不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、得心證之理由

(一)被上訴人主張系爭建物與系爭兩筆土地原均為紀維足所有，由上訴人取得系爭建物之事實上處分權後，再由被上訴人於113年1月11日取得系爭兩筆土地之所有權，並辦妥所有權移轉登記等情，業據提出土地登記謄本為證（見原審卷第17、19頁），且為上訴人所不爭執（見本院卷第71頁），可信為真。

(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；其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之。此觀民法第425條之1第1、2項規定自明。查系爭土地之所有權及系爭建物事實上處分權原均為紀維足所有，系爭建物占用系爭兩筆土地，其後由上訴人取得系爭建物事實上處分權後，再由被上訴人於113年1月11日取得系爭兩筆土地之所有權，則被上訴人主張上訴人所有系爭建物自113年1月11日起繼續占用系爭土地，推定兩造間有租賃關係等語，堪予採信。且被上訴人主張兩造間就租金數額無法達成協議等語，亦為上訴人所不爭執，是被上訴人訴請核定兩造間之租金數額，自屬有據。

(三)次按土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院核定租金數額者，得請求自租賃關係成立時起算，非僅限於其請求法院核定租金之意思表示到達房屋所有人之日以後始起算，此為最高法院110年度台上徵字第3013號經徵詢民事各

庭之程序而統一之法律見解（最高法院111年度台上字第152號判決意旨參照）。查被上訴人在原審係於114年6月16日始具狀追加提起備位之訴，請求核定系爭建物占用系爭土地之租金數額（見原審卷第329至330頁），而被上訴人於取得系爭土地後與被上訴人間既存有租賃關係，被上訴人自仍得請求法院核定前之租金。又被上訴人係於113年1月11日登記取得系爭土地所有權，已如前述，是被上訴人自得請求上訴人給付自113年1月11日起至法定租賃關係終止日止之租金。

(四)復按土地法第97條第1項固規定，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，惟城市地方供營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開規定之限制。依土地法第105條規定準用同法第97條規定，此於租用基地建築房屋應亦同。是以，租地建屋如係供營業用之房屋，因非一般供住宅用之房屋可比，自無適用土地法第97條、第105條規定之餘地（最高法院109年度台上字第1944號判決意旨參照）。查被上訴人主張上訴人於其取得系爭土地後，至今仍繼續出租系爭建物予他人收取租金等語；上訴人則抗辯伊雖曾持續出租系爭建物予房客鍾憶涵，然自113年2月17日起即終止租約，之後系爭建物即處於空置狀態未再出租等語，足見上訴人已不爭執其自113年1月11日起至同年2月17日有出租系爭建物。被上訴人雖提出房屋租賃契約書影本為證（見原審卷第366頁），然該契約所記載之租賃期間為自110年7月21日起至111年1月21日為止，並無法證明上訴人自113年2月17日起仍繼續有出租他人之情形。堪認上訴人係自113年1月11日起至同年2月17日止（下稱出租期間）有出租系爭建物予他人，以收取租金。衡諸上訴人於出租期間有將系爭建物出租他人，並藉此獲得租金之利益，可見上訴人係利用系爭土地作為房屋租賃之營利行為，其情形自與供營業使用相當，自應排除土地法第97條、第105條規定之適用。至於上訴人於出租期間之後既無出租他人使用之

情形，則仍無法排除土地法第97條、第105條之適用。而查，系爭土地位於在臺中市○區○○路00巷0000號，鄰近進德國民小學、一中街夜市商圈、臺中公園、建國市場、日耀天地Outlet、臺中站前秀泰影城、三井集團購物中心LaLaport、臺中火車站、大魯閣新時代購物中心等，有Google MAP附卷可參（見原審卷第362至363頁）。再系爭建物為位於二樓之套房，上訴人於本件起訴前出租之金額為每月8500元，亦為兩造所不爭執（見本院卷第71頁），應可採憑。而一樓部分為德墩管委會作為停車場使用，亦經原審到場勘驗，並製有勘驗筆錄附卷可參（見原審卷第299頁）。茲審酌系爭土地基地之位置，附近工商業繁榮程度，及系爭建物為位於二樓之套房，下方一樓部分作為停車場使用等情形。上訴人出租期間既有將系爭建物作為出租使用，並不受土地法第97條、第105條規定之適用。參酌平均地權條例第46條之規定，直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，據以編製土地現值表於每年1月1日公告，作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考；並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據。是公告現值雖係作為衡量土地價格之參考，惟本院審酌若以申報地價計算其年息，與當地之商業發展、繁榮程度及土地市場行情暨上訴人出租之獲利情形顯不相當，故認出租期間租金之計算，應依公告現值作為計算標準，較能符合公平及當地租金之市場行情。另斟酌上訴人於出租期間有向房客收取每月租金8500元等情，故認出租期間應酌定租金為公告現值年息8%。則參酌系爭土地公告現值每平方公尺為3萬5800元（見原審卷第17、19頁），出租期間之租金應核定為每月3761元（即 $35800 \times 15.76 \times 8\% \div 12 = 3761$ ，元以下4捨5入，下同）。至於出租期間之後之租金數額，則仍應受土地法第97條、第105條規定之限制，故斟酌上情，租金應酌定為申報地價年息8%。復參酌系爭土地申報地價每平方公尺為3600

元（見原審卷第17、19頁），故核定每月租金數額為378元（計算式： $3600 \times 15.76\% \div 12 = 378$ ）。是被上訴人請求自113年1月11日起至起訴狀繕本送達日（即113年9月19日，見原審卷35頁）之租金合計7396元（計算式： $3761 \times 1 + 3761 \times 7 \div 28 + 378 \times 7 + 378 \times 4 \div 31 = 7396$ ），及自起訴狀繕本送達翌日（即113年9月20日）至法定租賃關係終止日止，按月給付租金378元為屬有據，逾此請求為屬無據。

(五)惟按民法第425條之1第2項關於請求法院定租金數額，屬形成之訴，在法院定租金數額之法律效果形成前，承租人無從知悉應給付之租金數額為若干，致未為給付，乃不可歸責於承租人之事由，依民法第230條規定，承租人不負遲延責任，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始告確定，此時承租人自判決確定翌日始負遲延責任（最高法院113年度台上字第766號判決意旨參照）。查被上訴人就自113年1月11日起至同年9月19日已到期之租金，請求自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息部分，然因本件訴訟確定前，上訴人既不負遲延責任，是其請求自起訴狀繕本送達翌日起至本判決確定日止之法定遲延利息，尚非有據；而其請求自本判決確定翌日起至法定租賃關係終止日之法定遲延利息，則屬有據。

四、綜上所述，被上訴人依民法第425條之1第2項規定請求：(一)核定上訴人就系爭建物占用系爭土地，自113年1月11日起至同年2月17日止之每月租金為3761元；自同年2月18日起至法定租賃關係終止日止之每月租金為378元；(二)上訴人應給付被上訴人7396元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；(三)上訴人應自同年9月20日起至法定租賃關係終止日止，按月給付被上訴人378元部分，洵屬有據，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。從而，原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應

01 准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人指
02 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
03 上訴。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
05 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
06 逐一論列，附此敘明。

07 六、據上論結，本件上訴一部為有理由，一部為無理由，判決如
08 主文。

09 中 華 民 國 115 年 9 月 2 日
10 民事第六庭 審判長法官 許秀芬
11 法官 陳佩怡
12 法官 許石慶

13 正本係照原本作成。

14 不得上訴。

15 書記官 林書慶

16 中 華 民 國 115 年 9 月 7 日