

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1525號

原告 陳筱文

訴訟代理人 林瑞成律師

複代理人 楊淑惠律師

被告 王春子

上列當事人間請求核定租金等事件，本院於民國113年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

核定原告所有坐落臺南市○○區○○段00○號建物(門牌號碼臺南市○○區○○里○○000○0號)，占用被告所有坐落臺南市○○區○○段000地號土地，如附圖所示紅色區塊部分(面積80.88平方公尺)，自112年4月11日起之租金，每年應按上開土地申報地價年息百分之8計算。

確認原告就被告所有坐落臺南市○○區○○段000○000地號土地，如附圖所示藍色區塊部分(面積25.12平方公尺)，有通行權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺南市○○區○○段000地號土地上(重測前為○○段000-0地號土地、下稱系爭000號土地)如臺南市新化地政事務所民國113年8月30日法囑土地字第000號土地複丈成果圖(下稱附圖)所示紅色區塊部分(面積80.88平方公尺)之同區段00建號建物(重測前為○○段000建號建物、門牌號碼臺南市○○區○○里○○00000號)(下稱系爭建物)，原為訴外人王俊仁於68年1月25日建築完成，並於87年11月25日辦理所有權第一次登記為王俊仁所有。嗣系爭建物遭強制執行拍賣，由原告拍定買受，於112年4月11日登記移轉為原告所有；而系爭000號土地原同為王俊仁所有(因66年4月25日繼承原因，於66年7月2日登記為所有權人)，於88年1月6日以

買賣原因移轉為被告所有，則依民法第425條之1第1項規定，兩造間就系爭建物坐落之土地(即附圖紅色區塊部分)應推定有租賃關係，爰依民法第425條之1第2項規定請求法院核定租金數額，原告並認為系爭土地之租金價額應為申報地價年息百分之5。

(二)坐落臺南市○○區○○段000地號土地(下稱系爭000號土地)為被告所有，與系爭建物坐落之系爭000號土地相鄰，惟系爭000號土地因與公路無適宜之聯絡，致原告無法出入，而需通行系爭000號土地，爰依民法第426條之1第2項、第800條之1、第787條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)核定原告所有系爭建物占用被告所有系爭000號土地(面積80.88平方公尺)，自112年4月11日起，每月租金為新臺幣(下同)647元。(二)確認原告就被告所有系爭000號土地、系爭000號土地如附圖所示藍色區塊部分(面積共25.12平方公尺)有通行權。

二、被告則以：系爭建物原為其母親訴外人王蔡素雲出資興建，後來登記給王俊仁等語，資為抗辯，並聲明：駁回原告之訴。

三、兩造不爭執之事項

(一)系爭000號土地、系爭000號土地為被告所有。

(二)系爭建物原為王俊仁所有，本院111年度司執字第43932號給付借款強制執行事件(下稱系爭執行事件)於112年3月7日進行第一次拍賣程序，由原告以176萬元拍定買受系爭建物，並於112年4月20日領得執行法院發給之權利移轉證書。

四、得心證之理由：

(一)兩造間就系爭土地是否有租賃關係?原告得否請求法院核定租金之數額為若干?

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第1項、第2項分別定有明文。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價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文；該條規定於租用基地建築房屋準用之，亦為同法第105條所明定。再按土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地價額依法定地價；土地法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。另按基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判決要旨參照）。

2.經查，系爭000號土地原為王俊仁於66年4月25日因繼承而取得，並於66年7月2日辦理所有權移轉登記，嗣於88年1月6日以買賣為原因，登記移轉為被告所有；而系爭建物係於68年1月25日起造，並於87年11月25日辦理所有權第一次登記，登記為王俊仁所有，嗣於112年3月7日於系爭執行事件中由原告拍定買受，並於112年4月20日領得執行法院發給之權利移轉證書等情，有系爭建物登記第一類謄本、系爭000號土地登記第一類謄本、本院不動產權利移轉證書各1份、臺南市新化地政事務所113年10月22日所登字第1130000000號函附系爭000號土地、系爭建物異動索引4份及上線前人工登記簿（新簿）謄本2份在卷可稽（見調字卷第41、45頁、本院卷第37至66頁、執行卷），並經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛，足認系爭000號土地及其上系爭建物原均為王俊仁所有，王俊仁先將系爭土地所有權讓與被告，再將系爭建物所有權讓與原告，依民法第425條之1第1項規定，原告與被告間，推定在系爭建物得使用期限內，就系爭土地有租賃關係。被告雖抗辯系爭建物原為其母親王蔡素雲出資興建，嗣

01 辦理所有權第一次登記為王俊仁所有，惟被告未提出任何證
02 據相佐，其此部分抗辯，尚難憑採。

03 3.又原告於112年4月20日領得執行法院發給之權利移轉證書，
04 取得系爭建物所有權後，兩造就系爭土地之租金數額迄今仍
05 不能達成協議，則原告依民法第425條之1第2項規定，請求
06 法院核定租金，自屬有據。本院審酌系爭000號土地坐落於
07 臺南市○○區，附近多為住宅，有現況照片13張存卷可參
08 （見本院卷第73至79頁），併考量系爭建物占用系爭土地如
09 附圖所示紅色區塊部分非供出租或其他營利目的等一切情
10 狀，認系爭建物占用系爭000號土地所需給付之年租金應以
11 系爭000號土地申報地價年息8%為合理適當。是系爭建物占
12 用系爭000號土地如附圖所示紅色區塊部分（面積80.88平方
13 公尺），依系爭000號土地112年、113年申報地價分別為每平
14 方公尺1,680元、1,920元為基準，112年度每月租金應核定
15 為906元【計算式： $1,680 \times 80.88 \times 0.08 = 906$ 元，元以下4捨5
16 入，以下同】；113、114年度每月租金應核定為1,035元
17 【計算式： $1,920 \times 80.88 \times 0.08 / 12 = 1,035$ 元】，115年度以後
18 之年租金數額則按當期申報地價年息百分之8計算。

19 (二)原告請求確認就被告所有系爭000號土地、系爭000號土地如
20 附圖所示藍色區塊部分（面積25.12平方公尺）有通行權存
21 在，有無理由？

22 1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因
23 土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地
24 以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，
25 擇其周圍地損害最少之處所及方法為之，而該規定，於地上
26 權人、農育權人、不動產役權人、典權人、承租人、其他土
27 地、建築物或其他工作物利用人準用之，民法第787條、第8
28 00條之1分別定有明文。

29 2.經查，系爭000號土地、系爭000號土地為被告所有乙節，為
30 兩造所不爭執，並有系爭000號土地、系爭000號土地之土地
31 登記第一類謄本附卷可參（見調字卷第41、43頁），堪予認

01 定。而原告就系爭建物占用系爭000號土地如附圖所示紅色
02 區塊部分與被告間推定有租賃關係存在，亦已認定如前。又
03 原告為使用系爭建物，必須經由系爭000號、000號土地如附
04 圖所示藍色區塊部分(面積共25.12平方公尺)始得通行至道
05 路等情，業經本院會同地政人員至現場履勘，並有勘驗筆錄
06 暨現場勘驗照片1份（見本院卷第69至80頁）在卷可參。而
07 依原告主張之通行方案，需通行系爭000號土地、系爭000號
08 土地如附圖所示藍色部分之面積共25.12平方公尺，其上並
09 已鋪設水泥，堪認為對周圍地損害最少之處所及方法，是原
10 告請求確認就系爭000號土地、系爭000號土地如附圖所示藍
11 色區塊部分（面積25.12平方公尺）有通行權存在，要屬可
12 採。

13 五、綜上所述，原告依民法第426條之1第2項、第800條之1、第7
14 87條第1項規定，請求核定原告所有系爭建物占用被告所有
15 系爭000號土地，如附圖所示紅色區塊部分(面積80.88平方
16 公尺)，自112年4月11日起之年租金數額應按系爭000號土地
17 申報地價年息百分之8計算，並請求確認原告就被告所有系
18 爭000號土地、系爭000號土地，如附圖所示藍色區塊部分
19 （面積25.12平方公尺）有通行權存在，均有理由。

20 六、本件事證已臻明確，兩造間其餘攻擊防禦方法及所提證據，
21 核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

24 民事第五庭 法 官 李姝蕓

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 20 日

29 書記官 張鈞雅