

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上易字第108號

上訴人 楊黃雅卿

訴訟代理人 陳偉仁律師

蔡宛緻律師

被上訴人 年瑩機械股份有限公司

法定代理人 楊振甫

被上訴人 志宏有限公司

法定代理人 黃志宏

共同

訴訟代理人 嚴庚辰律師

複代理人 柯漢威律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國109年2月7日臺灣嘉義地方法院108年度訴字第268號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於110年8月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

核定被上訴人年瑩機械股份有限公司所有門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路○段000巷0○0號建物，占有上訴人所有坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地，自民國109年1月9日起，每月租金為新臺幣7,502元。

被上訴人年瑩機械股份有限公司應自民國109年1月9日起至前項建物不堪使用之日止，按月給付上訴人租金新臺幣7,502元。

上訴人其餘變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由被上訴人年瑩機械股份有限公司負擔2分之1，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，

01 係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之
02 共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於
03 變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之
04 保障，合乎訴訟經濟者，均屬之。查本件上訴人於原審起訴
05 主張被上訴人年瑩機械股份有限公司（下稱年瑩公司）所有
06 門牌號碼嘉義縣○○鄉○○村○○路○段000巷0○0號（即
07 嘉義縣○○鄉○○段000○號）建物（下稱系爭建物），無
08 權占用上訴人所有坐落嘉義縣○○鄉○○段0000地號土地
09 （面積937.72平方公尺，下稱系爭土地），又未經上訴人同
10 意，將系爭建物坐落之系爭土地出租予被上訴人志宏有限公
11 司（下稱志宏公司），依物上請求權及不當得利請求權，請
12 求被上訴人年瑩公司應將系爭建物拆除，並將系爭土地騰空
13 返還上訴人；被上訴人志宏公司應自系爭土地遷出，並將該
14 土地返還上訴人；及請求被上訴人給付相當於租金之不當得
15 利。嗣因原審認定上訴人與被上訴人年瑩公司就系爭土地存
16 有民法第425條之1規定之租賃關係，而為上訴人敗訴之判
17 決。上訴人聲明不服，提起上訴，並為訴之變更，依民法第
18 425條之1第1項、第2項規定及租金給付請求權，請求就被上
19 訴人年瑩公司所有系爭建物占有系爭土地部分，自民國103
20 年4月17日起，核定每年應給付上訴人之租金為新臺幣（下
21 同）90,021元；並請求被上訴人年瑩公司或志宏公司給付上
22 訴人450,106元本息，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還系
23 爭土地之日止，按月給付上訴人7,502元（不真正連帶債
24 務）。衡諸上訴人變更之訴與原訴之原因事實，均係本於系
25 爭建物是否有占用系爭土地之正當權源所生之爭議，核其社
26 會事實具有共通性及關聯性，原訴請求之事實及證據資料於
27 變更之訴可以援用，且被上訴人年瑩公司於原審亦係援引民
28 法第425條之1規定為有權占有之抗辯（見原審卷第89頁），
29 則上訴人前揭訴之變更，合於民事訴訟法第255條第1項第2
30 款之規定，應予准許。又上訴人於第二審所為訴之變更既應
31 准許，則其原訴已因訴之准許變更而視為撤回，原法院就原

訴所為判決，亦因此失其效力，本院爰就上訴人變更後之新訴為裁判，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭土地為上訴人所有，並非被上訴人年瑩公司借名登記於上訴人名下。因上訴人所有之系爭土地與被上訴人年瑩公司所有之系爭建物，有民法第425條之1第1項推定租賃關係之情形，且因雙方就租金數額不能協議，衡酌被上訴人年瑩公司承租系爭土地係供營業之用，請求核定以系爭土地申報總價年息10%計算租金。又系爭土地自99年迄今之申報地價每平方公尺為960元，依被上訴人年瑩公司占用面積，請求給付自108年4月15日起回溯5年租金450,106元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人7,502元。另被上訴人年瑩公司未經上訴人同意，將系爭建物出租與被上訴人志宏公司，被上訴人分別間接、直接占有系爭土地，被上訴人志宏公司對於上訴人前述租金債權應依不當得利法律關係，負擔不真正連帶債務責任等情。爰依民法第425條之1第1項、第2項規定、租金給付請求權及不當得利返還請求權，變更訴之聲明：(一)被上訴人年瑩公司所有系爭建物占有上訴人所有系爭土地，自103年4月17日起，核定每年應給付上訴人之租金為90,021元。(二)被上訴人年瑩公司應給付上訴人450,106元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年5月16日）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人7,502元。(三)被上訴人志宏公司應給付上訴人450,106元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；並應自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人7,502元。(四)前二項所命給付，其一被上訴人如已給付，於給付範圍內，他被上訴人免給付義務。

二、被上訴人則以：系爭土地及建物係由被上訴人年瑩公司出資購買，因當時年瑩公司之公司設立許可尚未獲准，始借用上

01 訴人為登記名義人，至今均由年瑩公司管理使用。嗣後年瑩
02 公司向上訴人表示公司已成立，乃終止借名登記契約，請求
03 上訴人將系爭土地及建物移轉登記與年瑩公司，但上訴人僅
04 將系爭建物移轉登記與年瑩公司。縱認上訴人與年瑩公司間
05 就系爭土地不成立借名登記契約，惟上訴人於87年4月1日將
06 系爭建物移轉與年瑩公司時，可預見年瑩公司將使用系爭土
07 地，而上訴人基於與年瑩公司法定代理人楊振甫之夫妻關
08 係，當係無償提供系爭土地予年瑩公司使用，且寓有「只要
09 系爭建物存在一天，系爭建物即有權占用系爭土地」之意
10 思。又年瑩公司係將系爭建物出租予被上訴人志宏公司，而
11 自己仍有使用部分建物，上訴人自不得終止與年瑩公司之使
12 用借貸法律關係。縱認兩造無借名登記或使用借貸關係存
13 在，而有民法第425條之1第1項推定租賃關係之情形，惟請
14 求法院核定租金之訴，屬形成之訴，僅得自請求核定之意思
15 表示時起算，不得請求承租人給付該意思表示前之租金。故
16 上訴人請求核定自103年4月17日起年瑩公司每年應給付之租
17 金數額，為無理由，其得請求核算及給付之租金，應自上訴
18 人於109年5月11日請求法院核定租金之意思表示後起算。倘
19 認年瑩公司須支付起訴前5年之租金，年瑩公司主張以41萬
20 元不當得利債權相抵銷。另依占有連鎖之法理，被上訴人志
21 宏公司對上訴人之系爭土地並非無權占有，志宏公司對上訴
22 人自不負相當於租金之不當得利債務，故無與年瑩公司同負
23 不真正連帶債務之理等語，資為抗辯。並答辯聲明：變更之
24 訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項：

26 (一)上訴人於83年6月4日以買賣為由，登記為系爭土地之所有權
27 人，該土地上之系爭建物亦登記為上訴人所有。系爭建物於
28 87年4月20日以買賣為由，移轉登記為被上訴人年瑩公司所
29 有。

30 (二)依嘉義縣大林地政事務所108年9月30日土地複丈成果圖（即
31 附圖）之記載，系爭建物占用系爭土地之面積為863.31平方

01 公尺。

02 (三)被上訴人志宏公司於106年4月26日簽立房屋租賃契約書，向
03 年瑩公司承租系爭建物，租賃期限自106年5月1日起至111年
04 4月30日止，約定每月租金為2萬元。

05 (四)系爭土地之使用分區編定為乙種工業區。

06 四、兩造爭執事項：

07 (一)上訴人與被上訴人年瑩公司間就系爭建物與系爭土地間，有
08 無借名登記、使用借貸或民法第425條之1推定租賃關係？若
09 上開建物與土地間有使用借貸關係者，上訴人終止系爭使用
10 借貸關係是否合法？

11 (二)上訴人主張被上訴人年瑩公司占用系爭土地，依民法第425
12 條之1第2項規定，請求核定自103年4月17日起，年瑩公司所
13 有系爭建物占有系爭土地，每年應給付上訴人之租金數額，
14 有無理由？

15 (三)上訴人主張被上訴人年瑩公司及志宏公司占用系爭土地，請
16 求其等應分別給付自起訴日起回溯5年之租金450,106元，及
17 自108年5月16日起至返還系爭土地之日止，按月給付上訴人
18 7,502元，如任一被上訴人為給付，於其給付範圍內，他被
19 上訴人免給付義務，有無理由？

20 (四)若上訴人請求被上訴人年瑩公司給付租金為有理由者，被上
21 訴人年瑩公司主張以41萬元不當得利債權與上訴人請求起訴
22 前5年之租金債權相抵銷，是否有理由？

23 五、本院之判斷：

24 (一)關於上訴人與被上訴人年瑩公司間就系爭土地無借名登記關
25 係之認定：

26 1.按所謂借名登記契約，乃當事人約定，一方（借名者）經他
27 方（出名者）同意，就屬於一方現在或將來之財產，以他方
28 之名義，登記為所有人或其他權利人，除另有約定外，仍由
29 借名者自己管理、使用、處分之契約。被上訴人年瑩公司抗
30 辯系爭土地及建物係其出資購買，借名登記於上訴人名下等
31 語，為上訴人所否認，依民事訴訟法第277條前段舉證分配

01 原則之規定，應由被上訴人年瑩公司就其與上訴人間之借名
02 登記契約存在之事實，負舉證之責任。

03 2.被上訴人年瑩公司辯稱系爭土地為被上訴人年瑩公司法定代
04 理人楊振甫以先前向嘉義市農會貸得款項，支付系爭土地之
05 價金所購得，83年間被上訴人年瑩公司成立後，再以被上訴
06 人年瑩公司名義向大眾銀行（嗣經合併後更名為元大銀行）
07 借款，以清償嘉義市農會之前開貸款等語，雖據提出嘉義市
08 農會放款利息清單為證（見原審卷第271頁）。惟查，上開
09 嘉義市農會放款利息清單，僅足以證明被上訴人年瑩公司法
10 定代理人楊振甫曾以個人名義，向嘉義市農會辦理借款之事
11 實，並不足以推認該筆借款係被上訴人年瑩公司所出資，作
12 為支付上訴人購買系爭土地之資金來源。又上訴人與被上訴
13 人年瑩公司法定代理人楊振甫為夫妻關係，上訴人購買系爭
14 土地之資金來源，縱認係楊振甫以個人名義向嘉義市農會貸
15 得之款項，惟其原因關係不一，亦難僅憑該價金支付來源，
16 而遽認資金提供者與資金收受者間有借名登記關係存在之事
17 實。

18 3.再者，上訴人與被上訴人年瑩公司法定代理人楊振甫婚後感
19 情融洽，迄至101年間感情生變不睦，惟於107年間仍共同生
20 活於一處，僅係分住不同樓層，此有原審法院107年度家婚
21 聲字第2號宣告改用分別財產制事件（下稱另案）卷宗可
22 稽。衡諸其2人為夫妻關係，並曾共同生活於一處，雙方均
23 有接觸系爭土地權狀之機會，故難僅憑上訴人與被上訴人年
24 瑩公司法定代理人楊振甫分別持有系爭土地所有權狀正本
25 （上訴人持有99年3月10日核發權狀；被上訴人年瑩公司法
26 定代理人楊振甫持有83年6月6日核發權狀；見原審卷第31
27 9、275頁），而被上訴人年瑩公司法定代理人楊振甫持有之
28 權狀正本核發日期較早，即遽予認定上訴人與被上訴人年瑩
29 公司間就系爭土地之借名登記關係存在之事實。從而，被上
30 訴人年瑩公司前揭所辯，尚難遽信。

31 (二)關於上訴人與被上訴人年瑩公司間就系爭土地所成立之使用

01 借貸關係，嗣已終止消滅之認定：

02 1.上訴人於83年6月4日同時登記取得系爭土地及建物所有權，
03 嗣於87年4月20日以買賣為原因，將系爭建物所有權移轉登
04 記與被上訴人年瑩公司（見兩造不爭執事項(一)），觀諸上訴
05 人與被上訴人年瑩公司法定代理人楊振甫為夫妻關係，年瑩
06 公司又係其兩人家族事業，關係密切，已據證人楊旻靜於另
07 案證述明確（見原審卷第293至302頁），上訴人將系爭建物
08 所有權移轉登記與被上訴人年瑩公司時，當知該建物所占用
09 土地為自己所有，且系爭建物為RC、鋼骨造廠房（見原審卷
10 第155頁建物登記謄本），結構堅固耐用，其於當時必然知
11 悉系爭建物將長時間占用系爭土地，仍願單獨移轉系爭建物
12 所有權與被上訴人年瑩公司，可見上訴人有同意被上訴人年
13 瑩公司使用系爭土地，並與被上訴人年瑩公司達成意思表示
14 一致之合意。而此事實認定，亦不因被上訴人年瑩公司於本
15 件訴訟所為攻擊防禦方法之主張（借名登記）而受影響。況
16 觀諸上訴人自87年4月20日起，長期以來均未向被上訴人年
17 瑩公司請求給付租金，足徵其係同意被上訴人年瑩公司無償
18 使用系爭土地，且雙方並未就使用土地定有期限，則上訴人
19 與被上訴人年瑩公司間就系爭土地應成立未定期限之使用借
20 貸契約，要可認定。

21 2.次查，被上訴人年瑩公司於106年5月1日起至111年4月30日
22 止，將系爭建物出租予被上訴人志宏公司（見兩造不爭執事
23 項(三)），且被上訴人亦自認志宏公司係租用全部廠房，製造
24 汽車工具，僅因年瑩公司製造之工具是與志宏公司生產之工
25 具組裝，故年瑩公司法定代理人有時會帶客戶至系爭建物北
26 側辦公室，而使用該辦公室等語（見本院卷一第121至123頁
27 109年7月1日勘驗筆錄），足認被上訴人年瑩公司已將系爭
28 建物全部交付被上訴人志宏公司占有使用。又系爭建物並無
29 法脫離其坐落土地而單獨占有使用，依此可認被上訴人年瑩
30 公司亦已將系爭建物占用系爭土地部分（如附圖所示），一
31 併交付被上訴人志宏公司占有使用。

01 3.按借用人未經貸與人同意，允許第三人使用借用物者，貸與
02 人得終止使用借貸契約，此觀民法第472條第2款後段規定即
03 明。被上訴人年瑩公司並未舉證證明其曾經上訴人之同意，
04 而將系爭土地交付被上訴人志宏公司占有使用，則上訴人主
05 張被上訴人年瑩公司未經上訴人之同意，擅將其借用之系爭
06 土地如附圖所示編號A部分，交付被上訴人志宏公司占有使
07 用之事實，堪信屬實。準此，上訴人依前揭規定，以109年1
08 月7日民事準備二狀向被上訴人年瑩公司表示終止其與被上
09 訴人年瑩公司間之使用借貸關係，而被上訴人年瑩公司已於
10 109年1月8日收受該書狀（見本院卷二第49頁），據此可
11 認，上訴人與被上訴人年瑩公司間就系爭土地所成立之使用
12 借貸關係，嗣已於109年1月8日經上訴人合法終止而消滅。

13 (三)關於上訴人所有之系爭土地與被上訴人年瑩公司所有之系爭
14 建物間有民法第425條之1之租賃關係，上訴人得請求核定租
15 金之認定：

16 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
17 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
18 之人時，依民法第425條之1第1項規定，土地受讓人或房屋
19 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
20 屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規
21 定之限制。查系爭土地及建物為上訴人於83年6月4日因買賣
22 而登記為所有權人，嗣於87年4月20日將系爭建物以買賣為
23 原因，移轉登記為被上訴人年瑩公司所有，而上訴人與被上
24 訴人年瑩公司間就系爭土地原有未定期限之使用借貸關係存
25 在，但因被上訴人年瑩公司未經上訴人之同意，將系爭建物
26 坐落如附圖所示編號A部分之系爭土地交付被上訴人志宏公
27 司使用，上訴人已合法終止系爭土地之使用借貸關係，已如
28 前述。考量系爭土地與系爭建物之讓與情形，合於民法第42
29 5條之1第1項規定之土地及建物同屬一人所有，嗣僅將建物
30 所有權移轉與他人之情形，是以上訴人與被上訴人年瑩公司
31 間就系爭土地之使用借貸關係雖然消滅，但為兼顧建物受讓

01 人及社會經濟利益，依據前揭規定，其2人間應推定自109年
02 1月9日起，在系爭建物得使用期限內，就系爭土地全部有租
03 賃關係存在。

04 2.次按為保護承租人房屋既得之使用權並兼顧出租人之租金權
05 利，民法第425條之1第2項就同條第1項所推定之租賃關係，
06 規定「其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之」，
07 乃賦予當事人請求法院核定租金之權利，為形成之訴。而法
08 院依當事人請求核定租金數額之判決，依前揭規定之規範意
09 旨及目的，並不限於僅得自當事人為請求核定之意思表示時
10 起向後核定，而應許當事人自推定租賃關係成立時起，即得
11 請求法院為租金數額之核定（最高法院103年度台上字第243
12 6號判決意旨參照）。又關於請求法院核定地租部分，其訴
13 之性質為形成之訴；關於請求給付地租部分，其訴之性質為
14 給付之訴，為達訴訟經濟目的，土地所有人得同時提起上開
15 形成之訴及給付之訴，經法院核定其地租數額後，土地所有
16 人即得據以請求建物所有人如數給付。

17 3.查自109年1月9日起，在系爭建物得使用期限內，推定上訴
18 人與被上訴人年瑩公司間就系爭土地有租賃關係存在，已如
19 前述，又其2人對租金有不能協議之情形（見本院卷二第36
20 頁），則上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求核定租
21 金數額，並請求被上訴人年瑩公司給付之，即屬有據。被上
22 訴人年瑩公司雖援引最高法院109年度台上字第3068號判決
23 見解，辯稱上訴人僅得自請求核定之意思表示時起算，不得
24 請求承租人給付該意思表示前之租金等語。惟查，依民法第
25 425條之1第2項規定之立法理由，已揭示「其租金數額本於
26 契約自由原則，宜由當事人協議定之。如不能協議時，始得
27 請求法院裁判之。」等語，可知當事人依民法第425條之1第
28 1項規定成立租賃關係後，如雙方就租約必要之點（租金數
29 額），無法本於私法自治達成協議時，乃特由法律明文授權
30 法院得代當事人形成該租約內容，使該租約必要之點明確具
31 體化，作為當事人行使權利、履行義務之依據，並非謂出租

01 人僅得自請求法院核定之意思表示時起算，不得請求承租人
02 給付該意思表示前之租金。被上訴人年瑩公司援引前揭最高
03 法院109年度台上字第3068號判決，應屬個案之法律見解，
04 本院並不受其拘束，附此敘明。

05 4.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
06 價年息百分之10為限，土地法第97條第1項定有明文。依同
07 法第105條規定，此於租用基地建築房屋準用之。前揭限制
08 房地租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房地，始有
09 其適用，至非供居住之營業用房地並不涵攝在內，此觀其立
10 法本旨側重「防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成城市居
11 住問題」，故有以目的性限縮解釋之必要（最高法院93年度
12 台上字第1718號判決意旨參照）。是以，系爭土地屬乙種工
13 業區（見兩造不爭執事項四），並非供住宅用之土地，其租
14 金雖不受申報總價年息百分之10之限制。惟基地租金之數
15 額，仍得以基地申報地價為基礎，並斟酌基地之位置、工商
16 繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益，雙方關
17 係及社會通念等情事，以為決定。本院斟酌系爭土地屬乙種
18 工業區，交通便利（見原審卷第259頁空照圖），109年1月
19 公告土地現值每平方公尺為5,700元，109年1月當期申報地
20 價為每平方公尺960元（見本院卷二第57頁土地建物查詢資
21 料），被上訴人年瑩公司占有系爭土地作為廠房使用，並將
22 坐落其上之系爭建物出租予被上訴人志宏公司使用，每月收
23 取2萬元租金，依系爭土地之位置、實際利用狀況、被上訴
24 人年瑩公司利用基地之經濟價值等一切情狀，認上訴人主張
25 以系爭土地申報地價960元，按年息10%計付租金，應為允
26 當，而可採憑。其次，參酌上訴人係按月請求被上訴人年瑩
27 公司給付租金，是該租金數額應按月為核定基礎，較為適
28 當。準此，本院核定被上訴人年瑩公司自109年1月9日起，
29 每月應給付上訴人之租金為7,502元（計算式：960元×937.7
30 2平方公尺×10%÷12=7,502元，元以下四捨五入）。則上訴
31 人依民法第425條之1第2項規定及租金給付請求權，請求被

01 上訴人年瑩公司自109年1月9日起至系爭建物不堪使用之日
02 止，按月給付租金7,502元，核屬有據，逾此部分之請求，
03 尚難准許。又上訴人請求被上訴人年瑩公司給付自108年4月
04 15日起回溯5年之租金450,106元，既非有據，則被上訴人年
05 瑩公司所為以其41萬元不當得利債權與該租金債務相抵銷之
06 抗辯，及上訴人與被上訴人年瑩公司間就年瑩公司是否有該
07 41萬元不當得利債權之爭執，即無審究之必要，附此敘明。

08 (四)關於上訴人請求被上訴人志宏公司負不真正連帶債務責任為
09 無理由之認定：

10 1.按占有連鎖，為多次連續的有權源占有。倘物之占有人與移
11 轉占有之中間人，暨中間人與所有人間，均有基於一定債之
12 關係合法取得之占有權源，且中間人移轉占有予占有人不違
13 反其與前手間債之關係內容者，即成立占有連鎖。物之占有
14 人基於占有連鎖，對於物之所有人具有占有之正當權源；此
15 與債之相對性係屬二事（最高法院110年度台上字第606號判
16 決意旨參照）。

17 2.承上所述，上訴人與被上訴人年瑩公司於87年4月20日就系
18 爭土地成立使用借貸契約，迄至109年1月8日，經上訴人合
19 法終止而消滅；又其2人自109年1月9日起至系爭建物不堪使
20 用之日止，依民法第425條之1第1項規定，就系爭土地成立
21 租賃關係。對照被上訴人志宏公司向年瑩公司承租系爭建物
22 之租賃期間，係自106年5月1日起至111年4月30日止（見兩
23 造不爭執事項(三)），可知上訴人與被上訴人年瑩公司間、被
24 上訴人年瑩公司與被上訴人志宏公司間就系爭土地之占有，
25 均屬有權占有，應成立占有連鎖。是依占有連鎖之法理，被
26 上訴人志宏公司就系爭土地之占有，對於上訴人而言，具有
27 占有之正當權源，並非無法律上之原因占有系爭土地，而受
28 有相當於租金之不當得利，則上訴人對於被上訴人志宏公司
29 並無不當得利返還請求權，應可認定。又被上訴人志宏公司
30 係基於其與被上訴人年瑩公司間之租賃關係而直接占有系爭
31 土地，亦不因該直接占有人地位，而有須與被上訴人年瑩公

01 司對上訴人負不真正連帶債務之問題。因之，上訴人主張系
02 爭土地直接占有人之被上訴人志宏公司，對於被上訴人年瑩
03 公司之租金給付義務，應依不當得利法律關係或直接占有人
04 地位，負擔不真正連帶債務責任云云，為不足採。

05 六、綜上所述，上訴人依民法第425條之1之規定及租金給付請求
06 權，請求核定被上訴人年瑩公司所有系爭建物占用上訴人所有
07 系爭土地，自109年1月9日起，每月租金為7,502元，並自
08 109年1月9日起至系爭建物不堪使用之日（即租賃期限屆至
09 之日）止，按月給付上訴人7,502元，為有理由，應予准
10 許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

11 七、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 八、據上論結，本件上訴人變更之訴為一部有理由，一部無理
15 由，依民事訴訟法第78條、第79條、第85條第1項但書，判
16 決如主文。

17 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
18 民事第六庭 審判長法官 吳上康

19 法 官 藍雅清

20 法 官 張季芬

21 上為正本係照原本作成。

22 不得上訴。

23 中 華 民 國 110 年 8 月 25 日
24 書記官 郭馥萱