最高法院民事判決

113年度台上字第766號

上　訴　人　余許月嬌
　　余 春 華
　　余 啟 智
共　　同
訴訟代理人　蔡 文 燦律師
上　訴　人　余 秋 華
　　劉余美華
　　余 雪 華
被 上訴 人　黃 鼎 勝

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於中華民國113年1月9日臺灣高等法院第二審判決（112年度上字第256號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人連帶給付之利息超過自本判決確定翌日起算，及該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第二審追加之訴駁回。

其他上訴駁回。

廢棄改判部分歷審訴訟費用，由被上訴人負擔；駁回其他上訴部分第三審訴訟費用，由上訴人連帶負擔。

理　由

一、本件被上訴人主張依民法第425條之1第2項規定、租賃及繼承之法律關係（下合稱本件請求權），請求核定及給付租金，其訴訟標的對於上訴人必須合一確定，雖僅上訴人余許月嬌以次3人（下稱余許月嬌3人）提起上訴，惟依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，其上訴效力及於未提起上訴之上訴人余秋華以次3人（下稱余秋華3人），爰併列其等為上訴人，合先敘明。

二、被上訴人主張：被繼承人余房河原為桃園市○○區○○段000、000之1、000之1地號土地（下合稱系爭土地）所有人，

於該土地上如原判決附圖（下稱附圖）編號E所示部分（面積合計122平方公尺），興建門牌同區○○路000巷0弄2之1號鐵皮屋（下稱系爭建物），於民國85年間以買賣之原因移轉系爭土地所有權予伊，推定在系爭建物得使用期限內有租賃關係。嗣余房河於110年6月間死亡，系爭建物由其全體繼承人即上訴人繼承。爰依本件請求權，求為核定系爭建物占有系爭土地之每月租金為新臺幣（下同）1萬7,700元，及命上訴人於繼承余房河之遺產範圍內，連帶給付81萬8,920元，並連帶給付24萬3,080元，及均自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，暨自111年9月1日起至法定租賃關係終止日止，按月於每月終日連帶給付1萬7,700元之判決（被上訴人請求上訴人「連帶」給付上開金額，及自起訴狀繕本送達翌日起至本件判決確定之日止之法定遲延利息部分，係於原審所追加；未繫屬本院者，不予贅述）。

三、余許月嬌3人辯以：余房河未交付系爭土地予被上訴人，被上訴人無收益權，伊非無權占有系爭土地，且被上訴人起訴前，未經兩造協議，不適用民法第425條之1規定，被上訴人不得請求核定、給付租金；又廖仁巍建築師事務所鑑定書（下稱鑑定書）比較之3案例，租賃標的均非僅土地，與本件僅估算系爭土地租金不同，且系爭建物無償提供予訴外人鄭智仁使用，伊未收取租金，鑑定書認系爭土地租金以每月1萬7,700元為適當，並不足採等語。余秋華3人則以：系爭建物現由余許月嬌3人管領使用，被上訴人應向其3人請求給付租金；縱認伊應給付租金，數額不得逾土地及其建築物申報總價週年利率10%；況本件須待法院核定租金數額判決確定後，租金給付請求權始確定發生，被上訴人不得回溯請求判決確定前5年之租金等語，資為抗辯。

四、原審以：系爭土地及系爭建物原為余房河所有，系爭建物占用系爭土地如附圖所示E部分，余房河於85年間以買賣之原因，移轉系爭土地所有權予被上訴人，推定在系爭建物得使用之期限內有租賃關係，嗣余房河於110年6月20日死亡，上

訴人公同共有系爭建物，兩造就租金數額不能協議，被上訴人得依民法第425條之1第2項規定請求定租金數額，至本院83年度台上字第1948號等判決所闡述不動產出賣人繼續占有出賣之不動產，非無權占有或侵權行為，買賣標的物所有權雖已移轉而尚未交付者，買受人無收益權，不得請求不當得利及侵權行為損害賠償等情，與本件之基礎事實及法律關係不同，無從比附援引。又系爭建物及所坐落基地係作為營業使用，不受土地法第105條準用第97條第1項規定之限制，審酌系爭土地附近之繁榮程度及土地利用情形，併考量系爭建物作為工廠、辦公室使用之經濟價值及所受利益，及鑑定書引用3案例，係參酌土地坐落位置、使用分區、臨路寬度、交通條件、公共設施、租金價格等情，再依交易情況、區域因素及個別因素等調整率，據以估定系爭土地每月租金以1萬7,700元為適當，核屬可採。另土地所有人請求法院定租金數額，得請求自「租賃關係成立時」起算之租金，非僅限於其請求之意思表示到達房屋所有人之日以後之租金，且得請求加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。從而，被上訴人依本件請求權，請求核定系爭建物占有系爭土地之每月租金為1萬7,700元；上訴人應於繼承余房河遺產範圍內，連帶給付起訴狀繕本送達翌日回溯5年即106年8月12日起至110年6月19日止之租金81萬8,920元，並連帶給付同年6月21日起至111年8月11日止之租金24萬3,080元，及均自起訴狀繕本送達翌日即111年8月12日起算之法定遲延利息，上訴人應自同年9月1日起至法定租賃關係終止日止，按月於每月終日連帶給付1萬7,700元，均有理由，應予准許，為其心證之所由得，並說明兩造其餘主張及聲明證據為不足取與無須再予審酌之理由，因而廢棄第一審所為駁回被上訴人請求核定租金、命上訴人給付上開金額之判決，改判准被上訴人上開之訴及追加之訴。

五、本院之判斷：

㈠廢棄改判（即原判決命上訴人連帶給付上開金額自111年8月12日起至本件核定租金之形成判決確定之日止之法定遲延利息）部分：

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。查上訴人應依法院核定之租金數額，於繼承余房河遺產範圍內連帶給付81萬8,920元，及連帶給付24萬3,080元，為原審所認定，依上開說明，被上訴人就此得請求之法定遲延利息，應自本件核定租金之形成判決確定翌日起算。原審見未及此，判命上訴人連帶給付自起訴狀繕本送達翌日即111年8月12日起算之法定遲延利息，關於自111年8月12日起至本件核定租金之形成判決確定日止之部分，尚有未合。上訴人上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。應由本院本於原審確定之事實，自為判決，改判駁回被上訴人該部分在原審之追加之訴，以臻適法。

㈡駁回上訴（即原判決核定租金、命上訴人於繼承余房河之遺產範圍內連帶給付81萬8,920元，並連帶給付24萬3,080元，及均自本件核定租金之形成判決確定翌日起算之法定遲延利息，暨自111年9月1日起至法定租賃關係終止日止，按月於每月終日連帶給付1萬7,700元）部分：

原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以前開理由，認被上訴人依民法第425條之1第2項規定，請求定租金數額，為有理由，並命上訴人連帶給付上開租金本息，經核於法並無違誤。上訴論旨仍執陳詞，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決此部分違背法令，聲明廢棄，非有理由。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第1項第1款、第481條、第449條第1項、第79條、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　6　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　翁　金　緞

法官　胡　宏　文

法官　林　慧　貞

法官　蔡　和　憲

本件正本證明與原本無異

書　記　官　郭　詩　璿

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　13　　日