臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第1677號

原　　告　富旺都市更新服務有限公司

000000000000000000

法定代理人　李台興

原　　告　黃致遠

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　劉知非

　　楊淑珍

被　　告　謝宏明

000000000000000000

訴訟代理人　陳萬發律師

上列當事人間請求核定租金等事件，本院於民國111年12月19日辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時聲明為：「㈠請求核定原告所有門牌號碼為桃園市○○區○○○路000號1樓未辦保存登記建物（下稱系爭建物），占用被告所有坐落桃園市○○區○○段○00000地號土地（下稱系爭土地）之使用範圍、租金、使用期間。㈡被告就其所有系爭土地如起訴狀所附附圖一所示之紅色範圍（面積約81平方公尺，以實測為準），應

負容忍原告通行之義務，並將其上所設置之鐵皮屋移除供原告通行。㈢願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第3-4頁）；於民國111年12月8日具狀變更聲明為：「請求核定原告所有之系爭建物，租用被告所有系爭土地之租用範圍、租用期間、土地租金。」（見本院卷第248頁）；再於111年12月19日本院審理中以言詞變更聲明為：「核定原告所有系爭建物，占用系爭土地面積393.02平方公尺部分及連接公路部分面積81平方公尺，合計共474.02平方公尺，自111年6月2日起每月租金按申報地價年息1%計算之租金。」（見本院卷第417頁），經核原告上開變更，均係基於原告經由本院拍賣程序拍定系爭建物，於111年6月2日取得本院核發之系爭建物不動產權利移轉證書，而為系爭建物之事實上處分權人此一事實，核屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，原告上開變更應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：訴外人李鄰於83年間出資興建系爭建物，及出具房屋設籍課稅承諾書聲請於系爭建物設立房屋稅籍，並自84年間起負責繳納系爭建物之房屋稅而占有使用系爭建物。嗣因李鄰積欠債務，於109年10月6日經其債權人聲請就系爭建物為查封、拍賣，由鈞院以109年度司執字第88722號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，於109年12月24日查封系爭建物；於110年5月12日進行拍賣，並由原告黃致遠、富旺都市更新服務有限公司（下稱富旺公司）以新臺幣（下同）2,101,000元拍定（原告黃致遠占75%、原告富旺公司占25%），經鈞院於111年6月2日核發系爭建物不動產權利移轉證書後，原告據之辦理房屋稅籍之納稅義務人名義變更登記，而為系爭建物之所有人。然因被告為桃園市○○區○○段○00000地號土地（即系爭土地）之所有權人，系爭建物占用系爭土地面積為393.02平方公尺，李鄰前於93年11月6日即與被告、訴外人江宏鈐就系爭土地及同段174-1地號土地之部分範圍（即自同段172-7地號向右間隔49公尺處，以

寬13公尺及縱深66公尺計算面積約260坪）訂有土地租賃契約；續於103年11月7日續訂租約，約定租期自103年11月6日起至108年3月3日止、每月租金新臺幣（下同）32,600元（每坪130元）、保證金100,000元（自93年11月6日所訂已屆期租約之保證金轉作本次租賃契約之保證金），上開租約並經鈞院所屬民間公證人陳淑雯事務所以103年度桃院民公雯字第000373號辦理公證（下稱103年租賃契約）；於103年租賃契約到期前，李鄰與被告、江宏鈐再於108年2月26日續訂土地租賃契約（下稱系爭租賃契約），承租範圍與103年租賃契約相同，租期自108年3月4日起至112年12月31日止，每月租金提高為33,800元，保證金100,000元（自103年租賃契約之保證金延續移轉過來），則系爭建物就所占用之系爭土地及由系爭建物通行至公路所需使用之範圍（即自同段172-7地號向右間隔49公尺處，以寬13公尺及縱深66公尺計算面積約260坪），李鄰與被告間長年有系爭租賃契約關係存在，且李鄰於106年7月15日於系爭建物臨新中北路之處興建廚房並向稅捐機關申報房屋稅籍時，出具有被告親筆書寫之土地使用同意書，可見被告與李鄰間自84年起迄今均有土地租約關係存在，足認系爭租賃契約應屬租地建屋契約。原告既於系爭執行事件中拍賣取得系爭建物，自應有民法第426條之1規定之適用，應認李鄰與被告間之系爭租賃契約對於原告仍繼續存在。又系爭租賃契約並未依土地法第105條規定準用同法第97條、第99條規定，按法定地價計價，因系爭土地坐落桃園市中壢區，屬都市計畫內之農業區，僅能供興建農舍、農業產銷必要設施、休閒農業設施、自然保育設施、綠能設施及農村再生相關公共設施之使用，附近土地受區域計畫管制之限制大多閒置未用，未來亦無任何大型建設或區域發展，顯見該區域無商業活動，土地價值不高，爰以系爭建物使用範圍之租賃面積即系爭土地面積393.02平方公尺部分及同段174-1地號土地連接公路面積81平方公尺部分，共計474.02平方公尺為據，請求鈞院按系爭土地申報地

價之年息1%核定自111年6月2日起之月租金，為此，爰依民法第426條之1規定提起本件訴訟等語。並聲明：核定原告所有系爭建物，占用被告所有系爭土地面積393.02平方公尺部分及連接公路面積81平方公尺部分，合計共474.02平方公尺，自111年6月2日起每月按申報地價年息1%計算之租金。

二、被告則以：系爭建物為未辦理保存登記之違章建築，原告雖於系爭執行事件中拍賣買受系爭建物，並經法院核發系爭建物不動產權利移轉證書，然因系爭建物不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，原告僅取得系爭建物之事實上處分權，並非系爭建物之所有權人，另稅捐機關就房屋稅籍資料納稅義務人之記載，純為便利課稅而設，與所有權之取得無關，是以，原告主張為系爭建物之所有權人，尚非可採。再者，被告以系爭土地所有權人身分與李鄰所簽訂之系爭租賃契約第5條第1項記載：「本租賃土地約定非供耕地或建築使用」等文字，已明確約定李鄰所承租之系爭土地非供建築房屋使用，足證系爭租賃契約並非屬民法第426條之1規定之基地租賃契約，李鄰與被告間並無租用基地建築房屋之法律關係存在。況於系爭執行事件中就系爭建物之拍賣公告上業已載明「系爭建物使用土地之法律關係不明，土地非在本件拍賣範圍內，拍定後拍定人應自行與土地所有權人洽商相關事宜。」、「系爭建物係未辦第一次所有權登記之增建物，以下情形請應買人特別注意，於應買前應綜合考量相關風險：⑴拍定人就此未辦保存登記建物無法逕持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且應負被拆除之風險。…」等文字，原告於出價投標前已知悉，仍出價應買自係願承擔該風險；且於系爭執行事件中，被告曾以系爭土地所有權人之身分就系爭建物主張享有優先承買權，原告亦曾就此具狀聲明異議，主張系爭租賃契約非屬民法第426條之1所稱之租用基地建築房屋之租賃契約，前經臺灣高等法院111年度抗字第31號裁定、鈞院111年度執事聲更一字第1號裁定確定駁回被告優先承買之聲請，所持理由即為自形式上審查系爭租賃

契約非屬租用基地建築房屋之租賃關係，足徵原告於系爭執行事件中亦肯認被告與李鄰間並無租地建屋之法律關係存在，卻於本件訴訟中一改前詞而為相反之主張，顯非可採。是以，原告以系爭建物事實上處分權人之身分主張適用民法第426條之1規定，系爭租賃契約對於原告仍繼續存在，並據此請求重新核定租金等語，均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第418-419頁）：

（一）系爭建物坐落被告所有之系爭土地，占用面積為393.02平方公尺。【見109年度司執字第88722號卷（下稱執行卷）第40-42頁】

（二）被告、江宏鈐與李鄰，於103年11月7日就系爭土地及同段174-1地號土地之部分範圍（自同段172-7地號向右間隔49公尺處，以寬13公尺及縱深66公尺計算面積約260坪）訂有103年租賃契約，約定租賃期間自103年11月6日起至108年3月3日止；每月租金32,600元（每坪130元）；保證金100,000元，約定自雙方93年11月6日所訂立租約（租約已屆期）之保證金轉作本次租賃契約之保證金，此份租約並經公證（公證字號：103年度桃院民公雯字第000373號即103年租賃契約）。雙方並於108年2月26日續訂土地租賃契約（即系爭租賃契約），承租範圍相同，約定租賃期間自108年3月4日起至112年12月31日止，每月租金33,800元，保證金100,000元，自103年度桃院民公雯字第000373號所公證之103年租賃契約延續移轉過來。

（三）系爭租賃契約第5條第1項約定：「本租賃土地約定非供耕地或建築使用」；第9條第7項約定：「本租約之土地係農業用地，乙方（即承租人李鄰）不得主張地上權登記，雙方悉依本約約定，並不適用土地法第103條之規定」。

（四）李鄰因積欠債務，經其債權人聲請就系爭建物為查封、拍賣，由本院109年度司執字第88722號強制執行事件受理（即系爭執行事件），系爭建物於109年12月24日查封、

於110年5月12日進行拍賣，本院於系爭建物之拍賣公告上記載：「使用情形：系爭建物為鐵皮屋，內有夾層，出租做修車廠、廚房、倉庫使用，鐵皮屋旁有一貨櫃，並未與鐵皮屋相連，貨櫃非本件拍賣範圍。本件拍定後不點交。且占用土地之關係不明，請應買人注意。」；備註：「四、系爭建物使用土地之法律關係不明，土地非在本件拍賣範圍內，拍定後拍定人應自行與土地所有權人洽商相關事宜。…五、系爭建物，係未辦第一次所有權登記之增建物，以下情形請應買人特別注意，於應買前應綜合考量相關風險：⑴拍定人就此未辦保存登記建物無法逕持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且應負被拆除之風險。…⑶未辦保存登記建物占用土地（中原段174-4地號），權屬非債務人所有，土地非在本件拍賣範圍，占用之法律關係不明，拍定後拍定人應自行與土地所有權人自行協商解決相關問題。」（見執行卷第78-79頁）

（五）系爭建物由原告於110年5月12日以2,101,000元拍定，原告於111年6月2日取得不動產權利移轉證書，並據之辦理房屋稅籍之「納稅義務人名義」變更為原告（其中原告富旺公司佔25%、原告黃致遠佔75%）。

（六）被告於110年5月20日於系爭執行事件程序中，曾提出系爭租賃契約主張就系爭建物有優先承買權；惟經原告聲明異議主張系爭租賃契約並非屬民法第426條之1「租用基地建築房屋」之租賃關係，案經臺灣高等法院111年度抗字第31號、本院111年度執事聲更一字第1號裁定確定，認定該租賃契約並非「租用基地建築房屋」之租賃關係而否准被告之優先承買權。

四、本件兩造爭執之點，應在於（一）李鄰與被告、江宏鈐間所訂立之系爭租賃契約是否為民法第426條之1之租用基地建築房屋之基地租賃契約？（二）原告主張依民法第426條之1規定，系爭租賃契約於原告及被告間仍繼續存在，有無理由？，茲分述如下：

（一）系爭租賃契約非屬民法第426條之1之所定之租用基地建築房屋之基地租賃契約：

1、按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定有明文。其立法理由乃謂「房屋所有權移轉時，實務上認為除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人；房屋受讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在，參酌最高法院判例意旨，增訂本條，並明定其租賃契約繼續存在，以杜紛爭」。是以，上開規定係為避免租用基地建築房屋，於事後將房屋轉讓他人時，基地所有權人任意請求拆屋收回基地，而有害社會經濟之安定性，惟其適用前提應限於房屋與所占用之土地間具有租地建屋之本質關係，亦即土地所有權人於出租土地時，與承租人間對於「出租土地係供承租人於其上興建房屋」此一事實均有合意，彼此間均認知所訂立之土地租賃契約為租地建物契約，於此情形下，因基地出租人於出租土地時即能預見其所出租之土地上已有或將有建物坐落而限制其對土地之使用，未侵害土地所有人之權益，始有推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人，而使租地建屋契約對於房屋受讓人仍繼續存在，此一規定之適用。

2、次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，如契約文字已表示當事人之真意，無須別事探求者，即無須反捨契約文字而更為曲解。是以，倘契約約定明確，其內容又無違反公序良俗、強制規定，或顯然違反誠信原則之情形，當事人即應受契約約定之拘束，而無「常情」適用之餘地（最高法院97年度台上字第1676 號判決意旨參照）。

3、經查，依系爭租賃契約第1條約定所示，李鄰僅承租系爭土地之部分範圍（即如不爭執事實第2項所示），另依系

爭租賃契約第5條第1項約定：「本租賃土地約定非供耕地或建築使用」、第9條第7項約定：「本租約之土地係農業用地，乙方（即承租人李鄰）不得主張地上權登記，雙方悉依本約約定，並不適用土地法第103條之規定」、同條第9項約定「乙方於訂定本租賃契約書時，地上已有一未經保存登記之建物，…於租賃期間內乙方不得將該建物移轉與甲方（即出租人）之外的第三人」（即如不爭執事實第3項所示，見本院卷第35-38頁）；又系爭土地上存有375租約之事實，亦經登載於系爭土地謄本而公告周知（見本院卷第73頁）；且由系爭租賃契約關於押租保證金係由103年租賃契約之保證金延續移轉而來可知，系爭租賃契約應係103年租賃契約到期後之續訂租約，而103年租賃契約經公證時尚有經系爭土地上375租約之承租人即袁芳祿、袁芳落、袁芳細等佃農之同意等情，此有103年度桃院民公雯字第000373號公證書可證。是以，綜合上情以觀，李鄰僅向被告承租系爭土地一部非為全部，且因系爭土地為農地，其上仍有375租約存在，故系爭租賃契約之出租人乃以系爭租賃契約第5條第1項明確表示依系爭租賃契約所出租之土地範圍約定非供耕作或非供建築使用，而承租人李鄰於訂約時亦同意此情而簽訂系爭租賃契約，堪予認定。再參以系爭租賃契約第9條第7項、第9項之約定內容，目的同係在排除土地法及民法中有關租地建屋契約之特別規定即聲請地上權登記、出租人收回土地之限制，及租賃權移轉於第三人之規定適用等情以觀，系爭租賃契約之出租人即被告、江宏鈐與承租人李鄰間確實就系爭租賃契約並非租地建屋契約已達成合致，且亦將此一合意以系爭租賃契約第5條第1項契約文字約定明確，準此，系爭租賃契約之文字已充分表明契約當事人之真意，亦即系爭租賃契約所出租之土地非供建築使用，足認系爭租賃契約非屬租地建屋契約，實堪認定。

（二）原告主張適用民法第426條之1規定，系爭租賃契約於原告

及被告間仍繼續存在，為無理由：

系爭租賃契約非屬租地建屋契約，李鄰與被告間就系爭土地並無租用基地建築房屋之法律關係存在，業如前述。況本院於系爭建物之拍賣公告上就系爭建物之使用情形已明確標明「拍定後不點交、占用土地之關係不明，請應買人注意。」，並於備註欄明白說明「系爭建物，係未辦第一次所有權登記之增建物，以下情形請應買人特別注意，於應買前應綜合考量相關風險：⑴拍定人就此未辦保存登記建物無法逕持本院核發之權利移轉證書辦理所有權登記，且應負被拆除之風險。…⑶未辦保存登記建物占用土地（中原段174-4地號），權屬非債務人所有，土地非在本件拍賣範圍，占用之法律關係不明，拍定後拍定人應自行與土地所有權人自行協商解決相關問題。」等內容（如不爭執事實第4項所示），提醒應買人注意相關風險，系爭建物亦因上開拍賣公告內容而影響其核定之最低價額，原告於投標前已詳為閱讀拍賣公告並知悉該等風險，仍願出價投標顯已將該等風險納入考量，且原告亦僅以高於系爭建物最低價額1,000元而得標，此有不動產拍賣筆錄1份附卷可佐（見執行卷第95頁），足認原告對於買受系爭建物後，恐因系爭建物未有合法占用土地之權源而有被拆除之風險，甚為知悉。再者，被告於系爭執行事件中亦曾提出系爭租賃契約抗辯就系爭建物有優先承買權，惟經原告聲明異議，所持異議理由即主張系爭租賃契約非屬民法第426條之1所定之租地建屋契約，經法院形式審查後裁定駁回被告優先承買之聲請，系爭建物仍由原告拍定（即不爭執事實第6項），經法院核發不動產權利移轉證書，因系爭建物屬未辦保存登記之違章建築不能為移轉登記，原告僅取得系爭建物之事實上處分權。綜合上情以斷，原告於系爭執行事件中即否認系爭租賃契約屬租地建屋契約，足徵原告並未有任何信賴表現行為，自不能受正當信賴之保護。原告復再於本件訴訟中徒以系爭建物長期坐落於系爭

土地上，憑此逕認李鄰與被告間所成立之系爭租賃契約應為租地建屋契約，而主張系爭租賃契約繼續存在於原告與被告間，均非可採。是以，原告主張其為系爭建物之受讓人，系爭租賃契約對於原告仍繼續存在等語，洵屬無據。另民法第426條之1之法律效果並未賦予房屋受讓人請求法院重新核定租金之權利，則原告以民法第426條之1規定作為請求權基礎，請求按系爭土地申報地價年息1%計算之金額作為原告占用系爭土地面積474.02平方公尺之每月租金，同屬無據。

五、綜上所述，系爭租賃契約並非屬租地建屋之租賃契約，李鄰與被告間並無租地建屋之法律關係存在；且系爭建物為未辦保存登記之建物，原告僅取得系爭建物之事實上處分權，而無法適用民法第426條之1規定，自應由原告與系爭土地所有權人即被告另行就系爭建物占用系爭土地之範圍另行議定合法權源。從而，原告主張依民法第426條之1規定，請求核定原告所有系爭建物，占用被告所有系爭土地面積393.02平方公尺部分及連接公路面積81平方公尺部分，合計共474.02平方公尺，自111年6月2日起每月按申報地價年息1%計算之租金，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　24　　日

民事第二庭　　法　官　陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　藍予伶