

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第889號

原告 吳明翰

陳正山

上二人共同

訴訟代理人 管高岳律師

被告 致和新興業股份有限公司

設新北市○○區○○路0段0號之6(1樓)

法定代理人 林慶文 住新北市○○區○○路○段0號

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國110年9月16日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

核定被告就其所有坐落門牌號碼新北市○○區○○路○段○號、二號之一、二號之三之建物占有原告所有坐落新北市○○區○○○段○○○○○號土地面積二千九百四十點九四平方公尺，自民國一〇〇年八月二十六日起至該建物得使用期限止，每月應給付原告之租金為按上開土地各該年度申報地價年息百分之八計算（即上開土地各該年度申報地價×8%×2940.94平方公尺÷12）。

被告應給付原告新台幣叁拾萬壹仟壹佰伍拾貳元，及自民國一百一十年四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。

事 實 及 理 由

一、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告起訴聲明原請求：（一）核定被告就占用原告所有坐落新北市○○區○○○段○○○○○號土地面積三千一百六十四點一四平方公尺，自民國一〇〇年八月十八日起至該建物得使用期限止，每月應給付原告之租金為按上開土地各該年度申報地價年息百分之八計算（即上開土地各該年度申報地價×8%×2940.94平方公尺÷12）。（二）被告應給付原告新臺

幣（下同）324,008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。嗣於110年9月16日言詞辯論期日變更聲明為：如主文第一、二項所示，核原告所為訴之變更係屬基礎事實同一，減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。又本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：緣新北市○○區○○○段○○○○○號（原觀音坑段凌雲坑口小段第344地號）土地（下稱系爭土地），及坐落系爭土地上之新北市○○區○○路○段○號、二號之一、二號之三建物（下稱系爭建物），原均為被告所有。嗣因被告之債權人向臺灣新北地方法院民事執行處（下稱執行法院）就系爭房地聲請強制執行，執行法院就系爭房地合併拍賣，拍定後原告等二人就系爭土地主張有優先承買權，並經臺灣高等法院97年度重上更（一）字第133號判決認定原告二人就系爭土地有共同優先承買權確定，分別於100年8月18日及26日完成登記。依民法第425條之1規定，系爭房地原均為被告所有，系爭土地經拍定後現為原告等二人所有，故依前開規定，原告等二人所有之系爭土地與現仍為被告所有之系爭房屋，推定在系爭房屋得使用期限內，有租賃關係，惟自100年8月26日後被告所有之系爭房屋占用原告等二人所有系爭土地之面積為2940.94平方公尺，且迄今已9年餘，被告從未與原告二人協議租金數額，經原告二人於110年1月7日以存證信函商請被告與原告二人協議租金數額，均未獲置理，爰依民法第425條之1、土地法第97條、第105條之規定提起本件訴訟，並聲明如主文第一、二項所示之事實，業據其提出土地登記第一類謄本為證，並經向本院執行處調取93年執字第4927號核閱屬實。被告則已於相當之期日受合法通知，而未於言詞辯論期日到場，亦未提出準備書狀作何聲明或陳述，依法視同自認，堪認原告之主張為真實。

三、按土地及土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或房屋所

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，應推定在房屋得使用期限內有租賃關係存在。其租金數額，如當事人間不能協議決定，當可訴請法院裁判，此為法理之當然解釋。89年5月5日施行之民法第425條之1僅係將上開法理明文規定，故上述土地及房屋讓與他人之情形，縱係發生於該條規定施行前，仍應依上開法理即增訂之民法第425條之1之內容辦理（最高法院92年度臺上字第487號判決意旨參照）。經查，系爭土地及建物原所有權人均為被告，嗣因被告之債權人向執行法院就系爭房地聲請強制執行，系爭土地經原告二人主張有優先承買權而於100年8月18日及26日完成系爭土地所有權人之登記，是本件土地及土地上之房屋原同屬一人所有，而其後僅將系爭土地之所有權讓與他人之情形，甚為明確，揆諸前揭說明，自應推定系爭房屋所有權人即被告與系爭土地受讓人即原告二人之間，在系爭土地所有人擁有系爭土地所有權期間內，因系爭房屋在得使用期限內占用系爭土地而有租賃關係存在。

四、

(一)又民法第425條之1第1項前段之租賃關係，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之，同條第2項定有明文。足見讓與人將土地及房屋單獨出讓或出讓與相異之人時，該房屋所有權人即得於房屋可使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐落之土地。但房屋所有權人仍須支付相當之對價，非可當然「無償使用」該土地，然除別有約定外，仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」（最高法院93年度台上字第1792號判決可資參照）。是依上開說明，房屋之所有權人即得於房屋可使用期限內，繼續合法使用該房屋所坐落之土地，然須支付相當之對價。基此，原告主張被告應依租賃之法律關係給付其租金，且兩造對於租金數額不能協議，乃請求法院定其數額，即屬有據。又租金之支付義務並非法院所創設，不過以法律所定法定承租人有支付租金義務為前提

，由法院定其金額而已，故法院決定之租金應溯及租賃關係成立之日起算，是於租賃關係成立時，即有支付租金之義務。

- (二)再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，土地法第97條第1項定有明文，而該條規定於租用基地建築房屋準用之，土地法第105條亦有明文。另就基地租金之數額，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（最高法院68年台上字第3071號判例參照）。查系爭建物占用系爭土地面積共2940.94平方公尺（ $303.03 + 329.9 + 2261.17 + 46.84 = 2,940.94$ ），經本院現場勘測屬實，有新北市地政事務所110年9月10日新北莊地測字第1106005648號函所附複丈成果圖附卷可稽，原告就此部分之土地即無法再行使用、收益，是原告請求被告給付使用面積為2940.94平方公尺之租金，自屬有據。參以系爭房屋緊鄰五股凌雲路三段，距離捷運蘆洲站約7分鐘車程，公車有785號及橘20線，搭乘公車從捷運蘆洲站至系爭土地約12分鐘，交通便捷。鄰近凌雲路1段、西雲路及成泰路三段有成州傳統市場，附近有全家、全聯、萊爾富、7-11等多家便利商店，亦有各式小吃店及餐廳，商業及生活機能良好等情，業經本院赴現場勘驗明確，有勘驗筆錄存卷可按，本院審酌上情，認被告應給付相當於租金之價額，應按土地法第97條規定，以土地申報價額年息8%計算為當。基此，自一00年八月二十六日起至該建物得使用期限止，每月應給付原告之租金為按上開土地各該年度申報地價年息百分之八計算（即上開土地各該年度申報地價 $\times 8\% \times 2940.94$ 平方公尺 $\div 12$ ），自屬正當。
- (三)第查系爭土地109年度1月申報地價為每平方公尺1,280元，有土地登記第一類謄本可按，則原告請求被告應給付原告109年每月之租金25,096元（計算式： $1,280 \text{元} \times 2940.94 \text{平方公尺} \times 8\% \div 12 = 25,096 \text{元}$ ，元以下四捨五入），全年之

租金為301,152元（計算式：25,096×12=301,152）亦屬有據，併予准許。

五、綜上所述，原告依民法第425條之1第2項之規定，請求核定租金部分，為有理由，應予准許，並核定兩造間之租金如主文第1項所示。至原告請求被告給付租金部分，被告應給付原告109年1月1日起至109年12月31日止之租金合計301,152元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日即110年4月2日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假執行。

七、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第389條第1項第3款，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
臺灣新北地方法院三重簡易庭
法 官 彭松江

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 110 年 9 月 23 日
書 記 官 許雁婷