臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

107年度宜簡字第100號

原　　告　林建立
　　林銘達
　　林泰源
　　楊林琇惠
　　林秀美
上五人共同
訴訟代理人　林國漳律師
被　　告　林芝蘭　　住宜蘭縣○○市○○路○段○○○號
　　居宜蘭縣○○市○○路○○○○○號
訴訟代理人　李秋銘律師
　　黃金亮律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國107年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

核定被告就其所有坐落宜蘭縣○○市○○段○○○號即門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○段○○○號建物，占有原告所有坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○○號土地（權利範圍六分之五），每月租金為新臺幣壹萬貳仟壹佰柒拾伍元。

被告應給付各原告新臺幣伍萬壹仟壹佰參拾伍元，及分別自民國一百零七年三月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零七年三月九日起至宜蘭縣○○市○○段○○○號即門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○段○○○號建物不堪使用之日或被告喪失其所有權之日止，按月於每月十日各給付原告新臺幣貳仟肆佰參拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之七，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行；但被告各以新臺幣伍萬壹仟壹佰參拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項得假執行；但被告按期各以新臺幣幣貳仟肆佰參拾

伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、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，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴法第255條第1項第2款及第7款分別定有明文。本件原告原起訴聲明為：「被告應給付原告各新臺幣（下同）69,993元及自起訴狀繕本送達翌日起按月各給付原告3,333元。」。嗣於民國107年9月4日本院審理時具狀追加備位聲明為：「請求核定被告自105年5月10日起每月應給付原告每人使用坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○○號土地（應有部分共6分之5）土地之租金為3,333元，及應各給付原告每人69,993元，並自起訴狀繕本送達翌日起按月各給付原告3,333元。」（見本院卷第76至80頁）。經核其請求之基礎事實同一，且不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，揆諸上揭規定，應予准許，合先敘明。

二、原告起訴主張：

（一）緣原告林建立、林銘達、林泰源、楊林琇惠、林秀美及訴外人即被告之父親林景煌為兄弟姊妹關係，坐落宜蘭縣○○市○○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為原告林建立、林銘達、林泰源、楊林琇惠、林秀美、及被告等人所共有（共有人六人之應有部分各為六分之一），土地上之乾門二段74建號2層樓建物（即門牌號碼宜蘭縣○○市○○路○段○○○號房屋，下稱系爭建物），目前登記在被告名下。惟被告明知其無權，竟未經原告等共有人之同意，於105年5月10日逕將土地出租他人，作為碼咖豆咖啡店使用，被告並將租金據為己有。稽核被告明知出租共有土地應依民法第820條第1項規定之程序，且縱得共有人之同意，所收取租金亦應依應有部分比例分配予共有人全體，而非可由其個人單獨收取及所有，原告等共有人更已於105年3月間在被告出租前，即曾以存證信函警告此情，詎知被告

仍私慾熏心，對原告等之忠告視而不見，置法治於無物，事後原告等又以存證信函通知，被告出面處理善後，其仍置之不理。而本件被告日前將系爭房地出租他人經營咖啡店，每月租金25,000元，依房屋和土地之價值，土地之價值至少應佔總價值百分之八十，則土地部分租金價值每月應有25,000元，以原告5人及被告之應有部分比例，每人每月租金應約有3,333元，原告5人請求105年5月10日起迄起訴（共21個月）租金每人應得請求69,993元，原告自得依不當得利規定向被告請求上開租金，及起訴後陸續到期之租金，即每月3,333元。

（二）又本件系爭土地原為被告等人先父，即原告祖父林安邦所有，惟系爭建物於52年9月2日第一次登記係登記在訴外人即其配偶陳素月名下，因而此情形與民法第425條之1成立之要件「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」之情節並不相同，本件自無民法第425條之1規定之適用餘地。嗣系爭土地由兩造繼承取得，系爭建物由陳素月贈與林景煌，林景煌死亡後由被告繼承取得系爭建物，坐落於系爭土地上之建物依前所述，就該坐落之土地自亦無法定租賃關係存在。退萬步言，即便兩造間就原告與系爭土地間推定有租賃關係存在，惟原告未經被告同意將共有土地出租他人，所取得租金，對共有人部分仍屬不當得利，原告仍得依不當得利向被告請求損害賠償。即使認為本件無不當得利之適用，惟按民法第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。房屋所有權人雖得於房屋可使用期限內，繼續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（最高法院93年度台上字第1792號判決意旨參照）。準此，若兩造間推定有租賃關係存在，而被告於本件訴訟中又拒付租金，足見兩造對於租金數額不能協議

，原告自得請求核定租金；另按關於請求法院核定租金部分，其訴之性質為形成之訴，在法院核定之前，固無從依法院核定之結果為租金之給付，然若認本件兩造間推定有租賃關係存在，被告因租賃關係使用系爭土地，仍須支付相當之對價（即租金），非可當然無償使用該土地，是原告自不限於核定之後始得請求租金，亦即本件核定租金數額之判決，與依民法第442條請求調整租金之性質非盡相同，本件核定租金兼寓確認之性質，而有溯及效力。是以，本件若兩造間推定租賃關係存在，且就租金數額若干既有爭議，則原告備位聲明主張適用或類推適用民法第425條之1規定，請求法院定其租金數額，並在核定數額後，請求被告給付積欠租金，及按月給付租金，均屬有據。本件被告之前將系爭建物及土地出租他人經營咖啡店，每月租金25,000元，依兩造不爭執之事項，房屋和土地之價值，土地之價值至少應佔總價值百分之八十，則土地部分租金價值每月應有2萬元，以原告5人及被告之應有部分比例，每人每月租金應約有3,333元，原告5人請求105年5月10日迄起訴（共21個月）租金每人應得請求69,993元，原告自得依不當得利規定向被告請求上開租金，及起訴後陸續到期之租金，即每月3,333元。若認兩造間有租賃關係存在，亦請定其租金數額如上計算之每人每月租金3,333元，並請求上開金額。

（三）並聲明：

1.先位訴之聲明：

⑴被告應給付原告各69,993元及自起訴狀繕本送達翌日起按月各給付原告3,333元。

⑵願供擔保，請准為假執行宣告。

2.備位訴之聲明：

⑴請求核定被告自105年5月10日起每月應給付原告每人使用系爭土地（應有部分6分之5）土地之租金為3,333元，及應各給付原告每人69,993元，並自起訴狀繕本送達翌日起

按月各給付原告3,333元。

⑵願供擔保，請准為假執行宣告。

三、被告則以：

（一）系爭土地及建物原所有權人均為林安邦，嗣後林安邦將由己起造之系爭建物登記予陳素月取得所有權，因而陳素月所有之系爭建物與系爭土地之間即有民法第425條之1規定之法定租賃關係存在。嗣系爭建物由陳素月贈與林景煌，林景煌亡故後再由被告繼承取得系爭建物，縱使系爭土地嗣後亦由兩造繼承取得，惟坐落於系爭土地上之系爭建物依前所述，就該坐落之土地之法定租賃關係仍然存續，從而原告主張被告明知其無權且未經原告等人之同意，於105年5月10日逕將系爭土地出租他人乙節，即無理由。又因被告所有之系爭建物就系爭土地有法定租賃關係存在，則被告所有之系爭建物占有使用系爭土地即非無法律上之原因，從而原告依不當得利之法律關係為本件之請求，即無理由。

（二）又系爭土地部分於76年9月25日林安邦死亡之前均為林安邦單獨所有。另依系爭建物於51年7月30日營造執照申請書記載「業主為林安邦」、「基地主為業主本人」、「建築地址宜蘭市○○路○○○號（宜蘭段乾門小段2地號）。另依該卷所附51年7月30日簽立之共同壁協定書所載「建築主姓名林安邦」，及系爭建物發照日期為51年8月21日，竣工期限核准展期為52年5月31日可知，系爭建物為林安邦出資建造，至少於52年5月31日完工，林安邦為原始起造人而為系爭建物之所有權人，是系爭建物於興建完成時為林安邦所有即明。

（三）另按74年修正前民法第74條第1項、第2項分別規定：「聯合財產中，妻於結婚時所有之財產，及婚姻關係存續中因繼承或其他無償取得之財產，為之原有財產，保有其所有權。」、「聯合財產中，夫之原有財產及不屬於妻之原有財產之部分，為夫所有。」，又「民法第一千零十七條第

一項有關妻之原有財產內，妻因其他無償取得之財產之規定，雖不排除夫之無償贈與情形，但必有無償之贈與契約之存在為前提，並非一經登記為妻之名義，即可當然視為夫所贈與，否則民法第一千零十七條第二項就登記為妻名義之不動產，即無適用之餘地，未免有背立法原意。」，亦有最高法院70年度台上字第3100號判例（修法後不再援用）可參。系爭建物雖於52年9月2日第一次登記係登記在配偶陳素月名下，惟依74年修正前民第1017條第1項、第2項之規定，系爭房屋之所有權仍為其夫林安邦所有，是以系爭土地及建物為同屬一人即林安邦所有，自有法定租賃關係之適用，原告之主張自非有理。

（四）末者，系爭土地106年申報地價為每平方公尺16,167元、面積129.16平方公尺計算，系爭建物作為住家使用自以公告地價年息百分之5計算為適當，原告以被告每月出租之金額25,000元作為租金之計算標準自非有理等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實：

（一）原告及林景煌為林安邦之子女，被告則為林景煌之女，系爭土地原為林安邦所有，林安邦死亡後，由原告及林景煌共同繼承系爭土地，應有部分各為6分之1，嗣林景煌死亡後，其應有部分則由被告單獨繼承。現兩造為系爭土地之全體共有人，應有部分各為6分之1。

（二）系爭建物為林安邦所出資興建，並於52年9月2日以林安邦配偶陳素月之名義辦理第一次所有權登記。

（三）陳素月於99年8月20日以贈與為原因，移轉系爭建物之所有權予林景煌，嗣林景煌於102年10月11日死亡後，則由被告單獨繼承取得所有權。

（四）訴外人林鼎勳分別於105年5月10日、106年5月9日向被告承租系爭建物，並簽立房屋租賃契約書，約定租期分別自105年5月10日起至106年5月10日止，及自106年5月10日起

至107年5月10日止，每月租金25,000元。

（五）被告自105年5月10日起至107年5月10日止共計已向林鼎勳收取60萬元之租金，且被告並未將租金分配予原告等人。

（六）林鼎勳自107年5月10日租約屆滿後，即未再與被告就系爭建物訂立租賃契約。

（七）被告於107年9月14日將系爭建物出租予訴外人林萬居，並簽立房屋租賃契約書約定租期自107年10月1日起至110年9月30日止，每月租金35,000元。

（八）兩造同意系爭土地及建物之價值比例分別以百分之80及百分之20計算。

五、本件經兩造協議簡化爭點如下（見本院卷第117頁正反面）：

（一）系爭建物及土地原是否同屬一人所有？應否適用民法第425條之1法定租賃關係之規定？

（二）承上，若系爭建物及土地間有民法第425條之1之法定租賃關係，則原告得請求被告支付之租金數額為若干？

（三）承上，若系爭建物與土地間無民法425-1條之法定租賃關係，則原告得請求被告支付租金數額又為若干？

六、得心證之理由：

（一）先位之訴：

爭執事項為：系爭建物及土地原是否同屬一人所有？應否適用民法第425條之1法定租賃關係之規定？

1.按74年6月3日修正前民法第1017條規定：聯合財產中，妻於結婚時所有之財產，及婚姻關係存續中因繼承或其他無償取得之財產，為妻之原有財產，保有其所有權。聯合財產中，夫之原有財產及不屬於妻之原有財產之部分，為夫所有。由妻之原有財產所生之孳息，所有權歸屬於夫。又婚姻關係，因夫妻一方之死亡而消滅。民法親屬編施行法第6條之1復規定，74年6月4日以前結婚，並適用聯合財產制之夫妻，於婚姻關係存續中以妻之名義在同日以前取得不動產，於施行法85年9月6日修正生效1年後（按該條於8

5年9月25日公布，同年月27日生效），適用74年民法親屬編修正後第1017條規定者，限於下列兩種情形，即⑴婚姻關係尚存續中且該不動產仍以妻之名義登記者；⑵夫妻已離婚而該不動產仍以妻之名義登記者，始得稱之。如於上開施行法修正公布生效前，夫或妻之一方已死亡，即無婚姻關係存續，該不動產仍以妻之名義登記者，因非屬該施行法第6條之1規定之情形，自無該條適用之餘地。蓋此涉及繼承問題，關係複雜，且與第三人權義影響重大，故仍適用74年民法親屬編修正前即19年12月26日制定之民法第1017條之規定，以認定不動產所有權之歸屬（最高法院103年度台上字第1338號判決參照）。查林安邦與陳素月原係夫妻，於30年7月28日結婚，此有兩造提出之戶籍資料在卷可按，又系爭建物為林安邦所出資興建，並於74年6月民法第1017條第1項、第2項規定修正前之52年9月2日以陳素月之名義辦理第一次所有權登記，惟因無證據足以證明林安邦與陳素月曾以契約約定夫妻財產制，自應以法定財產制即聯合財產制為渠等之夫妻財產制。而系爭建物既為林安邦與陳素月之聯合財產，且原告復未能舉證證明陳素月於婚後取得之系爭建物為其特有財產或原有財產，依74年6月修正前民法第1017條第1項、第2項規定，系爭建物雖登記為陳素月名義，仍應認屬於林安邦所有。是系爭建物及土地原既同屬一人所有，現系爭土地為兩造所共有、系爭建物則為被告單獨所有，兩造間即有法定租賃關係適用。

2.第按民法第425條之1第1項之立法理由謂：「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，實務上見解，除有特別約定外，應推斷土地受讓人默許房屋受讓人繼續使用土地，但應支付相當代價，故其法律關係之性質，當屬租賃」，足見出讓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得使用期限內，繼續「合法使用」該房屋所坐

落之土地。除別有約定外，縱該房屋所有權人須支付相當之對價，非可當然「無償使用」該土地，然仍不影響其對於房屋坐落土地之「有權使用」，即無不當得利或侵權行為之可言。此項規定，於房屋所有權人原有合法使用坐落土地之所有權及地上權，而僅將房屋所有權或僅將土地所有權或地上權之全部或一部讓與他人，或將土地所有權或地上權及房屋所有權同時或先後讓與相異之人時，亦可類推適用。至該土地權利人得依租賃之法律關係，請求房屋權利人給付租金，要屬別一問題（最高法院93年度台上字第1328號判決要旨參照）。

3.經查，系爭土地及建物原同屬一人所有，兩造間就系爭土地及建物，即有民法第425條之1第1項所定租賃關係存在，被告並非無權占有，已認定如前，揆諸前揭說明，原告依據不當得利之法律關係，請求被告給付原告自105年5月10日起至起訴時即107年2月7日止之相當於租金之不當得利，即非有理。

（二）備位之訴：

爭執事項為：若系爭建物及土地間有第425條之1之法定租賃關係，則原告得請求被告支付之租金數額為若干？

1.又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有所規範，是於法定租賃關係之租金數額，如當事人間未能協議時，法院自得因當事人之聲請酌定之。又原告提起此訴訟時，祇須聲明請求定其租金數額即可，無須主張特定之租金數額。縱原告主張租金數額並非可採，法院仍不能以此駁回其訴。亦即法院本不受兩造當事人主張之拘束，得依調查之結果，定合理之租金數額。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，且被告得為租賃物之使用收益時起，被告即有支付租金之義務。

2.而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，於租用基地建築房屋時亦有準用，土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。而基地租金之數額，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10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。本院審酌系爭土地緊鄰宜蘭縣宜蘭市○○路○段，距離北門市場約50公尺、力行國小約800公尺、陽明醫院新民院區約600公尺，附近商家林立，生活機能良好，有本院勘驗筆錄及現場照片在卷可參（見本院卷第98至100頁），且被告目前出租系爭建物予林萬居經營餐飲業之每月租金為35,000元，得見系爭土地附近之繁榮程度確實甚高，故認所核定之租金，應以按申報地價年息百分之10計算，始屬允當。

3.又系爭建物坐落於系爭土地之全部範圍一事，既為兩造所不爭執（見本院卷第93頁反面、第96頁），觀以系爭土地之總面積為129.16平方公尺，又系爭土地於105年1月之申報地價為每平方公尺13,575.2元，有本院依職權查詢之申報地價資料在卷可按，是依土地法第97條、第105條規定，併以系爭建物所占面積等情，堪認被告每月應各繳付給原告之租金數額應為2,435元【計算式：129.16（系爭建物占有系爭土地之面積數，以平方公尺計）x 13,575.2元（系爭土地105年1月每平方公尺之申報地價）x 1/6（原告就系爭土地之權利範圍）x 10%（本院依土地法核定原告可收受租金之年息比例）÷ 12（一年月份總數）＝2,43

5元，元以下四捨五入】。從而，被告自105年5月10日起計算21個月即107年6月9日為止，其積欠各原告之租金應分別為51,135元【計算式：2,435元（本院核定之每月租金數）x 21＝51,135元】。

4.至原告雖主張系爭建物之租金應以被告出租系爭建物予林鼎勳之租金即每月25,000元計算云云，然系爭建物自被告取得所有權後，並非均處於出租他人之狀態，且被告出租系爭建物予他人之租金數額亦屬浮動而非固定不變，況日後系爭建物實際出租他人之租金數額是否均能高達25,000元，亦屬未定之天，是原告主張以每月25,000元為系爭房屋租金之計算基礎，自非妥適。

（三）本件之系爭土地及建物間既有民法第425條之1之法定租賃關係乙節，業據本院認定如前，則兩造另關於「若系爭建物與土地間無民法425-1條之法定租賃關係，則原告得請求被告支付租金數額又為若干？」之爭點，及相關攻擊、防禦方法及舉證，即無再行審認之必要，爰不予論述，附此敘明。

七、綜上所述，原告先位依據不當得利之法律關係，請求被告應各給付原告69,993元及自起訴狀繕本送達翌日起按週年利率百分之5，計算之利息，為無理由，不應准許。至原告備位聲請請求核定系爭建物占用系爭土地之租金，並請求被告應各給付原告51,135元，暨自起訴狀繕本送達被告翌日即107年3月9日起各給付原告2,435元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

八、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，除如主文第1項為形成訴訟，性質上不適宜依民事訴訟法第389條第1項各款職權宣告假執行，性質不得為假執行之宣告外，經核其餘原告勝訴部分，爰依職權宣告假執行，原告聲明願供擔保請准宣告假執行，核無必要；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，應予駁回。另被告陳明願供擔保請為宣告免為假執行，經核與規定

相符，爰酌定相當之擔保金額，並准於供擔保後，免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　16　　日

臺灣宜蘭地方法院宜蘭簡易庭

法　官　許婉芳

以上為正本係照原本作成。

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）。

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　　108　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　吳昕儒