最高法院民事判決

110年度台上字第2498號

上　訴　人　陳和順
訴訟代理人　許世烜律師
　　楊家明律師
被上訴人　匯智事業開發股份有限公司
法定代理人　邱保琪

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國 109 年12月29日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（109年度上字第158號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於核定租金及命上訴人給付暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理　由

一、本件被上訴人備位之訴主張：坐落臺南市○○區○○段○○○○○○○○號土地（下稱系爭287、289土地，合稱系爭土地），及其上門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷000號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）原為伊所有，因伊之債權人於民國98年間聲請臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）98年度執字第2529號執行事件為強制執行，其中系爭建物於同年11月19日由第一審共同被告涂淑美拍定，同年月27日發給不動產權利移轉證書，涂淑美其後於106年3月20日再將系爭建物出售交付予上訴人。系爭建物與系爭土地因法院強制執行而分屬不同人所有，依民法第425條之1規定，推定系爭建物與系爭土地間有租賃關係存在等情。爰求為命核定上訴人所有系爭建物占有系爭土地自106年3月21日起之每月租金為新臺幣（下同）3萬7438元；上訴人應給付伊38萬620元，及自判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自107年2月起至系爭土地之拍定人取得法院核發不動產權利移轉證書之前一日止，按月給付伊3萬7438元之判決（被上訴人依不當得利法律關係為請求之先位之訴，及備位之訴逾上開請求部分，經第一、二審判決駁回後，未據聲明不服；其餘未繫屬部分，均不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭土地自97年10月23日起即遭執行法院查封，被上訴人已喪失租金收取權及處分權，不能履行交付土地供伊使用之出租人義務，伊於被上訴人交付系爭土地供伊使用收益前，自得行使同時履行抗辯權，拒絕給付租金。另系爭土地位置偏遠、不便，核定之租金應以不超過土地申報地價年息百分之1 為限等語，資為抗辯。

三、原審核定上訴人占用系爭土地之每月租金為3 萬7438元，命上訴人給付38萬620元本息，及自107年2月起按月給付3萬7438元，係以如下理由，為其判斷之基礎：

㈠系爭建物與系爭土地原係被上訴人所有，系爭287土地面積71,884.47㎡，系爭289 土地面積111.64㎡，系爭建物之基地坐落面積為388.08㎡。系爭建物嗣經被上訴人之債權人聲請法院強制執行，於98年11月19日由涂淑美拍定，同年月27日發給不動產權利移轉證書。涂淑美嗣於106年3月20日將系爭建物出售予上訴人，由上訴人取得系爭建物之事實上處分權，並占用系爭土地全部迄今。臺南地院於97年10月23日假扣押查封系爭土地，嗣以106年度司執字第7112號執行事件為拍賣，於106年8月8日由訴外人黃建亨等6 人拍定，惟因上訴人主張優先承買權之爭議，執行法院迄未核發權利移轉證明書，系爭土地現仍登記為被上訴人所有，為兩造所不爭。

㈡系爭土地全部為系爭建物之建築基地，依農業用地興建農舍辦法第9條第2項第3款前段、第12條第2項之規定，足認系爭土地除系爭建物坐落之位置外，其餘部分亦與系爭建物之使用有不可分離之關係。上訴人既為系爭建物之受讓人，依民法第 425條之1第1項規定，與被上訴人間就系爭土地之全部有租賃關係存在。

㈢兩造就租金數額無法為協議，被上訴人主張依民法第425條之1第2 項規定，訴請法院為核定，自屬有據。審酌系爭建物並未臨接大馬路，坐落之系爭土地為農業區之耕地，附近均為農田、魚塭，及被上訴人自陳規劃系爭建物作為休閒會館，惟實際尚未完成規劃等情，認本件之租金額應以系爭土地申報地價之

年息2%計算，即每月3 萬7438元較為適當，爰核定上訴人占用系爭土地之每月租金額為3 萬7438元。上訴人自認已占有系爭土地之全部，並無行使同時履行抗辯權可言。被上訴人備位之訴依租賃契約之法律關係，求為命上訴人給付自106年3月21日起至107年1月26日止之租金38萬620 元本息，及自107年2月起至系爭土地之拍定人取得權利移轉證書之前一日止，按月給付3萬7438元之判決，為有理由。

四、本院廢棄原判決之理由：

㈠按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，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，依民法第425條之1第1 項規定，於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，得成立租賃關係者，須以該房屋於土地或房屋讓與時業已存在，並具相當之經濟價值為要件。且其範圍應以房屋占有之土地，及與該部分土地之使用有不可分離關係之附屬地（如庭院、走道等）為限。至因當事人不能協議其租金數額，而由法院依同條第2 項規定，核定之者，除斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度與鄰地租金之比較外，並須審酌占用人利用土地之經濟價值及所受利益，以為決定。

㈡查兩造不爭執訴外人陳國鐘前於88年11月1 日，申請在系爭土地及同段288 地號土地上興建儲藏室、豬舍㈠、㈡、㈢、㈣、飼料調配室㈠、㈡、自用農舍、污水池、堆肥舍等地上物，並取得使用執照在案，惟並未辦理建物所有權第一次登記。又系爭土地於原審審理時，僅有上開自用農舍及污水池，其餘之豬舍、儲藏室及飼料調配室均已不存在（見原判決「事實及理由欄」四之㈨）。原法院另案受理107 年度重上字第36號事件而於107 年5月3日履勘系爭土地時，系爭建物之門窗及框、燈具、樓梯扶手、及部分牆面石材均已遭人拆毀，屋內外雜物堆積，雜亂不堪，無人居住使用。建物東側之鋼筋水泥造污水池沼氣發電設備及堆肥舍已荒廢（見一審卷㈠第397至第417頁）。而系爭287 土地面積71,884.47㎡，系爭289土地面積111.64㎡

，系爭建物之基地坐落面積為388.08㎡，亦為原審所認定，並有系爭建物之拍賣公告可參（見一審卷㈠第260 頁），似見上訴人所有系爭建物並未占用系爭土地之全部面積。原審未遑詳查究明上訴人於受讓系爭建物時，系爭建物占用系爭土地之面積為何？該建物是否尚有經濟價值？系爭土地上除系爭建物以外，其他部分之使用現況為何？與系爭建物占用土地之使用上有何不可分離之關係？俾審認兩造間就系爭土地成立租賃關係之範圍及上訴人所受利益，憑以計算所核定之租金額數。乃遽認系爭土地全部為系爭建物之建築基地，已有認定事實未依憑證據之違誤；復進而以系爭土地除系爭建物坐落之位置外，其餘部分亦與系爭建物之使用有不可分離之關係為由，惟並未說明其認定之依據，逕認兩造間就系爭土地面積之全部成立租賃關係，並以之作為計算租金額數之基準，亦嫌速斷，並有判決不備理由之違誤。上訴論旨，指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　邱　瑞　祥

法官　林　玉　珮

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　6　　日