

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事判決

108年度板簡字第1508號

原告 吳祖修
訴訟代理人 劉錦隆律師
被告 吳正郎
訴訟代理人 劉德壽律師
複代理人 李致詠律師
張伯儀

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國108年10月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬元，及自民國一百零八年四月二十五日起至清償日止，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；但被告如以新臺幣參拾貳萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

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3款定有明文。本件原告起訴聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）64萬元，及其中16萬元自民國108年1月2日起元，及其中16萬元自108年2月2日起，及其中16萬元自108年3月2日起，及其中16萬元自108年4月2日起，均至清償日止，按年息百分之5計算之利息。嗣原告於108年10月21日當庭變更聲明為被告應給付原告32萬元，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，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）緣被告於102年12月19日向原告承租座落新北市○○區○○○○段○○○○段00000000地號之土地及座落上開土地上未辦理保存登記之鋼造建築物，租賃期間自103年1月1日起至110年12月31日止計8年，每月租金16萬元，應每年預

01 先交付原告以每月1日為發票日之支票12張，逐月兌現。

02 詎料，被告自108年1月份起即未給付原告租金，迄今已積
03 欠108年1月1日至108年4月30日計4個月之租金共64萬元。

04 (二) 被告為定昇有限公司之實際負責人，定昇有限公司原登記
05 之公司所有地「新北市○○區○○街○巷○○弄○○號」為被
06 告在系爭不動產租賃契約書所留之住所。若系爭建物為定
07 昇有限公司所有，被告豈有可能在系爭不動產租賃契約書
08 表明系爭建物為其所興建，並於102年12月31日將系爭建
09 物之事實上處分權移轉給原告，再向原告承租？

10 (三) 依民法第946條規定「占有之移轉，因占有物之交付而生
11 效力。前項移轉，準用第761條之規定」，而第761條第3
12 項規定「讓與動產物權，而讓與人仍繼續占有動產者，讓
13 與人與受讓人間，得訂立契約，使受讓人因此取得間接占
14 有，以代交付」。故被告於102年12月31日將系爭建物之
15 事實上處分權移轉給原告，同時向原告承租，已發生間接
16 交付之效力。

17 (四) 況「租賃乃特定當事人間所締結之契約，出租人不以所有
18 人為限，故共有人超出其應有部分，將整筆土地出租，該
19 租約於為出租之共有人與承租人間仍然有效，承租人有依
20 約支付租金之義務」（最高法院83年台上字第1139號判決
21 參照），故不論系爭建物之事實上處分權為原告所有或定
22 昇有限公司所有，被告均有依兩造間之系爭租賃契約給付
23 給金之義務。

24 (五) 被告雖於系爭租賃契約成立後，因法院拍賣而取得原為原
25 告所有之系爭土地部分持分，惟依民法第425條之1第1項
26 規定「土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地
27 或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後
28 讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或
29 房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，
30 有租賃關係。前項情形，其租金數額當事人不能協議時，
31 得請求法院定之」。故被告雖取得原告之土地持分，但應

01 與原告成立租賃關係，而被告對於租金數額不願與原告協
02 議，故被告僅得請求法院酌定。

03 (六) 原告與被告就系爭土地持分成立法定租賃關係，有使用系
04 爭土地持分之權利，故被告向原告承租系爭房地，應給付
05 原告原約定之租金，無區分建物租金與土地租金之必要。
06 至於原告應給付被告法定租賃關係之土地持分租金，與系
07 爭租金乃不同租賃關係發生之租金給付義務，並不生混同
08 之效力，在原告或被告主張抵銷前，各自之租金債務並不
09 消滅。而被告若欲主張抵銷，則應先訴請法院定租金數額
10 ，故原告應無舉證證明系爭租賃契約之建物租金數額及非
11 屬被告所有之其他土地持分租金之義務。

12 (七) 對於被告之抗辯：

13 1、本件依照租賃關係請求給付租金，原告在訂立租約時也將
14 系爭房屋交付被告使用，被告也給付租金到107年12月31
15 日，被告也從未將系爭房屋返還原告，故被告有給付租金
16 之義務，被告答辯狀的定昇有限公司原來負責人是被告，
17 且依最高法院實務見解租賃契約是債權契約，出租人並不
18 以所有權人為限，故系爭房屋事實上處分權人為何並非本
19 件爭點，至於被告抗辯系爭建物事實上處分權人是定昇有
20 限公司，被告無權將系爭房屋的事實上處分權讓與原告，
21 乃原告是否另案請求被告履行債務或損害賠償亦與本件無
22 關。被告所提系爭建物的房屋稅納稅義務人為定昇有限公
23 司，這是被告為了將房屋稅作為定昇有限公司營業費用才
24 如此的申報。

25 2、被告取得系爭建物坐落的土地僅為部分持分，持分如被告
26 今日庭呈答辯狀之被證二。

27 3、被告於107年8月15日取得的系爭土地部分，原告應該要酌
28 減租金，被告是主張土地跟建物各2分1，所以原告系爭的
29 租金自108年1月起只能請求8萬元，所以請求法院酌定為8
30 萬元。

31 4、系爭原告原持分共有土地均已出售，所以系爭建物坐落土

01 地原告已無任何持分，願意以月租八萬元作為系爭未辦保
02 存登記建物出租給被告租金和解，另外系爭出租的土地由
03 被告由其他土地共有人去處理。

04 三、被告則以：

05 (一) 原告並未○○○區○○○段過崙子小段第61、61-1地號
06 土地上門牌編號南勢路72-58號未保存登記鐵皮建物(以下
07 稱系爭鐵皮建物)之所有權，無法向被告收取租金：

08 1、查系爭鐵皮建物之原始出資興建人為定昇有限公司，並非
09 被告，稅籍登記資料亦為定昇有限公司。是以，被告尚非
10 系爭鐵皮建物之所有權人，應無疑慮。

11 2、準此，被告縱與原告間訂立不動產租賃契約，將事實上處
12 分權移轉予原告，衡屬無權處分行為不生效力，原告無法
13 主張收取租金之權利。

14 3、系爭鐵皮建物出租於第三人千越物流中心之出租人係為定
15 昇有限公司，因此處分權、管理權之真正權屬為定昇有限
16 公司，亦非被告。

17 (二) 縱原證1不動產租賃契約書載明於民國102年12月31日將事
18 實上處分權移轉給原告，然此項記載與客觀事實不符，被
19 告否認有於102年12月31日將系爭鐵皮建物移轉予原告占有：

20 1、查系爭鐵皮建物自始外觀上從未移轉占有予原告占有使用
21 收益，是以，原告並未取得系爭鐵皮建物之事實上處分權
22 。

23 2、查系爭鐵皮屋之所有權人為定昇有限公司，當然事實上處
24 分權亦屬定昇有限公司，亦由定昇公司出租於第三人千越
25 物流中心占有使用。客觀事實上從未有事實上處分權移轉
26 於原告之事實存在，縱原證1記載於102年12月31日移轉事
27 實上處分權移轉於原告，然此不符合客觀事實之記載，應
28 非原告得主張其為事實上處分權人，而得向被告收取系爭
29 鐵皮建物部分租金之依據。

30 (三) 原告108年8月9日準備(一)狀主張本件適用民法425條之
31 1云云，容有違誤：

01 1、按民法第425條之1規定：「土地及其土地上之房屋同屬一
02 人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土
03 地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋
04 受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在
05 房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第四百四十
06 九條第一項規定之限制。前項情形，其租金數額當事人不能
07 協議時，得請求法院定之。」，可知該條規定係指房屋
08 及座落土地所有權同屬一人，房屋及土地間本無租賃關係
09 存在，嗣後分別讓與不同之人，為免拆屋還地，法律上推
10 定有租賃關係存在，惟本件係原告依照兩造簽訂之租賃契
11 約請求給付租金，兩造本即有租賃契約存在於系爭房地，
12 顯與民法425條之1規範之情形不同，原告之主張顯有違誤
13 。

14 2、倘鈞院認兩造間租賃關係存在，被告應給付租金，惟系爭
15 租賃契約標的之土地部分（即新北市○○區○○○段○○
16 ○○段000000 0地號）已由被告於107年8月15日取得所
17 有權，原告卻仍依據原證1號之契約請求按月給付16萬元
18 租金，不惟有不當得利之嫌，且按「契約成立後，情事變
19 更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事
20 人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果」，民
21 法第227條之2訂有明文，是本件租賃契約簽訂時，兩造均
22 無法預測原告名下土地遭拍賣之情況，因此原告主張就被
23 告業已取得所有權之土地收取租金，實屬顯失公平之情形
24 ，自有情事變更原則之適用，被告主張應減少租金數額為
25 每月8萬元。

26 （四）對於原告之抗辯：

27 1、否認被告為了將房屋稅作為定昇有限公司營業費用才如此
28 的申報，系爭建物事實上處分權人是定昇有限公司，如果
29 被告自始未取的系爭建物事實上處分權，如何將事實上處
30 分權讓與給原告，原告又有何請求權來取得系爭租金。系
31 爭建物坐落的土地已於107年8月15日由被告取得，原告主

01 張16萬元租金包含土地及建物，土地所有權由被告取得，
02 如何仍然還能取得16萬元租金。

03 2、請鈞院依法審酌，但對於原告主張的建物租金每月8萬元
04 不爭執。

05 四、本院之判斷：原告主張之事實，業據提出不動產租賃契約書
06 、台北縣新莊地政事務所土地複丈成果圖等件影本為證。被
07 告對於兩造就簽立系爭租約，且其自108年1月1日起之租金
08 均未給付等情均不爭執，惟對於原告之請求則以前詞置辯，
09 並提出最高法院84年度台上字2483號判決、房屋稅繳款書、
10 拍賣公告等件影本為證。是本件所應審酌者為原告請求之租
11 金金額為何？

12 (一) 按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用、收
13 益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期支付租金
14 ；契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
15 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更
16 其他原有之效果，民法第421條第1項、第439條前段、第2
17 27條之2第1項定有明文。

18 (二) 經查，系爭租約之租賃期限係自103年1月1日起至110年12
19 月31日止，每月租金16萬元，共計8年，應於每年預先交
20 付每月1日為發票日之支票12張，逐月兌現，有系爭租約
21 在卷可憑，且為兩造所不爭執。惟被告於107年8月15日因
22 拍賣而取得原告所有之系爭土地持分，被告抗辯應於108
23 年1月1日起每月租金應調降為8萬元，原告嗣後亦於108年10
24 月21日言詞辯論期日將租金16萬減縮為8萬元，被告對於
25 原告租金減縮為8萬元不爭執，為兩造所不爭執(見本院10
26 8年10月21日言詞辯論筆錄)，經本院審酌後應屬可採，故
27 被告自應依約給付前開租賃期限之租金。

28 (三) 被告未給付108年1月起至108年4月30日止，計4個月租金
29 共32萬元(計算式：8萬元×4月=32萬元)之事實，為被告
30 所不爭執，依上開說明，原告請求被告給付32萬之租金，
31 自屬有據。

01 五、從而，原告依兩造租賃契約及民法第227條之2之法律關係，
02 請求被告給付320,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年
03 4月25日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，
04 應予准許。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及未經援用之
06 證據，經本院審酌後，認對判決結果不生影響，爰不一一論
07 述。

08 七、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
09 告假執行；又被告陳明願供擔保，請求免為假執行，核無不
10 合，爰酌定相當擔保金額准許之。

11 八、結論：原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條第2項、第
12 78條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

13 中 華 民 國 108 年 11 月 13 日
14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭
15 法 官 呂 安 樂

16 以上為正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 108 年 11 月 13 日
21 書記官 謝淳有