

裁判選輯及評釋：民事

楊岡儒*

【裁判字號】最高法院110年度台上字第3013號民事判決

【裁判案由】請求核定租金等

【裁判日期】民國112年01月04日

【裁判要旨】

租賃關係既非於當事人請求核定租金數額時方成立，租金給付義務亦非於斯時始發生，法院判決主文，自得於「推定租賃關係成立後」，當事人聲明之期間範圍內，宣示其租金數額，並命房屋所有人給付該期間之租金，尚不以自起訴狀（載明請求核定租金數額之旨）繕本送達房屋所有人後之期間為限。

【評釋】

壹、土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院定租金數額，一併請求房屋所有人給付核定之租金者，其所得請求給付租金之期間，是否僅限於其「請求法院定租金數額之意思表示」即「起訴狀繕本」送達

房屋所有人之日起算？

關於系爭問題，實務上向有肯、否二說¹。略如甲說：「僅得請求自請求定租額之意思表示到達房屋所有人之日起算之租金」，及乙說：「得請求自租賃關係成立時起算之租金」等見解之積極歧異。依照「最高法院民事庭可供研究之裁判要旨暨裁判全文」載，最高法院民四庭於去年徵詢該院各民庭意見，係採取「乙說見解。」本件採為裁判基礎之法律見解，既經徵詢程序業經統一，應依該見解就本案為終局裁判。

由以上觀察，目前實務見解就此類租金紛爭（民法第425條之1），係採「得請求自租賃關係成立時起算之租金」。

貳、觀察民法第425條之1之立法沿革及爭議

一、法定租賃型態

按「土地及其土地上之房屋同屬一人所

* 本文作者係執業律師

註1：詳最高法院民事庭可供研究之裁判要旨112年1月至3月第一則。110年度台上字第3013號採乙說見解，並於民國111年11月3日向本院其他民事庭提出徵詢。徵詢程序完成，受徵詢之各民事庭，均採取與本庭相同法律見解。

資料來源：司法院網站/最高法院民事庭可供研究之裁判要旨暨裁判全文，網址：

<https://tps.judicial.gov.tw/tw/dl-110274-e612b042be77470088204e7a54b11c84.html>；最後記錄日期：2023/11/30。

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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制。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之1條第一項、第二項分別定有明文。

依據民國88年之立法理由可知悉，其新增之理由如下：

- (一) 土地及房屋為各別之不動產，各得單獨為交易之標的。惟房屋性質上不能與土地分離而存在。故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，實務上見解（最高法院四十八年台上字第一四四七號判例、七十三年五月八日七十三年度第五次民事庭會議決議參照）認為除有特別約定外，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」。為杜爭議並期明確，爰將其明文化。又為兼顧房屋受讓人及社會經濟利益，明定當事人間在房屋得使用期限內，除有反證外，推定有租賃關係，其期限不受第四百四十九條第一

項二十年之限制。爰增訂第一項。

- (二) 前項情形，其「租金數額」本於契約自由原則，宜由當事人協議定之。如不能協議時，始得請求法院裁判之。爰增訂第二項。

二、實務上值得參考之文章及見解

按學理及實務上對本條之卓越見解頗多，未免文繁，筆者茲引用一則文章《民法第425條之1實務爭議問題探討²》重點摘要如下：

- (一) 土地及房屋共有人不一致之情況。
(二) 未辦保存登記房屋之事實上處分權移轉時，有無民法第425條之1適用？
(三) 土地分割有無民法第425條之1適用？

由以上各項爭議觀察，考其始末，確實此類土地及建物之紛爭，於實務上頗為常見，例如：最高法院109年度台上字第108號判決（民七庭）即認為：「民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。此法條雖以『所有權讓與』為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，依上開法條立法意旨，所謂『所有權讓與』，應包括建物事實上處分權讓與之情形。是基於同一理由，土地所有人在其土

註2：周俞宏，民法第425條之1實務爭議問題探討（上）、（下），司法周刊民國110年12月17日、同年月24日。網址：

<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1429-556488-906dc-1.html>、<https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1429-556487-8bca0-1.html>；最後記錄日期：2023/11/30。

地上興建房屋，雖尚未完工，倘已有相當之結構體，且為一般人所得知悉，嗣將土地及興建完成之房屋同時或先後讓與相異之人，仍宜『推定』房屋受讓人與土地受讓人間，在房屋得使用期限內，有租賃關係，始符維護社會經濟及兼顧當事人合理利益之法意。」

參、本件之事實及事實審概況

進入本件事實之前，請先參考一段實務判決：

最高法院93年度台上字第1328號要旨：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。民法第四百二十五條之一第一項前段定有明文。

其立法理由謂：「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³。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。」

一、本案事件之事實略以

本件之原審判決為臺灣彰化地方法院106年度訴字第1332號民事判決及臺灣高等法院臺中分院107年度上字第523號民事判決。

(一) 原告取得並分割系爭三筆土地前，系爭三筆土地為林長慶公業所有，且被

註3：另請參考如涉及實務上之強制執行拍賣等，實務上對無權占有人等之延伸見解，例如：臺灣高等法院臺南分院96年度上易字第58號民事判決：

債務人之土地被第三人無權占有，於拍賣後，經拍賣人取得權利移轉證書後，債務人不僅已喪失所有權，且未現實占有拍賣之土地，縱執行法院尚未將土地點交予拍定人，債務人亦無從對被拍定之土地主張有使用收益權，此時自「應」由拍定人對無權占有人「依不當得利或侵權行為之法律關係，請求按相當於『租金』之所受利益或損害金」，否則在點交前，債務人及拍定人均不得對無權占有人請求不當得利或損害賠償，有違衡平法則（司法院84年7月7日廳民一字第13341號座談會結論參照）。

告三人所有坐落於系爭三筆土地上之建物，原本為訴外人林○紅所有，嗣林○紅將之贈與訴外人林○助，而林○助死亡後，則由被告等三人繼承之⁴。原告前曾向被告等三人提起拆屋還地訴訟，嗣經臺灣高等法院臺中分院105年度重上更（三）字第13號民事判決（下稱前案判決）理由中認定兩造間就原397地號土地，依民法第425條之1第1項前段，存有法定租賃關係。

- (二) 原告於106年8月1日委託A律師，發函請求被告等人出面協議租金，然被告等人委託B律師代為回覆，拒絕給付租金與原告協議租金數額。
- (三) 本件提起訴訟，請求法院「核定租金」及「回溯五年之租金」。

二、本件之爭點

如原審臺灣彰化地方法院所示，是本件應審酌者厥為：

- (一) 兩造間就系爭土地，是否存有依民法第425條之1第1項前段規定之推定租賃關係？
- (二) 原告等得否以系爭土地所有權人之地位，行使對系爭三筆土地之使用收益權限？
- (三) 原告等若得請求被告等給付租金，若干金額為適當？
- (四) 原告等請求被告等給付回溯五年租金，若干金額為適當？

以上四個爭點及問題，多為此類紛爭之初步彙整。依序觀察至核定租金及回溯五年租金之判斷。從個別判決觀察，多由「訴訟費用負擔」可查見其（個案）有無理由或勝敗之狀況。

三、案件爭點效之適用？

值得注意的是，本件原審臺灣彰化地方法院中，尚包含「前案判決理由認定於本件有爭點效之適用」，亦即：前案判決理由亦將被告等得否依民法第425條之1規定，向原告等主張有權占有原397地號土地，列為主要爭點，且兩造於前案審理程序中，就此主要爭點已充分辯論（見臺灣高等法院臺中分院105年度重上更（三）字第13號判決理由四（二））。故原告主張兩造存有依民法第425條之1第1項前段規定之推定租賃關係，業經前案判決已為判斷，復該前案確定判決並無顯然違背法令情事，兩造亦未提出新訴訟資料足以推翻原判斷，本院自不得作相反之判斷。」

據此以觀查，本件則進入「原告主張以系爭土地所有權人之地位，行使對系爭土地之使用收益權限，是否有理由？」以及「原告請求調整之金額是否妥適？」承上，最後則會進入「原告等得請求被告給付『回溯五年租金』之數額？」且該回溯五年如何計算？

四、案經上訴二審

有趣的是，準備程序中兩造就「不爭執事項」之某事項產生爭議⁵，考兩造二審之不爭

註4：請注意本件之客觀事實在實務上頗常見。亦即多涉及「前後延續發生之事由」，略如分割、贈與、買賣或繼承等前後各態樣之組合，再涵攝適用民法第425條之1。

註5：觀察其內容，頗覺莞爾，實務上此類事件，承審法官及兩造（訴代）律師非常辛苦。請觀察以下記載：

執事項，略以：「被上訴人前曾向上訴人提起拆屋還地訴訟，經本院105年度重上更（三）字第13號前案判決理由中認定兩造間就原○○○地號土地，依民法第425條之1第1項前段，存有法定租賃關係確定。」、「兩造同意兩造間就系爭3筆土地，有民法第425條之1規定之法定租賃關係存在。」、「上訴人對被上訴人及訴外人○○○等人提起另案確認優先購買權存在等訴訟，業經原審法院107年度訴字第1020號判決駁回上訴人之訴確定。」

（一）透過以上三項不爭執事項觀察，可知悉此類紛爭多涉及「前案」，事由例如：「拆屋還地」、「確認優先購買權」，或先前系爭土地所涉之買賣、分割訴訟等等。當逐步釐清前後訴訟間之糾葛或關聯，進而在本案中判斷法定租賃關係及核定租金。

（二）實務上之租金判斷，以本件為喻：民法第425條之1第1項規定之法定租賃關係，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第2項定有明文。而請求法院酌定租金之

訴，屬「形成之訴」，僅得自請求酌定之意思表示時起算，不得溯及請求酌定該意思表示前之租金；又請求給付租金之訴，屬給付之訴，為達訴訟經濟目的，出租人固非不得同時提起上開形成之訴及給付之訴，然出租人必先經法院核定地租數額後，始得請求承租人給付租金（最高法院81年度台上字第1385號、105年度台上字第875號、109年度台上字第3068號民事判決意旨參照）。而根據相關實務見解作成「是當事人（一造）依民法第425條之1第2項規定，請求核定自其請求酌定之意思表示後，自某年某月某日起算租金，當屬有據。」而如為多筆土地，則多以附表為表示。

肆、代結論：此類型案例之租金（數字）範例及計算

最高法院110年度台上字第3013號民事判決，其主文廢棄二審判決，而綜合觀察該案

- 1.上訴人於本院民國109年11月24日準備程序同意增列「上訴人不再爭執被上訴人得請求其給付102年1月13日到107年1月12日往前回溯5年之已發生相當於租金之不當得利，及107年8月16日起算至清償之日止之法定遲延利息」為兩造不爭執事項（見本院卷一第173頁）；
- 2.嗣後兩造並於110年2月5日準備程序「合意變更」上開不爭執事項為「上訴人不再爭執被上訴人得請求其給付102年1月13日到107年1月12日往前回溯5年之租金，及自107年8月16日起算至清償之日止之法定遲延利息」（見本院卷二第4頁）；
- 3.上訴人嗣後表示因被上訴人上開請求是否有理由為法律適用問題，且依上訴人嗣後查得之法律見解，認被上訴人應無權為上開請求，故其仍要爭執被上訴人無權為上開請求，請求刪除上開兩造不爭執事項等語（見本院卷二第32頁反面）。被上訴人雖表示不同意刪除上開不爭執事項，惟本院稽以被上訴人上開請求是否有理由，屬法律適用問題，且兩造本即就被上訴人上開請求之金額應為多少列為爭執事項（詳見以下兩造爭點事項（二）），上訴人自得追復爭執，不受該不爭執事項之拘束，本院即不將上開事項列為兩造不爭執事項。

三個審級的見解，確實該案可查件實務上類似問題爭點所在。申言之，系爭「推定租賃關係」，就請求給付回溯5年期間之租金，為本件關鍵之問題所在。考其裁判基礎之法律見解，即「土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院定租金數額，一併請求房屋所有人『給付核定之租金』者，其所得請求給付租金之期間，是否僅限於其『請求法院定租金數額』之意思表示即『起訴狀繕本送達』房屋所有人之日起算？」

經徵詢最高法院各民事庭後，採取土地所有人依民法第425條之1第2項規定請求法院所定租金數額，得請求自「租賃關係成立時」起算之租金，非僅限於其請求法院定租金數額之意思表示到達房屋所有之日以後之租金。準此，請觀察以下兩段關鍵見解（整理節錄）：

- 一、按承租人自租賃關係成立時起，即有給付租金之義務，此於民法第425條之1第1項所定推定租賃關係亦然。僅因兩造間於此推定租賃關係成立時未有意思表示，事後復未能協議定租金數額，始按同法條第2項規定由法院以判決定之，替代當事人成立契約時應互相一致之意思表示。
- 二、租賃關係既非於當事人請求核定租金數額時方成立，租金給付義務亦非於

斯時始發生，法院判決主文，自得於「推定租賃關係成立後」，當事人聲明之期間範圍內，宣示其租金數額，並命房屋所有人給付該期間之租金，尚不以自起訴狀（載明請求核定租金數額之旨）繕本送達房屋所有人後之期間為限⁶。

由以上觀察，系爭類型事件，目前最高法院已有統一見解，惟然，事實審如何就個案查明、審究及裁判，當再依照個案為案例之累積。筆者管見認為，例如本件經抽象化為案例，就此類型案例之租金（數字）計算，應佐為範例供參考之。

另外，本件有一事宜注意，茲列於末尾供參考。本件最高法院判決載：「上訴人於原審已表明：……關於請求給付回溯5年租金的聲明，而該聲明就有寓含核定回溯5年租金的內容，『似見上訴人有請求』法院定系爭回溯5年期間租金之真意，原審未進一步闡明，令其補充而為完足之聲明，逕認其『未請求』核定系爭回溯5年期間之租金，進而為不利上訴人之論斷，並屬可議。上訴論旨，指摘原判決上開部分違背法令，求予廢棄，非無理由。」

準此，就本件或類似個案，事實審仍宜闡明各項請求或上訴範圍，並曉諭當事人為完整之聲明或答辯，以免另涉判決違背法令之事由。

註6：本件判決認為：原審就此持相異見解，認上訴人僅得自請求酌定之意思表示時起算之租金，不得溯及請求酌定該意思表示前之系爭回溯5年期間租金，尚有未合。