

最高法院民事庭具參考價值裁判選輯

※110 年度台上字第 3013 號判決

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：

1. 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。
2. 依該規定，土地及其土地上房屋同屬一人所有，其後因移轉而異其所有人時，即推定於不同之房、地所有人間，成立土地租賃關係，自斯時起，承租人(房屋所有人)即有給付租金予出租人(土地所有人)之義務。
3. 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。
4. 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。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！