論請求法院核定租金之訴之效力（上）

文／郭任昇

壹 前言

在當事人間存在民法第 425 條之 1 規定之法定租賃關係時，若對於租金數額不能協議時，出租人得請求法院定之。有疑問的是，出租人可否請求被告給付法院核定租金判決前之租金？抑或，法院核定租金判決之效力是否得溯及？若可，核定租金請求權之起算點為何？對此問題，實務上之看法分歧，本文試擬一案例為討論之基礎，分就不同之實務見解介紹之，並提出本文之觀點，最後並以請求法院酌定地上權地租之訴（民法第 835 條之 1 第 2 項）及請求法院增減租金或地租之訴（民法第 442 條）分別比較之，以凸顯本問題特殊之處。

貳 案例及不同見解

乙為 A 土地及坐落其上 B 建物之所有權人，甲於民國（下同）103 年 11 月 1 日拍賣取得 A 土地後，於 104 年 2 月 1 日辦妥所有權移轉登記。甲主張在其取得 A 土地所有權起，在 B 建物占用 A 土地之期限內，甲、乙之間就 A 土地依據民法第 425 條之 1 第 1 項規定成立（法定）租賃關係，爰依民法第 425 條之 1 第 2 項規定，請求法院核定租金，及請求命乙自起訴前之 104 年 2 月 1 日（A 土地所有權移轉登記予甲之日）起給付使用 A 土地之租金，本件起訴狀繕本於 104 年 6 月 1 日送達乙，本件法院為甲勝訴之判決則於 105 年 6 月 1 日確定。就法院核定租金請求權之起算點為何？實務上主要有以下二種不同見解，套用在上開案例則有不同結論，分別說明之。

一、甲說[1]：溯及自法定租賃關係成立時（即104年2月1日）

甲、乙之間依據民法第 425 條之 1 第 1 項規定，推定租賃關係存在，則於法院於依同條第 2 項為形成判決以確定租金數額前，尚無租金數額約定存在，自與因價值昇降，而依民法第 442 條請求調整租金之性質不同；再者，依民法第 425 條之 1 第 2 項規定之核定租金，係因兩造間未能達成協議，故於法院核定以前，土地所有人並無從請求為租金之給付，且因甲、乙間既存有推定租賃關係，乙使用 A 土地亦非屬不當得利，若依民法第 425 條之 1 第 2 項所核定之租金無溯及效力，則土地所有人甲於核定前就 A 土地無法使用之損失，即無從請求，而有失情理之平，故法院依民法第 425 條之 1 第 2 項核定之租金數額，自不限於法院判決後所發生者始得請求。請求法院核定租金之訴之性質，雖為形成之訴，惟兼寓確認之性質，應認有溯及效力。

而法定租賃關係自房屋、土地因移轉而分屬不同人所有時，即已發生，B 建物所有人即乙自該時起，即有給付租金之義務。甲自得請求乙給付法院核定租金判決前之租金，且租金請求權應自甲取得 A 土地起而與乙成立法定租賃關係時開始起算，是以，甲請求乙自 104 年 2 月 1 日（A 土地所有權移轉登記予原告之日）起給付租金，為有理由。

二、乙說[2]：自請求核定租金之意思表示時（即104年6月1日）起算

若依民法第 425 條之 1 第 2 項核定之租金無溯及效力，則土地所有人於法院核定前就土地無法使用之損失即無從請求，實有失情理之平，故依民法第 425 條之 1 第 2 項核定之租金，自不限於法院形成判決確定後所發生者始得請求。而請求法院核定租金之訴，屬形成之訴，僅得自請求核定之意思表示時起算，不得請求承租人給付該意思表示前之租金，核定租金判決之效力，應自請求核定之意思表示時即起訴狀繕本送達承租人之日起算。就上案例而言，甲、乙之間依據民法第 425 條之 1 第 1 項規定，雖於 104 年 2 月 1 日（A 土地所有權移轉登記予甲之日）起推定租賃關係存在，但甲依民法第 425 條之 1 第 2 項規定，請求法院核定租金，及請求乙給付租金，核定租金判決之效力仍應自起訴狀繕本送達乙之日即 104 年 6 月 1 日起算，乙應給付之租金即自該時起算。

參 請求法院核定租金之訴之性質

關於租賃關係存在及核定租金之依據，乃民法第 425 條之 1 規定：「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。其期限不受第四百四十九條第一項規定之限制（第 1 項）。」「前項情形，其租金數額當事人不能協議時，得請求法院定之（第 2 項）。」依上開案例事實，甲、乙間就 A 土地有民法第 425 條之 1 第 1 項規定之（法定）租賃關係，甲依民法第 425 條之 1 第 2 項請求法院核定租金，並請求乙給付該租賃關係存在期間之租金（自 A 土地所有權移轉登記予甲之日即 104 年 2 月 1 日起算）。而實務上並不否認原告請求租金的權利，也均認為核定租金之訴屬形成之訴，主要爭議在於租金請求時點的認定問題。甲說認同甲之主張，認為核定租金判決有溯及效力，認定甲對乙租金請求時點自 A 土地所有權移轉登記予甲之日即 104 年 2 月 1 日起算；乙說則認為，甲僅得自請求核定租金之意思表示時起算，即起訴狀繕本送達乙之日即 104 年 6 月 1 日起算，這樣的看法同樣是認為核定租金判決有溯及效力，溯及於判決確定前，只是就請求租金之起算時點予以限縮。

首先，本文就請求法院核定租金之訴的性質予以定位。在分類上，訴之種類依請求內容，可分為給付之訴、確認之訴及形成之訴。給付之訴乃原告主張其對被告有特定之給付請求權存在，請求法院判決命被告為特定給付之訴。法院所為原告勝訴判決，具有執行力，原告得以判決為執行名義，聲請對被告為強制執行。給付判決確定時，就原告給付請求權存在與否，具有既判力，當事人對此判斷不得再為相反之爭執。所謂確認之訴，乃原告主張特定法律關係存在與否不明，請求法院予以確認之訴（民事訴訟法第 247 條第 1 項前段）。此外，對於證書真偽或為法律關係基礎事實存否，也得提起確認之訴（民事訴訟法第 247 條第 1 項後段）。法院對於確認之訴判決，無論原告勝訴或敗訴，於判決確定時，僅有確認效力，無執行力，也無形成力。形成之訴係原告主張基於法律規定之形成權，依法須由法院判決始能使形成權發生作用，因而起訴請求法院判決使法律關係發生、變更、消滅之狀態。因此，形成訴訟之提出，以法律有特別規定者為限。原告形成之訴勝訴確定時，無庸經強制執行程序，自動產生形成力，即該判決直接發生法律狀態變動之效果[3]。而請求核定租金之訴乃民法第 425 條之 1 第 2 項明文規定，原告得據以請求法院判決發生確定租金之法律關係，該判決勝訴確定時，即形成確定租金數額之法律效果，自可認屬形成之訴，先予敘明。

肆 請求法院核定租金之訴之效力

請求核定租金之訴既屬形成之訴，關於形成之訴的效力即有必要予以探究。有論者認為，法院形成判決有創造性、未來性及對世效，通常不具溯及效[4]。對於形成判決發生形成力之時點，最高法院 109 年度台聲字第 1471 號民事裁定認為：「此項訴訟係請求法院以判決直接宣告調解無效，其性質為形成之訴，於判決確定時發生形成效力，其法律關係即因該形成判決確定而創設、變更或消滅。」[5] 從上開說明，似乎認為形成之訴於原告勝訴判決確定時，始發生形成力，並於判決確定時，發生法律關係創設、變更或消滅之效力，故形成之訴似無溯及效力。然而，如此見解並無法說明，部分形成判決於原告勝訴確

（文轉三版）

註釋

1 例如，最高法院 102 年度台上字第 197 號判決、臺灣高等法院 102 年度重上更（一）字第 140 號判決、104 年度重上字第 165 號判決、106 年度上字第 1318 號判決、108 年度上易字第 420 號判決。

2 例如，最高法院 105 年度台上字第 875 號判決。

3 姜世明（2018），《民事訴訟法（上冊）》，修訂六版，第 425-426 頁；姚瑞光（2012），《民事訴訟法論》，第 394-395 頁；呂太郎（2019），《民事訴訟法》，修訂二版，第 29-30 頁；魏大喨（2015），《民事訴訟法》，第 106-107 頁。

4 魏大喨，同前註。

5 相同見解參見，最高法院 98 年度台上字第 765 號民事判決：「當事人依民法第二百二十七條之二規定，請求法院增加給付者，為形成之訴。應待法院判決確定後，當事人就新增加給付之請求權始告發生，其請求權時效應自斯時起算，方符該形成判決所生形成力之原意」；最高法院 103 年度台上字第 1744 號民事判決：「當事人依民法第二百二十七條之二情事變更原則之規定，請求法院增加給付者，乃為形成之訴，須待法院為增加給付判決確定後，其就新增加給付之請求權始告確定發生。」

6 林誠二（2015），《債編各論新解體系化解說（上）》，三版，第 305 頁。

7 民法第 425 條之 1 第 1 項規定之法定租賃關係與一般租賃關係關於給付租金的差別，僅在於後者之租金數額由當事人約定，前者之租金數額由法院核定，必須經

植根法律資訊 劃撥帳號：07929998 戶名：植根雜誌社有限公司 TEL:(02)2707-2848 FAX:(02)2708-4428 黃茂榮 著作 定價 900 元 訂購未滿請自付郵 植根法律
JUDICIAL 司法 訂閱辦法 本刊每 全年 費用新臺 如蒙 請郵政 帳 5005 帳 司法院

（文接二版）

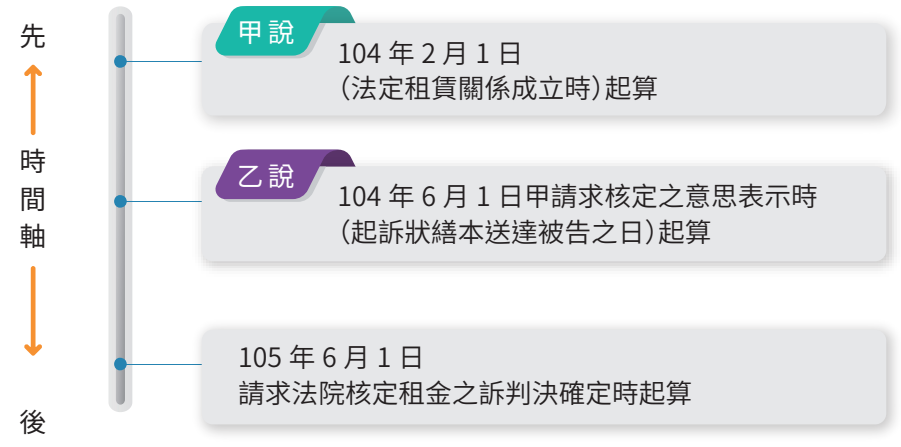
定時有消滅過去法律關係之效力，例如，離婚之訴、撤銷婚姻之訴（民法第 989 條至第 991 條、第 995 條至第 997 條）、撤銷認領子女之訴（民法第 1070 條）、撤銷收養之訴（民法第 1079 條之 5）、撤銷股東會決議之訴（公司法第 189 條）等，這類訴訟於原告勝訴判決確定時，產生形成力，該形成力是對於過去的法律關係產生變動的效力，故該等形成判決似乎又有溯及效力。

若堅持形成之訴須待判決確定時，始發生法律關係創設、變更或消滅之形成效力，則民法第 425 條之 1 第 2 項請求法院核定租金之訴既為形成之訴，應待法院核定租金數額判決確定後，雙方當事人之權利及義務內容（租金數額）始告確定，租金給付之請求權始確定發生。以上開案例而言，應自法院為本件核定租金數額判決確定之日（105 年 6 月 1 日）起算被告應給付之租金，始符該形成判決所生形成力之意旨。不過，實務見解並不採取這種立場。甲說認為請求法院核定租金之訴雖屬形成之訴，然兼寓確認之性質，應有溯及效力，核定租金判決既有溯及效力，應認原告對被告租金請求時點應溯及自（法定）租賃關係成立時起算，即 A 土地所有權移轉登記予甲之日即 104 年 2 月 1 日起算。乙說則同樣認為請求法院核定租金之訴屬形成之訴，但租金起算點並非自判決確定時起算，僅得自甲請求核定之意思表示時起算，即起訴狀繕本送達乙之日起算，甲不得請求乙給付該意思表示前之租金。以上 3 種見解，甲請求租金之起算點都不同，以下圖表示之：

對於形成判決的效力，最高法院 109 年度台上字第 1349 號民事裁定指出：「形成判決固於判決確定時，始發生形成力，惟此係指形成力本身發生之時期而言，倘形成判決之內容係使其標的之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅者，則於發生形成力之際，其所形成之法律效果即溯及既往發生。」該裁定的重大意義在於，將形成之訴的效力明確區分為「形成力」與「形成判決內容之效力」，形成力是於判決確定時發生，並無溯及與否的問題；形成判決內容之效力則是因形成力而使法律關係發生變動之效力，可能使過去之法律關係發生、變更或消滅而有溯及既往之效力。該裁定的說明兼顧了訴訟法原理及相關形成之訴的實際法律效果，本文深表贊同。以上開案例而言，甲、乙兩說均承認核定租金之訴有溯及效力，但精確而言，有溯及效力的應是因形成力而產生的法律效果，即判決內容的法律關係（租金數額），至於核定租金判決本身的形成力並無溯及效力，而是於判決確定時發生。

本件甲、乙間就 A 土地有民法第 425 條之 1 第 1 項規定之（法定）租賃關係，因此，乙所有之 B 建物占用 A 土地即具有法律上原因，甲即有忍受之義務，於 B 建物占用 A 土地期間，縱然甲受有任何不利益，甲亦不得依民法第 179 條規定請求乙給付相當於租金之不當得利。為了衡平甲、乙間的利益關係，應承認核定租金判決所形成的法律效果（法律關係）具有溯及既往之的效力，使甲在本案判決確定之前得向乙請求給付租金。

有疑問的是，乙說認為，甲僅得請求自核定租金之意思表示時起算之租金，亦即，應自甲起訴狀繕本送達乙之日起算租金，於此之前之期間不得向乙請求給付租金。然而，乙說對於此請求時點的劃分理由，並未有任何說明，此點應深予探究。實則，租賃關係乃一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約（民法第 421 條），出租人與承租人互負債務，債務之間有對價關係，故租賃契約之本質為有償契約，且為雙務契約[6]。因此，在租賃關係存續中，除了出租人必須提供租賃物予承租人使用外，承租人也有給付租金之義務，即使依民法第 425 條之 1 第 1 項規定之法定租賃關係亦應如此[7]。就本案例而言，甲自 104 年 2 月 1 日（A 土地所有權移轉登記予甲之日）起，即與乙就 A 土地成立法定租賃關係，本件核定租金判決之形成力所產生之法律效果（租金數額）自應回溯自 104 年 2 月 1 日起發生效力，從而，甲說關於租金請求權始點的認定實屬正確，這樣見解目前也是高等法院的多數說[8]。事實上，為了核定合理之租金數額，多數實務判決均分別自各年度之申報地價，分別核算不同之租金數額，確屬允當。至於甲請求 104 年 2 月 1 日起之租金，是否已逾 5 年之短期消滅時效（民法第 126 條），則是另一問題。乙說認甲僅得請求自核定租金之意思表示時起算之租金，限縮甲請求租金之時期，未考量甲請求核定租金前之損失，應有再審酌之餘地。



伍 本件與請求法院酌定地上權地租之訴之異同

民法第 835 條之 1 第 2 項規定：「未定有地租之地上權，如因土地之負擔增加，非當時所得預料，仍無償使用顯失公平者，土地所有人得請求法院酌定其地租。」該法律規定當事人未約定地租時，因情事變更，為使地上權之利用關係符合公平原則，土地所有人得據以請求法院判決發生確定地租之法律關係，該判決勝訴確定時，即形成確定地租數額之法律效果，屬形成之訴。就該條酌定地上權地租之訴之性質及效力，最高法院 105 年度台上字第 875 號民事判決：「未定有地租之地上權，土地所有人必先經法院酌定地租後，始得據以請求地上權人如數給付[9]；又該請求法院酌定地租之訴，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地租。」就地租之請求時點來說，該判決見解與乙說一致，均認為有溯及效力，且酌定地租判決所確定之地租應自請求酌定之意思表示時起算。這樣的一致見解，可能是因為民法第 425 條之 1 第 2 項的核定租金之訴與民法第 835 條之 1 第 2 項酌定地上權地租之訴有相似之處，第一，二者同樣是形成之訴；第二，二者均有形成租金（地租）數額之法律效果。因此，高等法院在審理民法第 425 條之 1 第 2 項的核定租金之訴案件時，也曾直接援引最高法院 105 年度台上字第 875 號民事判決，認為請求法院核定之租金，應自請求法院酌定時起算[10]。

然而，所謂普通地上權，是以在他人土地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之權，並未以地租之約定或支付為必要[11]。是地上權之法律關係與具有雙務及有償契約性質之租賃契約關係，即具有本質上不同，最高法院 105 年度台上字第 875 號民事判決雖認定酌定地租之訴，僅得自請求酌定之意思表示時起算地租，請求酌定意思表示之前則不得請求地租，縱然無法請求地租，仍不違反地上權之性質。反之，若援引最高法院 105 年度台上字第 875 號民事判決，認為民法第 425 條之 1 第 2 項核定租金之訴亦僅能自請求核定之意思表示時起算租金，則於請求核定之意思表示前將無從請求租金，將形成租賃關係存在期間無從請求租金之不合理現象，不當限縮出租人之租金請求權。因此，在地上權與租賃之法律關係不同之下，本文認為，法院審理請求法院核定租金之訴時，實不應援引最高法院 105 年度台上字第 875 號民事判決，限縮出租人之租金請求時點。

（下期待續）

（作者為高雄地方法院法官、國立臺北大學法律系博士生）

註釋

法院核定租金數額後，出租人始能據以請求。

8 參見，例如，臺灣高等法院 108 年度上易字第 420 號、107 年度上易字第 922 號、102 年度重上更一字第 140 號、104 年度重上字第 165 號、106 年度上字第 1318 號民事判決，臺灣高等法院高雄分院 108 年度上易字第 219 號，臺灣高等法院花蓮分院 109 年度上易字第 33 號，臺灣高等法院臺南分院 108 年度上字第 37 號，臺灣高等法院臺中分院 107 年度上易字第 126 號。

9 土地所有權人訴請法院酌定地上權地租之數額，性質雖屬形成之訴，但為求訴訟之經濟，土地所有權人仍得合併請求給付地租，參見，最高法院 103 年台上字第 1822 號民事判決。

10 參見，例如，臺灣高等法院 108 年度上易字第 17 號判決。

11 參見民法第 832 條、第 834 條。

法律網 訊的最佳平台
法學方法與現代民法（增訂七版）二刷
1000元者 資 65 元 書城熱賣中
WEEKLY 周刊
周出刊 訂閱
幣400元
訂 閱
收劃撥
號
4377
戶
司法周刊