臺灣高等法院花蓮分院民事判決

111年度上更二字第5號

上　訴　人　黃惠暄

訴訟代理人　張照堂律師

　　李文平律師

被 上 訴人　吳昌鴻

　　吳明儀(即吳連智之承受訴訟人)

000000000000000000

　　吳振宏(即柯珠蘭之承受訴訟人)

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　邱一偉律師

上列當事人間請求租賃糾紛損害賠償等事件，上訴人對於中華民國105年9月14日臺灣花蓮地方法院104年度訴字第367號第一審判決提起上訴，並為訴之變更追加，經最高法院第二次發回更審，本院於112年4月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴、變更及追加之訴均駁回。

除確定部分外，第二審及發回前第三審(含變更及追加之訴)訴訟費用，由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第168條、第175條第1項分別定有明文。查原審判決後，被上訴人吳連智於民國107年4月30日死亡，其繼承人吳明儀具狀聲明承受訴訟(見本院108年度上更一字第5號卷〈下稱本院更一卷〉第71頁)；被上訴人柯珠蘭於108年10月22日死亡，其繼承人吳振宏具狀聲明承受訴訟，並有戶籍謄本可稽(見本院更一卷第217-233頁)，經

核尚無不合，均應予准許(柯珠蘭於花蓮縣○○鄉○○段000地號土地〈下稱系爭土地〉及其上門牌號碼花蓮縣○○鄉○○000號房屋之權利，由吳振宏繼承，上訴人於本院撤回對柯珠蘭之其他承受訴訟人即吳秀月、吳秀鳳、吳秀子、楊太平、楊信崇之上訴〈見本院卷第199、217頁〉，此部分不再贅述)。

二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3、7款定有明文。本案經終局判決後將訴撤回者，不得復提起同一之訴，民事訴訟法第263條第2項亦有規定。原告於本案經終局判決後，於上級審減縮其應受判決事項之聲明，實質上與訴之撤回無異，依民事訴訟法第263條第2項規定，就該減縮部分，不得復提起同一之訴，自不得復擴張該部分應受判決事項之聲明(最高法院89年度台上字第539號、108年度台上字第1907號判決意旨參照)。當事人在第二審為訴之變更，係撤回原訴而提起新訴，其在第一審原訴已因訴之准許變更而消滅，第一審法院就原訴所為之判決，因此失其效力，第二審法院僅得就變更之新訴審判，不得就第一審判決之上訴更為裁判（最高法院66年台上字第3320號判例意旨參照)。經查：

(一)上訴人先位之訴變更、追加部分：

上訴人就確認租賃期限部分，於原審依民法第767條第1項、民事訴訟法第247條規定聲明：確認兩造就系爭土地租賃關係期限至107年12月2日屆滿。上訴後於本院前審變更為先位聲明：確認兩造就系爭土地租賃關係期限至105年12月14日為止)；並追加依民法不當得利規定請求：吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內，均應自110年4月21日起至系爭土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人新臺幣(下同)24萬元，經本院前審准許上訴人上開訴之變更追加；嗣於本院就不當得利請求部分，

變更聲明為：「吳昌鴻應自105年12月15日起至系爭土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人4,873元。吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，應給付上訴人23,805元。並應自107年5月1日起至系爭土地遷讓返還之日止，按年給付上訴人17,376元。吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內，應給付上訴人10,183元。並應自108年10月23日起至系爭土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人3,573元。」，將原請求被上訴人共同給付不當得利部分，改依被上訴人各自占用系爭土地之面積(即不含系爭土地空地部分)為請求，其訴訟標的相同，基礎事實均為被上訴人占用系爭土地受有相當於租金之不當得利，證據資料可資共通，亦不甚礙被上訴人之防禦及訴訟終結，依前揭民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、7款規定，應予准許。

(二)上訴人備位之訴變更部分：

1.上訴人就調整租金部分，於原審聲明：吳昌鴻、吳連智、柯珠蘭承租系爭土地之租金，自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年24萬元(依系爭土地全部面積計算租金，見原審卷第8、61頁)。原審判決准許調整租金為每年25,293元，並駁回逾此範圍之請求，上訴人就敗訴部分提起上訴(本院前審判決上訴人先位之訴部分勝訴，部分敗訴，無庸就備位之訴為裁判)，嗣於本院變更備位聲明請求調整租金為每年104,625元(依系爭土地全部面積計算租金，本院卷第130頁)，嗣又變更備位聲明請求法院調整租金為每年25,824元(不含系爭土地附圖一空地部分，見本院卷第154、170頁)，其於原審及本院歷次變更聲明請求調整租金之訴訟標的均為民法第227條之2及第442條規定，僅於原審主張兩造租賃契約之標的為系爭土地全部，請求就系爭土地全部核定租金，上訴後改稱兩造租賃契約不包含系爭土地附圖一空地等部分，請求法院就被上訴人實際占用面積調整租金，其基礎事實均為兩造關於系爭土地之租賃關係，卷內證據資料可資共通使用，亦不甚礙被上訴人之防禦及訴訟終結，依前揭民事訴訟法第446

條第1項、第255條第1項第2、7款規定，應予准許。

2.按當事人依民法第227條之2情事變更原則規定，請求法院增減給付，及依民法第442條聲請法院增減不動產租賃物之租金者，乃形成之訴(最高法院110年度台上字第2367號、103年度台上字第1822號判決意旨參照)，係要求法院以形成判決變更當事人原租賃契約承租人應給付租金之數額。而租賃契約之標的、範圍及承租人應給付租金之數額乃租賃契約成立之要素，為當事人所特別注重，亦為當事人所得自由處分之財產，基於當事人進行及處分權主義之精神，法院僅得於上訴人主張之租賃標的及範圍均無誤後，據以核定租金。本件上訴人於原審及本院請求法院調整租金所主張兩造租賃契約標的範圍(系爭土地全部或一部分)、租金金額(104,625元或25,824元)已有不同，其訴已經變更，並經本院准許，則上訴人於原審請求調整租金之原訴已因訴之准許變更而消滅，第一審法院就原訴所為之判決，因此失其效力，本院僅得就變更之新訴即備位之訴部分為裁判。

(三)上訴人追加再備位之訴部分：

上訴人復依民法第227條之2第1項、第442條規定，於111年12月9日追加再備位聲明請求將系爭土地之租金自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年104,625元(依系爭土地全部面積計算租金，見本院卷第202、216、258頁)。查上訴人於原審請求調整租金為每年24萬元，經原審判決准許調整租金為每年25,293元，並駁回逾此範圍之請求，上訴人就敗訴部分提起上訴，嗣於本院變更備位聲明請求調整租金為每年104,625元(依系爭土地全部面積計算租金)，嗣又變更備位聲明請求法院調整租金為每年25,824元(不含系爭土地附圖一空地部分)，已詳如前述。則上訴人依相同之訴訟標的，請求就相同範圍(系爭土地全部)、調整為相同租金(104,625元)之原訴部分，既經本院准許上訴人為訴之變更而消滅，依上開說明，實質上與訴之撤回無異，不得復提起同一之訴，上訴人於原審終局判決後，追加相同之再備位之訴，自難謂合，此

部分追加再備位之訴應予駁回。

三、上訴人於本院主張系爭土地租賃契約關係不包括系爭土地如附圖空地等語(見本院卷第85頁)，被上訴人抗辯為新攻擊防禦方法，不得提出等語(見本院卷第221頁)。查上訴人於原審請求確認兩造就系爭土地之租賃期限已經屆滿，於本院前審主張系爭土地未興建部分租約早已到期(見本院上字卷第49頁背面、更一卷第65頁)，其上開主張堪認為原審攻防方法之補充，合於民事訴訟法第447條第1項第3款之規定，應許其提出，被上訴人之抗辯尚非可採。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：

(一)先位之訴部分：

1.系爭土地為上訴人所有，其上有吳振宏之母柯珠蘭、吳昌鴻、吳明儀之父吳連智依序建蓋之門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○000○000○0○000○0號建物(以下合稱系爭房屋)。依臺灣花蓮地方法院(下稱花蓮地院)101年度簡上字第25號(下稱第25號判決，第一審案號：100年度花簡字第362號)、104年度簡上字第20號(下稱第20號判決，第一審案號：103年度花簡字第370號)民事確定判決，業已認定兩造就系爭土地存有不定期租賃契約(下稱系爭租賃契約)，惟對於系爭租賃契約期限何時屆滿，則未確定。又兩造前於101年2月2日原審100年度花簡字第362號勘驗筆錄記載「被告表示116號為柯珠蘭所有、166之1號為吳昌鴻所有、116之2為吳連智所有，其祖先從日據時代居住至今，系爭建物百年前就有，在60幾年有再翻修過」等語，及原審100年度花簡字第362號判決亦認定「依本院勘驗筆錄記載，被告房屋之屋齡約有數十年，而依被告提出之房屋稅籍資料亦證明民國73年以前被告即建屋居住於現址。…被告主張其祖先早在林阿邁與吳志英成立耕地三七五租約前就已居住現地及耕作，由上開租約成立之時點於41年間來看，確實符合事實」等語，基此，系爭房屋存在之時間可追溯上百年前之清朝時代，就

客觀觀之，系爭房屋迄今確已超出一般使用年限甚久，上訴人主張系爭房屋於105年12月14日已達不堪使用之狀態，系爭租賃契約於該日屆滿。

2.兩造爭執系爭土地上之房屋是否迄至105年12月14日或目前為止有安全疑慮致不堪使用，而租賃期限於105年12月14日或至今是否因上開原因屆滿而終止，均與前案無涉，益徵本件並無爭點效之適用等語。

3.本件租賃權已達百年以上，其原始建築早已不堪使用，租賃契約應早已終止，否則租約達百年以上，出租人將永無回收之期。況依鑑定結果，系爭房屋除去增建修補部分，其日據時代之原始物理結構已不復存在，遑論已達安全之要求，準此，自105年12月14日起，除去增建修補部分確有安全之疑慮致不堪使用，洵無疑義；另關於屋頂層平面配置示意圖之D部分即車棚部分，被上訴人於現場亦自承係70多年後始搭建，亦同意拆除。

4.被上訴人除地上物占用面積外，其餘無地上物之空地部分，均非屬租賃契約之範圍。

5.被上訴人占用部分之不當得利金額如下：

⑴吳昌鴻專有占用之面積為25平方公尺，參考本院前審不當得利計算之公式，其不當得利之金額為3,640元(2080x25x7%)。

⑵吳明儀專有占用之面積為110.87平方公尺，參考本院前審不當得利計算之公式，其不當得利之金額為16,143元(2080x110.87x7%，小數點以下四捨五入，下同)。

⑶吳振宏專有占用之面積為16.07平方公尺，參考本院前審不當得利計算之公式，其不當得利之金額為2,340元(2080x16.07x7%)。

⑷吳昌鴻、吳明儀、吳振宏共同占用車棚部分，面積為25.42平方公尺，參考本院前審不當得利計算之公式，其不當得利之金額為3,701元(2080x25.42x7%)。3人平均分擔，各應負擔1,233元。

⑸是吳昌鴻、吳明儀、吳振宏每年應計算不當得利分別為4,873元、17,376元、3573元。

6.又吳連智於107年4月30日死亡，其死亡前因無權占用所生不當得利債務係屬繼承債務，上訴人僅得於吳明儀繼承吳連智之遺產範圍內為請求，此部分之不當得利金額為23,805元。自107年5月1日起所生之相當於租金之不當得利債務即屬吳明儀之固有債務，非繼承債務，應自107年5月1日起按年給付17,376元之不當得利。

7.柯珠蘭於108年10月22日死亡，其死亡前因無權占用所生不當得利債務係屬繼承債務，上訴人僅得於吳振宏繼承柯珠蘭之遺產範圍內為請求，此部分之不當得利金額為10,183元。自108年10月23日起所生之相當於租金之不當得利債務即屬吳振宏之固有債務，非繼承債務，應自108年10月23日起按年給付3,573元之不當得利。

(二)備位之訴部分：

系爭土地自成立租賃契約後，歷經百年之長久期間，其價值確已有漲昇，且其價值變動甚大，顯非雙方訂約時所能預料，若系爭土地每年租金仍以1,080元計算，明顯低於市場行情，實有調整租金之必要。況系爭土地為甲種建築用地，可以申請合法建屋，在土地市場中之價值較高，且坐落位置於附近農田邊緣，有開闊視野與優美風景，距離北埔生活圈及家樂福賣場均不遠，作為住宅使用非常合宜，被上訴人亦承租系爭土地興建房屋作為住居使用，爰依本院前審計算被上訴人相當於不當得利之金額104,625元，就被上訴人各別占用系爭土地面積請求調整租金為每年25,824元。爰依民法第227條之2第1項或民法第442條(擇一勝訴即可)請求增加被上訴人應給付之租金等語。

(三)於原審聲明：1.確認兩造就系爭土地租賃關係期限至107年12月2日屆滿。2.共同被上訴人承租上訴人所有系爭土地之租金，自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年24萬元。於本院先位聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部

分，確認兩造就坐落系爭土地租賃關係期限至105年12月14日止。3.吳昌鴻應自105年12月15日起至系爭土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人4,873元。4.吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，應給付上訴人23,805元。並應自107年5月1日起至系爭土地遷讓返還之日止，按年給付上訴人17,376元。5.吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內，應給付上訴人10,183元。並應自108年10月23日起至系爭土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人3,573元。備位聲明：1.原判決不利於上訴人部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人承租上訴人所有系爭土地之租金，應自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年25,824元。

二、被上訴人則以：

(一)花蓮地院第25號、第20號判決，已認定兩造間就系爭土地有以口頭成立不定期租賃關係，且於現場勘驗時，系爭房屋外觀良好，並無不堪使用之情形，堪認系爭房屋之磚造結構、格局尚稱保存良好，縱因使用年限已久，仍得為居住使用，具有經濟效益，亦無須不斷整修、補強始能避免傾頹之情形，難認系爭房屋已達不堪使用之程度，或將有不堪使用之虞，而現今街道上使用數十年，保存維護良好之房屋比比皆是，是系爭房屋在客觀上既無上訴人所稱不堪使用之虞，上訴人即無受確認判決之法律上利益。

(二)系爭土地由訴外人即原地主林阿邁（下稱其姓名）以收取租穀100台斤之租金對價，將系爭土地租予訴外人即佃農吳志英（下稱其姓名），並經訴外人即原所有權人游連勳（下稱其姓名）所肯認，且經兩造同意併耕地三七五租約之二期租穀一併折算現金匯付至上訴人設於花蓮吉安鄉農會之帳戶給付；上訴人主張之每年租金，顯有過高之虞，系爭土地位於偏遠之新城鄉農地間，周邊環境並無明顯變化，附近非繁華之地段，仍為農業用地居多，依土地法第97條規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之十為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管直轄市或

縣（市）政府得依前項所定標準強制減定之。然系爭土地102年之申報地價為每平方公尺352元，則系爭土地申報總價為252,936元，依上開法條之租金原則即每年租金以25,293元為上限，況上開規定係指城市內不動產之租金準則，而系爭土地位於偏遠郊區，且被上訴人使用系爭土地興建房屋僅供居住之用，亦應再行酌降為是。從而，被上訴人認應以國有財產局有關基地之計算方式，即基地之年租金以當期土地申報地價總額百分之5計算，系爭土地每年租金以12,646元為妥適【計算式：352×718.57×5%】。

(三)前揭民事確定判決既認兩造就系爭土地係供佃農建屋居住及使用而成立不定期限之基地租賃，基於爭點效理論，於同一當事人間，就與重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得為相異之判斷，上訴人不得再主張非屬租用基地建築房屋。再依鑑定結果以觀，系爭房屋確係於60年至68年間修建，此鑑定結果與前揭民事確定判決審理中，被上訴人一再表明「68年間因颱風嚴重毀損而重建」一節相符(因年代久遠，確切年份或有出入實屬常情)，是系爭房屋確係上開時期所修建，當無疑義。基此，系爭房屋目前外觀良好，有人居住並無不堪使用之情形，輔以本件有爭點效之適用，是上訴人之請求洵屬無據等語置辯。

(四)於原審聲明：上訴人之訴駁回。於本院聲明：上訴及追加之訴均駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)坐落花蓮縣○○鄉○○段000○000○0000地號等3筆土地自41年10月30日起即由訴外人即出租人林阿邁與訴外人吳志英成立耕地三七五租約，嗣由上訴人及吳昌鴻、柯珠蘭(108年10月22日死亡，由吳振宏承受訴訟)、吳連智（107年4月30日死亡，由吳明儀承受訴訟）分別繼承出租人及承租人地位，且上開耕地三七五租約業於99年9月27日經出租人與承租人合意終止。

(二)上訴人所有之系爭土地不在上開租約範圍，惟兩造先人(即

訴外人林阿邁、吳志英)間就系爭土地有以口頭成立租用基地建築房屋之未明定租賃期限之租賃契約(即系爭租賃契約)存在。

(三)系爭租賃契約原始租金約定為每年100台斤穀物，嗣上訴人與柯珠蘭、吳昌鴻、吳連智合意改以現金給付，並以每台斤10.8元折算成現金計算。

(四)系爭土地102年1月之申報地價為每平方公尺352元。104年1月之公告土地現值為每平方公尺3,700元。

(五)上訴人曾另案主張柯珠蘭、吳昌鴻、吳連智無權占有系爭土地，依民法第767條所有物返還請求權規定請求拆屋還地，並依民法第179條不當得利請求給付相當於租金之不當得利，經花蓮地院於102年9月30日以第25號判決上訴人敗訴確定。

(六)上訴人復依土地法第103條第1款、修正前民法第449條第1項、第455條請求柯珠蘭、吳昌鴻、吳連智拆除系爭房屋返還系爭土地；並依民法第450條，以起訴狀繕本送達終止租約，依民法第455條請求拆除系爭房屋，返還系爭土地，經花蓮地院104年7月31日以第20號判決上訴人敗訴確定。

(七)如上訴人先位之訴無理由，兩造同意備位之訴上訴人主張之起訴狀繕本送達翌日為被上訴人最後收受起訴狀繕本之日即105年2月15日。

四、本院之判斷：

本件爭執之重點，在於：㈠上訴人請求確認系爭租賃契約期限至105年12月14日屆滿，是否屬確認「現在」之法律關係基礎事實？有無「即受確認判決之法律上利益」？㈡被上訴人抗辯第25號判決、第20號判決對於本案有爭點效的適用，是否可採？㈢上訴人先位之訴主張系爭土地租賃關係期限應於105年12月14日屆滿，有無理由？如認為兩造系爭租賃契約仍存在，其租賃契約標的是否為系爭土地全部？上訴人主張僅存在系爭土地如附圖一、二A、B、C（C101)部分，或包括C(C102-107)、D(車棚)等部分，是否可採？㈣上訴人先位

聲明：1.依民法第767條、民事訴訟法第247條請求確認系爭租賃契約期限至105年12月14日止，有無理由？2.依民法第179條規定，請求吳昌鴻、吳明儀、吳振宏給付占用系爭土地如附圖一A、B、C(包含C102-107)及D部分相當於租金之不當得利，有無理由？㈤如先位聲明無理由，上訴人備位聲明依民法第227條之2第1項、民法第442條（擇一勝訴判決即可）請求自起訴狀繕本送達翌日調整系爭土地租金(不包含附圖一空地部分)為每年25,824元，有無理由？茲就上開爭點說明本院之判斷如下：

(一)上訴人請求確認系爭租賃契約期限至105年12月14日屆滿，是否屬確認「現在」之法律關係基礎事實？有無「即受確認判決之法律上利益」？

1.按法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者，即得依民事訴訟法第247條規定，提起確認之訴。又確認法律關係存在或不存在之訴，固以確認現在之法律關係為限，然過去之法律關係，如因遞延或持續至現在尚存續，其存否不明，致原告在私法上地位有受侵害危險，此危險得以判決除去者，仍應認有即受確認判決之法律上利益，自非不得對之提起確認之訴，以貫徹確認之訴預防及解決紛爭之功能。

2.上訴人主張系爭租賃契約為租用基地建築房屋契約，租賃關係已達百年以上，系爭房屋原始建築已達不堪使用程度，系爭租賃關係已於105年12月14日屆滿等語，被上訴人予以否認，並爭執系爭房屋仍由被上訴人居住使用，無不堪使用情形，則就系爭租賃關係之存否確屬不明確，致上訴人在私法上之地位有受侵害之危險，上訴人起訴求為確認系爭土地租賃關係期限至105年12月14日為止，應認有即受確認判決之法律上利益，其提起本件確認之訴，核無不合。

(二)第25號判決、第20號判決對本件訴訟有爭點效之適用：

1.法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人完足舉證及辯論之

結果，已為實質之判斷者，基於當事人之程序權業受保障，可預見法院對於該爭點之判斷將產生拘束力而不致生突襲性裁判，固應賦予該判斷一定之拘束力，以符程序上誠信原則及訴訟經濟。然倘當事人間就該重要爭點提起之其他訴訟，有原判斷顯然違背法令、當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷、原確定判決之判斷顯失公平或前訴訟與本訴訟所得受之利益(即標的金額或價額差異甚大等情形)，應解為當事人及法院仍得就該經法院判斷之法律關係，為相反之主張或判斷(最高法院100年度台上字第387號判決意旨參照)。

2. 查第25號判決(見原審卷第9頁)中，上訴人於該案主張之原因事實為吳昌鴻等3人之系爭房屋無權占用系爭土地，依民法第767條規定請求吳昌鴻等3人拆屋還地，並依民法第179條規定請求給付相當於租金之不當得利等語，吳昌鴻等3人則抗辯上訴人之被繼承人將系爭土地出租與林阿蔓，已經100年，每年收租穀100台斤，後來改為折算現金給付，至99年間仍有匯租金給上訴人，兩造間就系爭土地有以口頭成立不定期租賃關係等語，該案爭點在於上訴人與吳昌鴻等3人間就系爭土地是否有不定期租賃關係存在(參原審卷第13頁)，判決理由並說明調查吳昌鴻等3人給付租金之回條、收據等情，認兩造就系爭土地有以口頭成立不定期租賃關係，原審判決並無違誤，因而駁回上訴人之上訴等語。

3. 第20號判決(見原審卷第15頁)中，上訴人主張兩造間就系爭土地有以口頭成立租用基地建築房屋之不定期租賃契約，並由吳昌鴻等3人於系爭土地上興建系爭房屋。惟依修正前民法第449條第1項規定，租地建屋契約之期限，不得逾20年，系爭房屋之屋齡早已逾20年，契約年限已滿，爰依土地法第103條第1款、修正前民法第449條第1項、民法第455條請求吳昌鴻等3人拆除系爭房屋返還系爭土地；如認本件無修正前民法第449條第1項之適用，惟探求當事人真意，應以系爭房屋至不堪使用為期限，「系爭房屋業經60年代颱風吹毀，現所建均為重修建後之房屋，也達於一般耐用年限，應認系

爭房屋已達不堪使用之情況」，租賃契約期滿，吳昌鴻等3人應返還系爭土地。且系爭土地租約為不定期租賃契約，上訴人另得依民法第450條規定以起訴狀繕本送達為終止租約之意思表示，並依民法第455條請求拆除系爭房屋，返還系爭土地等語。吳昌鴻等3人則以：系爭房屋於68年因颱風而重建，前地主亦同意修繕，前地主往生後，繼承人每年亦有前來收租等語置辯。是上訴人於該案主張系爭房屋業於60年代經颱風吹毀，現為重修建後之房屋，也達於不堪使用之情況等情，顯為該案爭執之重點。而該案判決理由略以：上訴人與吳昌鴻等3人就系爭土地有以口頭成立供建屋居住及使用之不定期租賃關係，為第25號判決所認定，基於爭點效理論，於同一當事人間，就該重要爭點有關之他訴訟不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，上訴人不得再主張非屬租用基地建築房屋，而系爭房屋自41年間即已在系爭土地上建築、存在，「更歷經颱風侵襲而重建修繕」，足認兩造就系爭土地有不定期限之基地租賃關係存在；且系爭房屋之磚造結構、格局尚稱保存良好，縱因使用年限已久，仍得為居住或商業使用，具有經濟效益，無必須不斷整修、補強始能避免傾頹之情形，「難認系爭房屋已達不堪使用」之程度，認上訴人依土地法第103條第1款、民法第449條第1項、第455條規定，主張終止兩造不定期限租賃契約，請求吳昌鴻等3人拆除系爭房屋，返還土地為無理由，原審駁回上訴人之訴並無不合，而駁回上訴人之上訴等語(原審卷第17頁)。

4. 是第25號判決已經認定上訴人與吳昌鴻等3人對系爭土地有不定期租賃契約，而第20號判決中，系爭房屋是否於60年間「歷經颱風侵襲而重建修繕」、是否「已達不堪使用程度」、系爭土地之不定期租賃契約年限是否合於土地法第103條第1款規定而屆滿等節，顯為兩造爭執之重要爭點，並經法院本於當事人舉證及辯論之結果，為實質之判斷。

5. 上訴人雖主張：第25號、第20號判決認定兩造就系爭土地租

賃關係存在，惟對於租賃契約期限何時屆滿未確定；兩造爭執系爭土地上之房屋是否迄至105年12月14日或目前為止有安全疑慮、不堪使用致租賃期限是否因上開原因屆滿而終止，與前案無涉，本件並無爭點效之適用等語。查：

⑴上訴人主張系爭房屋之原始建築已不堪使用，租賃契約應早已終止；況依鑑定結果，系爭房屋除去增建修補部分，其日據時代之原始物理結構已不復存在，系爭房屋至遲於105年12月14日(即本件訴訟繫屬之前一日)已達不堪使用等語(見本院卷第84頁)。而系爭房屋經花蓮縣建築師公會鑑定結果，門牌116號、116之1號及116之2號為連棟式建築物，於日據時期應屬竹編土牆木架構瓦造屋頂建築物，現況為磚牆木架構鐵皮浪板屋頂建築物，由外部建築材料及內部裝修建材判斷應屬60年間所修建(63年間早期航照圖已有該建築物影像)。門牌116之2號右側增建之建築物現況為磚牆混泥土樑柱結構建築物，經結構取樣分析為卵礫石骨料，是70年間常使用的建材，由69年間早期航照圖已有該建築物影像判斷，分析該建築物建築時間應為68年間等語，有該會109年5月15日鑑定報告書可按(置於卷外，下稱系爭鑑定報告)，足認系爭房屋並非日據時間或41年間所興建之房屋，其後又在不同時間分次增建與加強。

⑵系爭鑑定報告於第25號、第20號判決時雖尚未存在，惟第25號、第20號判決中，上訴人請求拆除之房屋即為當時訴訟中所見60年代以後陸續修建之系爭房屋，只是當時不知道是60年代以後陸續增修等情，業據上訴人陳明無訛(本院卷第131、132頁)，參以第25號判決一案中，吳昌鴻3人早已表示系爭房屋在60幾年有再翻修過等語(見原審卷第19頁勘驗筆錄)，第20號判決一案中，上訴人已主張「系爭房屋業經60年代颱風吹毀，現所建均為重修建後之房屋，也達於一般耐用年限，應認系爭房屋已達不堪使用之情況」，判決理由更敘明：系爭房屋自41年間即已在系爭土

地上建築、持續存在，「更歷經颱風侵襲而重建修繕」；且系爭房屋保存良好，縱因使用年限已久，仍得為居住或商業使用，具有經濟效益，「難認系爭房屋已達不堪使用」之程度等語(原審卷第17頁)，則系爭鑑定報告不過是就上訴人及吳昌鴻3人先前所稱系爭房屋於60年或68年間曾因颱風吹毀、重建修繕等節，及第20號判決認系爭房屋歷經颱風侵襲而重建修繕等節，予以鑑定、確認，其結果與第20號判決理由之認定並無不合，顯不足以推翻第20號判決所為系爭房屋曾歷經颱風侵襲而重新修繕，尚未達於不堪使用程度之判斷。

⑶是第25號判決認上訴人與吳昌鴻等3人間就系爭土地有不定期租賃關係，第20號判決認系爭房屋尚未達於不堪使用程度之判斷，依上開說明，就本件上訴人主張系爭房屋於上開判決之前是否已達不堪使用之程度部分，應有爭點效之適用，自不容上訴人於本件訴訟再為相反之主張。至上開判決後系爭房屋迄至105年12月14日是否已達不堪使用之程度致租賃期限屆滿而終止部分，前案不及審酌，此部分尚無爭點效之適用。

(三)上訴人先位之訴主張系爭租賃契約期限於105年12月14日屆滿，為無理由：

1.按土地法第103條第1款規定租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿，出租人不得收回。此所謂「契約年限屆滿」，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意。又土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租期，依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限（最高法院109年度台上字第477號判決意旨參照）。

2.兩造先人(即林阿邁、吳志英)間於41年間就系爭土地所成立

之系爭租賃契約，雖屬未明定期限之租賃，依契約目的被上訴人先人既是租用系爭土地作為基地興建房屋居住使用，而房屋使用年限本較一般物品為長，租地建築房屋目的雖係使承租人可較長期間使用房屋，然並非使出租人永久無法自由使用土地，故出租人願租地供承租人建屋使用之期間至使用至房屋不堪使用為止，應屬常態，且亦得平衡所有權人、承租人間之權利義務關係，而永久出租土地供承租人建築房屋使用，屬非常態，主張非常態之一造當就其主張負舉證責任，尤以系爭土地位處新城鄉市區，非偏僻地區土地，而系爭土地自41年出租迄今已逾70年，期限甚長，此一期間當事人更易，附近環境變化亦鉅，如當事人未特別約定租賃契約永久存續，衡情堪認迄系爭房屋不堪使用時為止，租期即已屆至，否則如承租人無土地法第103條第2款至第5款情形，不啻使土地所有權人永遠無法收回土地，當非合理。被上訴人既未能舉證證明兩造先人於41年間成立租地建屋土地租賃關係時，雙方有合意讓系爭土地之租賃關係永久存續之非常態事實存在，自應認兩造先人間就系爭土地之租約租期及兩造就系爭租約租期均係合意至系爭房屋不堪使用時消滅。

3.系爭房屋迄今尚未達不堪使用之程度：

⑴依系爭鑑定報告，雖可認系爭房屋目前均無日據時代或41年間之原始建物結構，目前結構是60年、68年間修建，另有關附圖一所示D(車棚)部分則為70多年以後所搭建等情，然於第25號判決、第20號判決前(即104年7月31日之前)，兩造就系爭土地有不定期租賃關係存在，且系爭房屋尚未達於不堪使用之程度，已如前述。上訴人亦未能提出證據證明系爭房屋於上開判決之後有何不堪使用之情事，則上訴人主張系爭房屋已達不堪使用之程度，系爭土地租賃關係期限已於105年12月14日屆滿等情，即非可採。

⑵況日據時期之建築物，原應屬竹編土牆木構造屋頂建築物，與系爭房屋現狀為磚牆木構造鐵皮浪板屋頂建築物者

不同(見系爭鑑定報告第19頁)，且吳昌鴻等3人系爭房屋興建時日甚久，衡情上訴人或其先人應可知悉系爭房屋原始結構毀損，並增修建繕一事，惟上訴人或其先人均持續收取租金至99年間(參第25號判決理由)，可認上訴人或兩造先人對於原始房屋毀損後於60年至70年間繼續增修建系爭房屋一事已有合意，並持續收取系爭土地之租金，是系爭土地之租賃期間自應於現狀之系爭房屋達於不堪使用時屆止。

⑶基上，上訴人主張系爭房屋已達不堪使用之程度，尚非可採，其依民法第767條及民事訴訟法第247條請求確認系爭土地租賃關係於105年12月14日屆滿，為無理由。

4.上訴人主張兩造系爭土地租賃契約標的不包含附圖一之空地等部分，為不可採：

⑴查系爭房屋坐落在系爭土地中間(如附圖一所示A、B、C)，前方蓋有車棚(如附圖一所示D)，附圖一之C(右側)為草地，參酌系爭房屋周圍為農田，車輛可自農路駛入系爭房屋前方進入車棚(見系爭鑑定報告第47、51頁)，可知附圖一之C右側、車棚、空地等部分與系爭房屋周圍環境及居住使用有密切關連，且上訴人或其先人亦未在系爭土地上設有任何界線、界標，限定被上訴人在系爭土地使用之範圍，上訴人空言主張兩造間系爭土地之租賃關係不包含系爭房屋以外部分等語，自非可採。

⑵況第20號、第25號判決均認定兩造就系爭土地(全部)有租賃關係存在，上訴人於原審及本院前審請求法院核定租金之範圍亦為系爭土地全部，自不容上訴人事後任意切割主張僅就系爭房屋所在基地或車棚等部分有租賃關係。其事後翻轉變遷，應不足取。至最高法院本次發回意旨認應查明被上訴人各自占有系爭土地之面積為何，以計算應給付之不當得利等語，與兩造租賃標的範圍無涉，上訴人據以主張依上開發回意旨，可知除地上物占用面積以外，其餘無地上物均非屬租賃契約範圍云云(見本院卷第85頁)，顯

非可採，附此敘明。

(四)上訴人先位之訴請求被上訴人給付相當於租金之不當得利與上訴人，為無理由：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。本件兩造間就系爭土地有不定期租賃關係存在，已如前述，則被上訴人占用系爭土地非無法律上原因，上訴人請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，為無理由，不應准許。

(五)上訴人備位之訴依民法第227條之2、第442條規定，擇一請求被上訴人承租系爭土地每年租金，自起訴狀繕本送達翌日即105年2月15日起，調整為每年2萬5293元，為無理由：

1. 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果；租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金；但其租賃定有期限者，不在此限，民法第227條之2第1項及第442條定有明文。租賃契約之出租人依上開規定請求法院以判決變更租賃契約之承租人應給付租金之數額，法院自應依原租賃契約之標的、範圍，核定適當之租金。

2. 上訴人請求法院以形成判決調整兩造租賃契約之租金數額，係主張租賃標的為系爭土地之一部(不含附圖一空地)，此與兩造租賃契約標的範圍為系爭土地全部已有不同，且兩造亦未有區分空地或非空地分別約定或給付租金之情事，上訴人自不得任意割裂部分土地，請求法院調整該部分租金，是上訴人備位之訴為無理由，不應准許。

3. 至於上訴人請求就系爭土地全部調整租金部分(即變更前之備位之訴及追加再備位之訴部分)，詳見本院前述程序部分之說明(見壹、二，(二)、(三)之理由)，不再贅述。

五、綜上所述，上訴人先位之訴依民法第767條及民事訴訟法第247條請求確認系爭租賃契約至105年12月14日止，變更追加依民法第179條規定請求被上訴人給付相當於租金之不當得

利；備位之訴依民法第227條之2、第442條變更請求法院調整系爭土地如附圖一A、B、C、D部分租金為每年2萬5293元；追加再備位之訴依民法第227條之2、第442條請求法院調整系爭土地全部之租金，均無理由，應予以駁回。原審駁回上訴人先位之訴請求確認租賃契約期限部分，並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，亦無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，均無礙勝負判斷，爰不一一論列，附此敘明。

據上論結，本件上訴、變更及追加之訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　顏維助

法　官　林碧玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　31　　日

書記官 徐珮綾

附　註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。