臺灣高等法院民事判決

115年度原上易字第12號

上　訴　人　陳秋月

訴訟代理人　戴維余律師

被　上訴人　何錫堅

訴訟代理人　黃科翰律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國114年12月24日臺灣宜蘭地方法院113年度原訴字第2號第一審判決，提起一部上訴，本院於115年9月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

□按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。當事人提出新攻擊或防禦方法者，應併記載之，民事訴訟法第454條第1項定有明文。本件兩造主張與答辯之事實，除上訴人於本院不再依民法第767條第1項規定請求外（見本院卷第101頁），其餘核與原判決記載相同，爰依上開規定引用之。上訴人於原審求為判命：被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）149萬7,163元，及自113年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息等語。

□原審為上訴人一部敗訴、一部勝訴之判決，即判命：被上訴人應給付上訴人19萬8,794元，及自113年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並依職權諭知得假執行、供擔保後得免為假執行，另駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請。上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起一部上訴。上訴聲明：㈠原判決關於駁回後開第㈡項部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人129萬8,369元，及自113年5月7日起至清償日止，

按年息5%計算之利息（至原審駁回上訴人50萬元部分請求，未據上訴人聲明不服，非本院審理範圍，不贅）。

□次按，判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之；如有不同者，應另行記載。關於當事人提出新攻擊或防禦方法之意見，應併記載之，民事訴訟法第454條第2項定有明文。本件除補充如下理由外，其餘本院所持理由與原判決相同，爰依上開規定引用之：

㈠上訴人雖主張被上訴人無權占用其所有宜蘭縣○○鄉○○段0000、0000地號土地（下合則稱系爭土地），經營農場、果園而營利使用，倘適用土地法關於租金上限之限制，將造成被上訴人得享有龐大利益而嚴重失衡，且系爭土地租金之市場行情已有中泰不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（下稱系爭估價報告書）可參，是請求被上訴人再給付129萬8,369元云云，然查：

㈡按耕地地租，依土地法第110條第1項規定，不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。又該項所稱之地價指法定地價，依土地法第148條規定，土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價。而依平均地權條例第16條前段規定，舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。又基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年台上字第855號、68年台上字第3071號判決先例意旨參照）。次按凡編為某種使用地之土地，不得供其他用途之使用。但經該管直轄市或縣（市）地政機關核准，得為他種使用者，不在此限；耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地；農業用地於劃定或變更為非農業使用時，應以不影響農業生產環

境之完整，並先徵得主管機關之同意；農牧用地，指供農牧生產及其設施使用者，土地法第82條、農業發展條例第3條第11款、第10條第1項、區域計劃法施行細則第13條第1項第5款分別定有明文。

㈢經查，系爭土地係屬山坡地保育區之農牧用地，有系爭土地登記謄本可稽（見原審卷第15至17頁）。而系爭土地現況閒置中，部分土地維持雜林木，部分已種植果樹，南側部分有現有巷道，地勢平坦，可做農牧相關使用等情（見系爭估價報告書第22至23頁），且審酌被上訴人自承前於系爭土地上搭建鐵皮屋、魚池等地上物做為經營管理農牧場之建設及農作之用（見原審卷第292頁），應認系爭土地應具農業經濟利用價值，自應以土地法第110條關於耕地租用所定地租（即不得超過申報地價8%）作為不當得利之計算標準。原審據此此認上訴人請求被上訴人返還相當於租金之不當得利應以系爭土地申報地價8%計算，尚屬適當。

㈣又查，上訴人主張被上訴人係無權占有系爭土地之全部面積，此為被上訴人所不爭執（見原審卷第335頁），而1569地號土地於111年11月1日重測前為○○段000-0地號土地，重測前面積為10,235平方公尺，重測後面積為10,368.85平方公尺；0000地號土地於111年11月1日重測前為○○段000-00地號土地，重測前面積為5,000平方公尺，重測後面積為5,005.79平方公尺，系爭土地於108至112年之申報地價均為每平方公尺28元，於113年之申報地價為每平方公尺29元，此有系爭土地土地登記謄本、公告土地現值及公告地價查詢表在卷可稽（見原審卷第15至17、337至341頁），故原審依此計算，認被上訴人應給付上訴人19萬8,794元（計算式詳如原判決附表所示），核無不合。

㈤上訴人持系爭估價報告書，請求被上訴人再給付129萬8,369元云云，然系爭土地屬山坡地保育地之農牧用地之性質，非屬一般土地，且為原住民保留地，其使用收益自受有相當限制，而系爭估價報告書未考量前揭土地法之規定，而逕依

「正常條件下之正常租金」（見系爭估價報告書第13頁）而為估價之條件基礎，已難逕採。況參之系爭估價報告書採用比較法所採納租金之比較標的1、2、3，分別係位於花蓮縣○○鄉、宜蘭縣○○鄉、宜蘭縣○○鄉之特定農業區、一般農業區之農牧用地，與系爭土地係屬山坡地保育區之農牧用地之土地使用分區有異，且地點亦差距甚遠，尚難認該比較法所採認之租金價格合於系爭土地之實際租金價格。況系爭土地既編定為山坡地保育區之農牧用地，縱上訴人合法出租系爭土地，其租金亦受土地法第110條關於耕地租用所定地租之限制，則上訴人因被上訴人無權占有系爭土地，受有無法使用系爭土地之損害，該損害如以相當於租金收益衡量自為適當。是上訴人主張本件不當得利之計算標準如適用上開限制，將造成被上訴人得享有龐大利益而嚴重失衡，而主張依系爭估價報告書所估價為計算被上訴人占用系爭土地相當於租金之不當得利之依據云云，尚無足採。

□綜上所述，上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人應再給付129萬8,369元，及自113年5月7日起至清償日止，按年息5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

□據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

民事第二十三庭

審判長法　官　張松鈞

法　官　許匀睿

法　官　陳君鳳

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　11　　日

書記官　郭姝妤