

01

最高法院民事判決

02

109年度台上字第2297號

03

上訴人 南聯國際貿易股份有限公司

04

法定代理人 羅智先

05

訴訟代理人 鄭涵雲律師

06

高晟剛律師

07

被上訴人 山明印刷企業有限公司

08

法定代理人 林恒伶

09

訴訟代理人 王恒正律師

10

王伊忱律師

11

上列當事人間請求確認租金債權不存在事件，上訴人對於中華民國109年4月1日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（108年度上字第364號），提起上訴，本院判決如下：

12

13

14

主 文

15

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

16

理 由

17

本件於三審上訴程序中，上訴人之法定代理人於民國109年8月25日由李棟樑變更為羅智先，有變更登記表在卷可稽，羅智先聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

18

19

20

次查被上訴人主張：坐落高雄市○○區○○○段 622、623、630、647、648、649、650、651、652、646、1246、1247、1247-1地號土地（下稱系爭土地；重測前為高雄縣○○鄉○○段 118-1、121-3、121-4、121-14、121-15、121-17、121-18、121-20、121-21）為上訴人所有。伊前於上訴人對訴外人金振成公司強制執行程序中拍賣取得坐落系爭土地上之地上物（下稱系爭地上物），並經原法院91年度上易字第1號確定判決（下稱第1號判決）認定上訴人默示同意伊於系爭地上物可使用之期限內得繼續使用其基地範圍之系爭土地。兩造之使用土地契約，應支付對價（下稱系爭使用土地契約）。嗣上訴人訴請伊給付使用土地對價，經原法院92年度上易字第6號判決（下稱第6號判決）認伊占用系爭土地5013平方公尺，應以當時之土地申報價額按年息4% 即新臺幣（下同）14萬7,583元V計算租金為當，伊遂依該判決自91年

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

01 8月19日起按年如數給付。嗣於102年間，伊因上訴人同意伊使用
02 系爭使用土地契約以外之其餘630地號土地，乃與上訴人合意自
03 102年8月9日起變更年租金為22萬元；另為維持和諧故，再於105
04 年3月15日同意變更年租金為34萬884元。詎上訴人欲自107年8月
05 起按系爭土地申報地價年息5%調漲年租金為51萬1,326元，並拒
06 絕受領伊繳付之107年租金34萬884元。兩造就上訴人對伊超過34
07 萬884元部分之租金債權存否生有爭執，此種不安狀態，能以確
08 認判決除去等情，求為確認上訴人自107年8月18日起，就系爭土
09 地對伊超過34萬884元之年租金債權不存在之判決。

10 上訴人則以：被上訴人依約得占有使用系爭土地面積僅5013平方
11 公尺，並非全部。伊未曾與被上訴人達成增加使用非系爭使用土
12 地契約範圍之其餘630地號土地之合意。系爭土地申報地價於102
13 年1月1日調高至每平方公尺880元，伊乃將第6號判決所定按土地
14 申報價額年息4%計算之年租金，調高為按年息5%計算，並經兩造
15 合意以整數22萬元計收。105年間系爭土地申報地價調漲為每平
16 方公尺1,360元，伊復依前揭計算標準將年租金變更為34萬884元
17 ，被上訴人亦無異議，105及106年間均如數繳納，足見被上訴人
18 已同意按當年公告之土地申報地價年息5%計算年租金。系爭土地
19 於107年間之申報地價已調漲為每平方公尺2,040元，依上開標準
20 核算，年租金自應調整為51萬1,326元等語，資為抗辯。

21 原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：消
22 極確認之訴，應由被告就其權利存在發生之事實負舉證之責任。
23 本件上訴人辯稱：兩造自102年起即合意以被上訴人占用系爭土
24 地其中5013平方公尺申報地價年息5%之標準計算調整年租金等語
25 ，為被上訴人所否認，自應由上訴人負舉證之責。惟查上訴人10
26 2年3月1日、105年3月10日函文，僅係通知被上訴人出面就提高
27 租金事宜為協商，被上訴人依序與上訴人協議年租金22萬元、34
28 萬884元，無論動機如何，僅能認其同意依當次上訴人所擬標準
29 計繳年租金，不能據以認定兩造合意爾後年租金概依申報地價年
30 息5%之標準計算。況兩造於102年協議年租金前，第6號判決係命
31 被上訴人自91年8月19日起至交還土地之日止，按年給付固定租

01 金14萬7,583元，被上訴人向依該判決給付。而臺灣地區土地地
02 價鮮見調低者，系爭土地自102年以後每次調高幾達7成，依常情
03 被上訴人當無與上訴人約定爾後地租皆依調整後申報地價年息5%
04 自動計價之理。況被上訴人於上訴人以106年8月27日、同年9月
05 1日函表示日後應隨申報地價調整，以申報地價年息5%計算土地
06 租金後，旋於同年9月26日向上訴人表示伊未同意隨申報地價調
07 整及以申報地價年息5%之標準計算租金，調整租金須經伊書面同
08 意等語，參以兩造於被上訴人同意給付年租金22萬元或34萬884
09 元前後之往來函件，均無就隨申報地價變動自動調整租金之討論
10 ，自不能認被上訴人同意日後租金均依申報地價年息5%之標準，
11 隨申報地價調整而自動調整。上訴人辯稱：年租金自107年起應
12 依兩造合意之前揭標準調整為51萬1,326元，並無可採。被上訴
13 人請求確認上訴人自107年8月18日起，就系爭土地對伊每年超過
14 34萬884元之租金債權不存在，應予准許等詞，為其判斷之基礎
15 。

16 按民事訴訟法第199條第2項規定，審判長應向當事人發問或曉諭
17 ，令其為事實上及法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及
18 陳述；其所聲明或陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充
19 之。此為審判長因定訴訟關係之闡明權，同時並為其義務，故審
20 判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其
21 訴訟程序即有重大瑕疵，而基此所為之判決，自屬違背法令。查
22 被上訴人在第一審起訴，聲明求為確認上訴人就「系爭土地」自
23 107年8月18日起，每年租金於超過34萬884元部分對被上訴人之
24 租金債權不存在。查第1號判決係認定系爭土地上之系爭地上物
25 占用之基地，兩造間存有系爭使用土地契約，被上訴人應支付對
26 價。第6號判決則認定系爭地上物占用系爭土地之面積為5013平
27 方公尺。被上訴人於事實審主張：系爭使用土地契約使用範圍並
28 未包括系爭土地之全部等語（見原審卷第80、99頁）。上訴人亦
29 稱：被上訴人使用系爭土地之面積僅為5013平方公尺，係以此面
30 積計算使用對價等語（見原審卷第78至80頁）。果爾，被上訴人
31 主張上訴人超過34萬884元之租金債權（使用對價）不存在，究

01 係針對系爭土地之何部分（含坐落位置及面積）而言，自滋疑問
02 。被上訴人上開聲明，似有不明瞭或不完足。原審審判長就此未
03 行使闡明權，使被上訴人敘明或補充，遽行判決，自有可議。次
04 按確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限
05 ，如「將來」應發生之法律關係，則不得為此訴之標的。查本件
06 事實審於109年3月18日言詞辯論終結，被上訴人請求確認其後上
07 訴人年租金債權存否，於法未合。原審未見及此，遽為不利於上
08 訴人之判決，並有可議。上訴意旨，指摘原判決違背法令，求予
09 廢棄，非無理由。

10 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第
11 478條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 109 年 9 月 30 日

13 最高法院民事第六庭

14 審判長法官 鄭 雅 萍

15 法官 陳 玉 完

16 法官 王 金 龍

17 法官 王 本 源

18 法官 周 玫 芳

19 本件正本證明與原本無異

20 書 記 官

21 中 華 民 國 109 年 10 月 6 日