臺灣高等法院花蓮分院民事判決

108年度上更一字第5號

上　訴　人　黃惠暄
訴訟代理人　李文平律師
　　張照堂律師
被上訴人　吳昌鴻
　　吳明儀（即吳連智之承受訴訟人）
　　吳秀月（即柯珠蘭之承受訴訟人）
　　吳秀鳳（即柯珠蘭之承受訴訟人）
　　吳秀子（即柯珠蘭之承受訴訟人）
　　吳振宏（即柯珠蘭之承受訴訟人）
　　楊太平（即柯珠蘭之承受訴訟人）
兼上一人
法定代理人　楊信崇（即柯珠蘭之承受訴訟人）
上八人共同
訴訟代理人　余道明律師

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，經最高法院發回更審，本院於110年4月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項及調整租金之訴部分，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，確認兩造就坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地租賃關係期限至民國105年12月14日為止。

被上訴人吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，被上訴人吳秀月、吳秀鳳、吳秀子、吳振宏、楊太平、楊信崇於繼承柯珠蘭遺產範圍內，均應自民國110年4月21日起至花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人新臺幣拾萬肆仟陸佰貳拾伍元。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用，由被上訴人負擔十分之九

，餘由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、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；他造當事人，亦得聲明承受訴訟。民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查本件被上訴人吳連智於訴訟繫屬後之民國107年4月30日死亡，經其繼承人即被上訴人吳明儀聲明承受訴訟（本院卷第71頁）；嗣被上訴人柯珠蘭於108年10月22日死亡，經其繼承人即被上訴人吳秀月、吳秀鳳、吳秀子、吳振宏、楊太平、楊信崇等6人聲明承受訴訟，有戶籍謄本附卷可稽（本院卷第221、217至219頁），經核並無不合，應予准許，合先敘明。

貳、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者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實，有其社會事實上之共通性及關聯性，而就原請求所主張之事實及證據資料，於變更或追加之訴得加以利用，且無害於他造當事人程序權之保障，俾符訴訟經濟者始屬之（最高法院109年度台抗字第433號裁定意旨參照）。又所謂擴張或減縮應受判決事項之聲明，係指聲明之擴張或減縮，在形式上雖有訴之變更或追加之外觀，但在實質上均在為訴訟標的法律關係之範圍以內，祇在該範圍內為數量上或實質上之伸縮而已，並不影響被告之防禦或訴訟之終結（最高法院105年度台抗字第275號裁定意旨參照）。查本件上訴人原起訴聲明第一項為確認兩造就坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地租賃關係期限至107年12月2日屆滿；嗣於本院前審言詞辯論期日當庭減縮租賃期限至105年12月14日（本院前審卷第46頁反面），復於本院繫屬中追加聲

明第四項為被上訴人應自起訴狀繕本送達之日起至花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地騰空遷讓返還之日止按年給付上訴人新台幣（下同）24萬元（本院卷第59頁），再於110年1月12日言詞辯論期日追加變更為(一)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，確認兩造就坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地租賃關係期限至105年12月14日為止。3.被上訴人應自起訴狀繕本送達之日起至花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地騰空遷讓返還之日止按年給付上訴人24萬元；(二)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之花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地之租金應自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年24萬元等語(本院卷第289至290頁)。之後就先位聲明第3項減縮為「被上訴人吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，被上訴人吳秀月、吳秀鳳、吳秀子、吳振宏、楊太平、楊信崇於繼承柯珠蘭遺產範圍內，均應自110年4月21日起至花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人新臺幣24萬元」(本院卷第315至316頁)。基此，上訴人原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有共通性及關聯性，得期待於後請求之審理予以利用，請求之基礎事實同一；且減縮租賃期限及遲延利息起訴日之請求亦屬減縮應受判決事項之聲明，經核上訴人所為之變更及追加聲明，參諸前揭規定，應予准許。

乙、實體部分：

壹、上訴人於原審起訴主張：

一、緣坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）為上訴人所有，其上有被上訴人柯珠蘭、吳昌鴻、吳連智（下稱其姓名）依序建蓋之門號號碼花蓮縣○○鄉○○村000000000000000號建物（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（100年度花簡字第362號）、104年度簡上字第20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000號為柯珠蘭所有、000之0號為吳昌鴻所有、000之0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，在民國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，故上訴人暫以3年期限為訴訟聲明。

二、再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；易言之，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，而被上訴人乃承租土地興建房屋作為住居使用，佔地高達718.57平方公尺，倘以每月2萬元租金作為使用代價符合行情，換算後每年租金為24萬元。爰依民法第227條之2第1項或民法第442條請求增加被上訴人應給付之租金等語，並聲明：(一)確認兩造就坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地租賃關係期限至107年12月2日屆滿。(二)共同被上訴人承租上訴人所有之花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地之租金，自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年24萬元。

貳、被上訴人於原審則以：

一、花蓮地院101年度簡上字第25號、104年度簡上字第20號民事

確定判決，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，惟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吉安鄉農會之帳戶給付；上訴人主張每年租金24萬元，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，即便為建地亦無年租24萬元之行情，且上訴人亦無提出其主張所憑之依據及計算之方式。又依土地法第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業如前述，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%】等語置辯，並聲明：上訴人之訴駁回。

參、原審判決上訴人部分敗訴，上訴人不服提起上訴，其陳述除

援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

一、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。再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。

二、上訴聲明：

(一)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，確認兩造就坐落於花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地租賃關係期限至105年12月14日為止。

3.被上訴人吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，被上訴人吳秀月、吳秀鳳、吳秀子、吳振宏、楊太平、楊信崇於繼承柯珠蘭遺產範圍內，均應自110年4月21日起至花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地騰空遷讓返還之日止，按年給付上訴人24萬元。

(二)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之花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地之租金應自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年24萬元。

肆、被上訴人除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

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。又上訴人主張每年租金24萬元部分，顯屬過高，蓋系爭土地係位於偏遠之新城鄉，周遭農田環伺，縱為建地亦無年租金24萬元之行情，況上訴人就年租金24萬元之所憑依據及計算方式均未舉證以實其說，從而，上訴人於此部分之主張，洵不足採。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」乙節相符（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，輔以本件猶有爭點效之適用，是上訴人之請求洵屬無據等語置辯，並聲明：上訴駁回。

伍、兩造不爭執事項：

一、坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○○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被上訴人3人之被繼承人吳志英成立耕地三七五租約，嗣由上訴人及被上訴人3人分別繼承出租人及承租人地位，且兩造業於99年9月27日合意終止上開耕地三七五租約。

二、上訴人所有系爭土地則不在上開租約範圍，惟兩造先人(即林阿邁、吳志英)間就系爭土地有以口頭成立之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，而被上訴人亦於系爭土地上興建門牌號碼分別為花蓮縣○○鄉○○村○○000號、000-0號及000-0號之房屋（即系爭房屋）。

三、系爭租賃契約原始租金約定為每年100台斤穀物，嗣經兩造同意改以現金給付，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。

陸、兩造爭執事項：

一、前案按對於本案有無爭點效的適用？

二、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」？

三、上訴人主張系爭土地租賃關係期限應於105年12月14日屆滿，是否有理由？

四、被上訴人應否給付相當於租金之不當得利與上訴人？

柒、本院之判斷：

一、上訴人提起本案，並無爭點效問題：

(一)兩造最初案件為拆屋還地事件，即花蓮地院100年度簡字第362號民事判決、花蓮地院101年度簡上字第25號民事判決。該案爭點在於是否無權占用，請求權基礎為民法第767條，經判決確定認為被上訴人屬有權占用，權源為租地建屋之不定期租賃關係。

(二)兩造第二案件為返還土地事件，即花蓮地院103年度簡字第370號民事判決、同院104年度簡上字第20號民事判決。該案爭爭點在於終止租約返還土地，請求權基礎為土地法第103條第1款、修正前民法第449條第1項、第455條等規定，經判決確定認為不符合各條終止權之要件。本次案件未討論不定期租賃關係之期限問題，也未討論房屋不堪使用之問題，而是聚焦在行使租約終止權是否符合法定要件，就上開部分無爭點效的適用。

(三)本次案件為確定租賃關係之期限暨調整租金及房屋是否不堪用，請求權基礎為民法第227條之2第1項、第442條。爭點在確認不定期租賃關之租賃期限之終期及房屋是否不堪使用。故與前案確定判決之爭點均有不同。況且，本案經鑑定後確認系爭房屋於颱風後重新建築，已非41年時所興建之房屋，且其後又在不同時間分次增建與加強，此部分新證據為前案確定判決所欠缺，故不僅爭點無關，前案也均未討論，故無可能受前案爭點所拘束。

(四)至於，被上訴人所援引花蓮地院104年度簡上字第20號民事判決，其前後原文為：「…該確定判決既認兩造就系爭000

地號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』之理論，於同一當事人間，就與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。況被上訴人之屋自41年間即已在系爭868地號土地上建築，苟未獲所有權人同意租地建屋，所有權人豈有不出面阻止之理？而被上訴人之屋卻能持續在系爭868地號上地上存在，更經歷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，上訴人之主張，並不可採。…」，可見前案判決係謂41年時所興建之房屋，而非指本案建築師公會所鑑定之新建房屋，更不包括於本案才送鑑定發現其後68年至70年間，有分次增建與加強之部分，顯然前案對本案而言均無爭點效的問題。被上訴人認為有爭點效的適用，並不足採。

二、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」？

(一)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。

(二)本件上訴人主張系爭土地租賃關係為租地建屋契約，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，系爭土地租賃關係期限應於105年12月14日屆滿等語，意指系爭租約法律關係自斯時起業已終止不存在，惟被上訴人否認之，並爭執系爭房屋仍在居住使用無不堪使用情形，則就系爭租約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。

三、系爭房屋原始建築已達不堪使用程度，上訴人主張系爭土地租賃關係期限應於105年12月14日屆滿，為有理由：

(一)系爭租賃契約雖屬未明定期限之租賃，依契約目的探求當事人之真意，仍應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期限：

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年出租迄今將近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基地上所建房屋不堪使用時消滅，即系爭租約租期屬「未明定租賃期限」，非「不（未）定期限」。

(二)系爭房屋原始建築已達不堪使用程度：

1.按所謂不堪使用之原因，除因房屋本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗損毀壞外，尚包括因不可抗力所造成之自然毀壞至不能為通常之使用之情形（最高法院95年度台上字第388號判決意旨參照）。

2.系爭房屋經花蓮縣建築師公會鑑定結果：門牌000號、000之0號即000之0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000之0號右側增建之建築物現況為磚牆混泥土梁柱結構建築物，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(鑑定報告書第9頁)。由此可知，系爭土地上所興建門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○000號、000-0號及000-0號之房屋（即系爭房屋，如附圖三所示占用之A戶、B戶、C戶金屬浪板屋頂、C戶RC屋頂部分），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年間修建，是系爭房屋除去增建修補部分，原始物理結構已不存在。申言之，各該增建修補尚難認為是為防止漏水而為之簡易修繕，已變更系爭房屋主要結構之建材。是自105年12月14日起，系爭房屋除去增建修補部分，確會有安全之疑慮致不堪使用，洵無疑義。至於000-0號之房屋右側建築物（即附圖三所示占用之C戶RC屋頂部分)為68年所增建，另有關附圖三所示

D部分(車棚部分)，被上訴人也承認是70多年以後所搭建，各該部分均非兩造先人原始租約內容，是以系爭房屋除去自行增建修補部分，已無法使用，系爭租約應已到期消滅。

3.是以系爭房屋原始建築既然已達不堪使用程度，上訴人主張系爭土地租賃關係期限應於105年12月14日屆滿，為有理由。被上訴人辯稱系爭房屋並無不堪使用之情形，亦不足採。

四、被上訴人應給付相當於租金之不當得利與上訴人：

(一)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；又不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益亦為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判決意旨參照）。查系爭房屋原始建築因已達不堪使用程度，因此系爭土地租賃關係期限於105年12月14日已屆滿，系爭租約之後已到期消滅。被上訴人所有系爭房屋及車棚部分如附圖三編號A戶、B戶、C戶金屬浪板屋頂及RC屋頂、D部分所示之建物，無權占有、系爭土地，妨害上訴人之使用收益，致受有相當於租金之損害，惟因使用土地之利益依其性質無法返還，上訴人依不當得利之法律關係，自得請求被上訴人返還相當於租金之不當得利。

(二)又依土地法第105條準用同法第97條第1項之規定，城市地方之租金，以不超過土地申報總價年息百分之10為限，是相當於租金之利益，自應受土地法第105條、第97條之限制，即以不超過土地申報總價年息百分之10為限。另所謂土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價。所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依該法規定所申報之地價，而在平均地權條例施行區域，係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告期間內申報之地價，未於該期間內申報者，以公告地價之百分之80為其申報地價，該條例第16條規定甚明。惟依土地法第97

條計算租金之規定，於損害賠償事件雖非當然一體適用，然未嘗不可據為計算損害之標準，而以年息百分之10為限，乃土地租金之最高限額，非謂必照申報價額百分之10計算，且尚斟酌基地位置、工商繁榮程度、使用人利用基地之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。本院審酌上訴人主張系爭土地坐落農田邊緣，距離花蓮縣新城鄉北埔生活圈及家樂福賣場均不遠，為甲種建築用地，使用分區為特定農業區(原審卷第8、18頁)，堪認系爭土地應屬鄰近城市地方之土地。併考量花蓮縣轄內近年來鄰近城市地方之農地及周圍土地，因生活功能較偏遠農地為佳，環境復較城市地方寧靜、寬適、優美，土地價格日趨高漲，此觀系爭土地公告現值於82年7月間每平方公尺僅240元，於104年已漲昇至3700元自明(原審卷第59頁)，更遑論民間交易價格之漲幅。而被上訴人租用系爭土地建蓋系爭房屋僅供住宅使用，且系爭房屋皆為金屬浪板或RC屋頂的平房，外觀樸實老舊，業經鑑定報告說明在卷。可徵被上訴人生活應非寬裕，經濟上處於相對劣勢。是以，本院認以系爭土地105年1月申報地價(每平方公尺2,080元，最高法院卷第33頁)年息7%計算相當租金之不當得利之基準，應屬適當，依此計算結果如下：亦即系爭土地相當於租金之不當得利金額為每年10萬4,625元(2,080× 718.58 × 7%，小數點之後捨去)，上訴人逾此部分之請求，即屬無理由，應予駁回。

五、綜上所述，上訴人先位聲明請求確認系爭租賃契約至105年12月14日止為有理由，另上訴人主張請求被上訴人吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，被上訴人吳秀月、吳秀鳳、吳秀子、吳振宏、楊太平、楊信崇於繼承柯珠蘭遺產範圍內，均應自110年4月21日(即本院110年4月20日言詞辯論期日上訴人變更減縮第3項聲明翌日)起至花蓮縣○○鄉○○段○○○○號土地騰空遷讓返還之日止，按年給付相當於租金之不當得利10萬4,625元，為有理由，應予准許。逾此所為請求，為無理由，應予駁回(另因上訴人先位之訴有理由，無

庸就被上訴人備位之訴加以裁判)。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三項所示，至於上訴人之請求不應准許部分，原判決為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

捌、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

一、被上訴人如不服本判決，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。

二、上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

書記官　徐文彬

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。