臺灣高等法院花蓮分院民事判決

109年度上字第58號

上　訴　人　劉淑芬
訴訟代理人　李泰宏律師
被上訴人　　陳俊仁
訴訟代理人　李容嘉律師
被上訴人　　許郁彗

上列當事人間請求拆屋還地事件，上訴人對於中華民國109年10月30日臺灣臺東地方法院109年度訴字第23號第一審判決提起上訴，本院於110年2月24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

壹、程序部分：

一、被上訴人許郁彗(下逕稱其姓名)部分經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依同法第385條第1項前段規定，此部分准依上訴人劉淑芬之聲請，由其一造辯論而為判決。

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）。

查本件上訴人原上訴聲明為：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)前開廢棄部分請判決如第一審之先位聲明，不成立時如備位聲明等語。嗣於本院審理中當庭變更上訴之備位聲明為：(一)被上訴人陳俊仁(下逕稱其姓名)應給付上訴人新台幣（下同）191,160元。(二)陳俊仁應自民國109年1月15日起至拆遷日止，每月10,000元按月給付上訴人等語（本院卷第100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，且擴張請求金額亦屬擴張應受判決事項之聲明，揆諸上開說明，上訴人所為訴之變更，應予准許。

貳、實體部分：

一、上訴人於原審起訴主張：上訴人所有坐落臺東市○○段○○○○○○○○○○○○號土地（下合稱系爭土地）如臺東地政事務所109年6月17日土地複丈成果圖（即原判決附圖，下稱附圖）編號A部分所示面積39平方公尺、編號B部分所示面積19平方公尺，遭陳俊仁所有門牌為臺東縣○○市○○路○○○號鐵皮房屋（未辦保存登記，下稱系爭建物）無權占用，並出租予許郁彗經營「○○○○○○」。雖系爭建物於上訴人前手即訴外人黃哲宗（下逕稱其姓名）以拍賣方式取得系爭土地前已存在，然系爭建物係老舊鐵皮房屋，且已逾法定耐用年限，其價值與系爭土地相較下顯已不成對比，可謂無經濟價值，其法定租賃關係應歸於消滅，被上訴人一再以修繕為手段而延續使用，已違立法意旨，其抗辯自非適法；另陳俊仁從未因系爭建物占用系爭土地而支付予上訴人使用對價，顯有不當得利。爰依民法第767條第1項規定請求陳俊仁拆除系爭建物及返還系爭土地，被上訴人則均應自系爭建物遷出；倘陳俊仁依民法第876條第1項前段、第425之1第1項有權占有系爭土地，爰依民法第876條第1項後段、第425之1第2項規定，請求酌定自109年1月15日起回溯5年及迄至拆屋還地之日止之「地租」或「租金」，並聲明：

(一)先位聲明：

1.被上訴人陳俊仁應將系爭土地上，如附圖編號A所示部分（面積39平方公尺）及編號B所示部分（面積19平方公尺）之系爭建物拆除，將系爭土地交還上訴人。

2.被上訴人陳俊仁、許郁彗應自系爭建物遷出。

3.上訴人願供擔保請准宣告假執行。

(二)備位聲明：

1.被上訴人陳俊仁應給付上訴人191,160元，及自109年1月15日起至系爭建物拆遷之日止，按年給付上訴人38,232元。

2.上訴人願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人於原審抗辯：

(一)被上訴人陳俊仁部分：

1.系爭建物及系爭土地原均為訴外人陳淑燕（下逕稱其姓名）所有，嗣陳淑燕於95年11月15日將系爭土地設定抵押權予黃哲宗，復將系爭土地及系爭建物所有權移轉予訴外人黃淑玲（下逕稱其姓名）；又黃哲宗於99年1月5日透過法院拍賣程序取後系爭土地所有權，陳俊仁則於103年7月21日向黃淑玲購買並取得系爭建物之產權。故系爭土地之抵押權設定時，系爭土地及系爭建物同屬陳淑燕所有，縱因拍賣而所有權人各異，然依民法第876條第1項前段規定，視為已有地上權之設定；再依民法425條之1第1項規定，於系爭建物得使用期限內，推定系爭土地所有權人就系爭土地有租賃關係。準此，黃哲宗於99年1月22日將系爭土地讓與上訴人前，系爭建物本即持續坐落系爭土地上，兩者無法分離，上訴人可合理預見於系爭建物存續期間內均無法使用收益系爭土地，惟仍執意購買，對於既存之法律秩序自應予以尊重。又上訴人長達10年均未對系爭建物合法占用系爭土地表示異議，卻臨訟主張被上訴人無權占有系爭土地云云，於法無據。

2.系爭建物之結構安全無虞，現由許郁彗經營餐飲店，並非如上訴人所稱無相當經濟價值。況系爭建物有無相當經濟價值，應以系爭建物現況獨立判斷，非以系爭土地與系爭建物之

價格比例為判斷標準；且系爭建物於黃哲宗聲請拍賣前，並未經改建，是上訴人主張系爭建物係於99年1月15日後修繕改建而成，顯非事實。

3.另系爭建物依民法第876條第1項前段、第425條之1第1項規定，對系爭土地有法定地上權及法律推定之租賃關係時，雖應依法給付「地租」或「租金」，惟其金額之計算仍應按照系爭建物實際占用系爭土地之面積計算，且上訴人以申報地價10%計算租金顯然過高等語，資為抗辯。並聲明：(1)上訴人之訴及假執行聲請均駁回。(2)如受不利判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被上訴人許郁彗經合法通知，未於言詞辯論期日到場，惟於準備程序到庭辯稱：許郁彗自97年11月1日起向黃淑玲承租系爭建物經營「○○○○○○」餐廳，嗣黃淑玲將系爭建物賣給陳俊仁，許郁彗即改與陳俊仁就系爭建物簽立租賃契約並約定租賃期限至113年7月31日，許郁彗並非無權占有系爭建物等語，資為抗辯。並聲明：1.上訴人之訴及假執行聲請均駁回。2.如受不利判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審判決上訴人部分敗訴，就敗訴部分不服提起上訴，其陳述除援引原審之陳述外，於本院補充陳述：

(一)原判決為上訴人不利之認定，無非以系爭建物足堪使用，並以我國總統府之建築物為反證，惟無論依民法第876條或第425條之1規定，其系爭建物均須以有相當經濟價值為要件。所謂有相當經濟價值，係指於商業經濟層面而言，就該建物之結構安全性、所在地理位置、經濟活動之因果、地區繁榮比例與土地利用價值比例，加以綜合判斷，是否具有相當、經濟價值，而非自文化、政治及古蹟等因素為考量。然依本件於98年強制執行卷附之鑑價報告所示，系爭土地於斯時其價值為2,835,000元接近300萬元，而系爭建屋依其稅籍資料所示其價值為44,900元，二者於98年間之價值遠相差63倍之多，遑論迄於十年後之今日，二者之價差應有百倍以上，已

符合不具相當之經濟價值要件。又自系爭建物外觀言，其為矮舊之鐵皮屋，且系爭建物右側已無自有牆壁，而係倚賴鄰舍之矮牆，且於二樓行走時亦有明顯搖晃、起伏之感，其安全堪慮。復依行政院頒佈房屋建築耐用年數表所載，金屬建造（有批覆處理）者其耐用年數為20年，足徵系爭建物已逾法定耐用年數。況本件於原審亦有進行勘驗，依勘驗筆錄所載系爭建物右側為水泥、左側為木造，足見系爭建物係經改造、改裝，已改變原狀，則無民法第425條之1、第876條規定之適用，訴請拆除系爭建物則具有正當性。基此，原判決認被上訴人使用系爭土地，應按年給付35,604元，而陳俊仁與許郁彗間之租金為15,000元，兩相比較，彼使用土地，竟不及五分之一。從而，被上訴人間之租金既為15,000元，上訴人主張租金五分之三應作為土地使用之對價，即應按月給付上訴人10,000元等語。

(二)上訴聲明：

1.原判決不利於上訴人之部分廢棄。

2.前開廢棄部分，請法院判決如下先位聲明，如不成立時如備位聲明。

(1)先位聲明：

Ⅰ.被上訴人陳俊仁應將系爭土地上，如附圖編號A所示部分（面積39平方公尺）及編號B所示部分（面積19平方公尺）之系爭建物拆除，將系爭土地交還上訴人。

Ⅱ.被上訴人陳俊仁、許郁彗應自系爭建物遷出。

Ⅲ.願供擔保請准宣告假執行。

(2)備位聲明：

Ⅰ.被上訴人陳俊仁應給付上訴人191,160元。

Ⅱ.被上訴人陳俊仁應自109年1月15日起至拆遷日止，每月10,000元按月給付上訴人。

四、被上訴人除援引原審之陳述外於本院補充陳述：

(一)被上訴人陳俊仁部分：

上訴人固主張系爭建物外觀老舊，其一側牆壁與相鄰建物共

構而稱已無相當經濟價值云云，惟原審已至現場履勘，確認系爭建物結構安全、水電供應正常、設有空調設備，現供許郁彗營業使用，上訴人僅憑其主觀好惡遽認系爭建物無相當經濟價值故應拆除等語，顯屬無據。又上訴人於原審請求每年38,232元之地租，原審判決金額為35,604元，亦即原審判准上訴人之全部請求，差別在於上訴人係以登記面積為計算基礎，原審則係以實際測量面積為計算，是上訴人僅就2,628元有上訴利益，其當庭擴張請求主張給付每月10,000元部分，非聲明之擴張，其上訴不合法。再所謂請求法院酌定，應係指上訴人請求每年38,232元及被上訴人請求法院駁回之間，該數額始有法院酌定之空間，而非於上訴人請求之數額外，再請求法院酌定之意思等語置辯。並聲明：上訴駁回。

(二)被上訴人許郁彗未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

五、兩造爭執與不爭執事項（本院卷第74至75頁，並由本院依兩造主張及卷證資料為文字修正）：

(一)不爭執事項：

1.系爭建物為未經保存登記之建物，原始係由訴外人曹秀月申(下逕稱其姓名)設稅籍，嗣曹秀月將該屋稅籍移轉予訴外人陳龍李妹(下逕稱其姓名)，陳龍李妹再於84年4月8日將稅籍移轉給陳淑燕，迄今稅籍仍在陳淑燕名下。

2.系爭土地於84年4月24日登記為陳淑燕所有。

3.黃哲宗於95年11月15日登記為系爭土地之抵押權人，設定權利範圍為1分之1，設定義務人為陳淑燕。

4.陳淑燕於98年3月6日將系爭土地移轉登記予黃淑玲，登記原因為買賣。

5.黃哲宗於99年1月5日透過拍賣程序取得系爭土地所有權，而未取得系爭建物之事實上處分權。

6.上訴人於99年1月21日向黃哲宗購買系爭土地並登記為所有權人。

7.黃淑玲於103年7月21日將系爭建物出售予陳俊仁，並已交付

價金。

8.系爭建物現由許郁彗作為店面使用，經營「○○○○○○」餐廳。

(二)本件爭點厥為：

1.上訴人先位之訴有無理由？

(1)陳俊仁依民法第876條第1項前段規定主張有權占有系爭土地，有無理由？

(2)陳俊仁依民法第425之1第1項規定主張有權占有系爭土地，有無理由？

(3)上訴人主張系爭建物已不堪使用或與系爭土地價值不成對比而不具相當經濟價值，而請求陳俊仁拆屋還地及請求陳俊仁、許郁彗遷離系爭建物，有無理由？

2.上訴人備位之訴有無理由？

上訴人依民法876條第1項後段或民法第425條之1第2項，請求酌定陳俊仁應給付回溯5年之「地租」或「租金」191,160元，及自109年1月15日起至拆遷日止，按月給付「地租」或「租金」10,000元，有無理由？

六、本院之判斷：

(一)上訴人先位之訴並無理由：

1.陳俊仁得依民法第425之1第1項規定與類推適用民法第876條第1項前段規定，對上訴人主張就系爭土地有推定的租賃關係或已成立法定地上權。

(1)按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，民法第425條之1第1項前段定有明文。其立法意旨係為保護房屋之使用權，使房屋所有權與土地使用權合為一體，俾促進房屋所有權之安定性，以調和土地與房屋之利用關係，避免危害社會經濟，在解釋上自應以社會經濟之維護及當事人合理之利益，為重要之考量。此法條雖

以「所有權讓與」為明文，然未辦登記建物因無法辦理所有權移轉登記，而僅得以事實上處分權讓與，依上開法條立法意旨，所謂「所有權讓與」，應包括建物事實上處分權讓與之情形（最高法院109年度台上字第108號判決意旨參照）。次按設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之，民法第876條第1項定有明文。參酌其立法意旨在於「避免拍定後建築物無從利用土地致拆除之結果，有害社會經濟發展。」，及事實上處分權除無法辦理所有權登記外，其權能與所有權無異等情，本院認建築物之事實上處分權人亦得類推適用本條之規定。再者，強制執行法上之拍賣，性質上屬私法上之買賣（最高法院103年度台上字第280號判決意旨參照），故於因拍賣而取得不動產所有權之情形，亦有民法第425條之1第1項規定之適用，與民法第876條第1項規定之類推適用。

(2)經查，本件系爭建物是未經保存登記之建物，原始係由曹秀月申設稅籍，嗣曹秀月將該建物稅籍移轉予訴外人陳龍李妹，陳龍李妹再於84年4月8日將稅籍移轉給陳淑燕，迄今稅籍仍在陳淑燕名下；而系爭土地於84年4月24日登記為陳淑燕所有，嗣陳淑燕於95年11月15日將系爭土地設定抵押權予黃哲宗，再於98年3月6日將系爭土地所有權移轉登記予黃淑玲等情，已如前揭五、不爭執事項1.至4.所述。堪認系爭建物「事實上處分權」與系爭土地「所有權」於84年4月24日起本來同屬陳淑燕一人所有，嗣陳淑燕於95年11月15日始將「系爭土地」設定抵押權予黃哲宗。

(3)再查，黃淑玲於103年7月21日將系爭建物出售予陳俊仁等情，已如前揭五、不爭執事項7.所述。雖依上述系爭建物之稅籍移轉情形，可知黃淑玲、陳俊仁均未獲系爭建物之稅籍移轉。惟審酌系爭建物「事實上處分權」之移轉，本

不以辦理稅籍移轉為要件，僅需交付系爭建物之占有即為已足。再參酌黃淑玲於98年3月6日自陳淑燕受讓系爭土地所有權移轉後，曾取得系爭建物之占有，嗣並將系爭建物出售並交付陳俊仁占有；及上訴人對黃淑玲於98年3月6日同時取得系爭土地「所有權」及系爭建物「事實上處分權」之情，並未爭執（原審卷一第90、91頁）等情，堪認原屬於陳淑燕之系爭建物「事實上處分權」，已先後由黃淑玲、陳俊仁取得。

(4)系爭建物事實上處分權與系爭土地所有權於84年4月24日起同屬陳淑燕一人所有，嗣陳淑燕於95年11月15日始將「系爭土地」設定抵押權予黃哲宗；而黃哲宗再於99年1月5日透過拍賣程序取得「系爭土地」所有權等情，已如上揭(2)及前揭五、不爭執事項5.所述。是系爭土地雖因拍賣、買賣而有所有權人變異之情形；系爭建物於系爭土地遭拍賣後，雖亦有上揭事實上處分權之移轉，惟揆諸上揭(1)之說明，自無礙系爭建物之事實上處分權人得依民法第425條之1第1項與類推適用民法第876條第1項之規定，主張在系爭建物得使用期限內，推定對系爭土地有租賃關係存在或已成立法定地上權，系爭土地所有權人即上訴人應許系爭建物受讓者即陳俊仁繼續使用土地。

(5)綜上，陳俊仁為系爭建物之事實上處分權人，其得依民法第425之1第1項規定與類推適用民法第876條第1項前段規定，對上訴人主張就系爭土地有推定的租賃關係或已成立法定地上權。

2.系爭建物仍有相當價值，並無不堪使用之情形，顯然未達系爭建物使用期限：

(1)系爭建物現由許郁彗作為店面使用，經營「○○○○○○」餐廳，已如前揭五、不爭執事項8.所述。又系爭建物為2層樓建物，1樓入口處為廚房，廚房後方其餘1樓空間及2樓為餐廳座位，兩側牆面分別為水泥牆、木板隔牆，均貼有壁紙及木板材質裝潢，1、2樓均設置輕鋼架天花板，1

樓鋪設有地磚，2樓樓板雖非水泥材質，惟其結構強度仍足夠多人在上行走，而不致有明顯晃動不穩感覺，且整棟建物水電供應正常，並設有空調設備，廁所並可正常使用等情，有原審勘驗測量筆錄及勘驗照片附卷可證（原審卷一第130至136頁）。系爭建物仍可供營業使用，屋況均堪稱良好，確有相當之經濟價值，並無不堪使用之情形，顯然未達系爭建物使用期限。

(2)至上訴人雖以民法第425之1第1項、第876條第1項前段等規定，均在調和土地與建物之關係，對土地所有人土地使用予以限縮，故在適用上應從嚴解釋，而應參考房屋耐用年限作為判斷有無經濟價值之必要，否則系爭建物事實上處分權人一直藉由房屋簡易修繕延續該屋之使用年限，影響上訴人對系爭土地之運用，當非立法之旨，而認系爭建物因已逾耐用年限而不具相當價值，被上訴人不得主張上揭權利云云。惟按房屋耐用年限，係各主管機關依據各縣市之建築改良物之折舊情形所據以發布，其名稱多為「○○縣（市）政府地價調查用建築改良物耐用年數及每年折舊率表」，其發布的目的在提供其轄區內建築改良物之折舊計算標準，而與建築改良物實際可使用年限無涉。況我國建築法令中並未有建築物使用年限之規定，此乃因建築物之使用年限會受其施工品質及使用維護等情形之影響，倘對建築物不維護保養，或任意破壞、拆除、變更其構造，或因受天災、地變及其他重大事故等，均可能影響其使用年限。而房屋依其使用之目的，對其進行簡易修繕本屬維持其正常使用之管理行為，並無違反上揭法條之立法意旨，況上訴人並未舉證系爭建物於設定抵押權後有何於不堪使用之情形下修繕至「現況」之情形。是上訴人此部分空言系爭建物顯無經濟價值，與系爭建物客觀上仍再營業使用之情形不符，其此部分主張要屬無據，自難逕採。

3.綜上所述，陳俊仁得類推適用民法第876條第1項前段或依第425之1第1項等規定，對上訴人主張有權占有系爭土地。從

而，上訴人請求陳俊仁遷離系爭房屋並拆屋還地，為無理由；而許郁彗基於其與陳俊仁間之租賃契約，有權占有系爭建物，上訴人請求許郁彗遷離系爭建物，亦無理由。是上訴人先位之訴，均無理由，應予駁回。

(二)上訴人備位之訴為部分有理由。

1.上訴人先位之訴既無理由，自應就備位之訴予以審理。

2.上訴人得類推適用民法第876條第1項後段或依民法第425條之1第2項之規定，請求本院酌定陳俊仁應給付之「地租」或「租金」金額。

(1)查民法第876條第1項後段、民法第425條之1第2項，分別規定土地所有權人得對其土地上之建築物之所有權人請求「地租」、「租金」，其金額倘當事人間不能協議，得聲請法院以判決定之。

(2)本件陳俊仁已主張類推適用民法第876條第1項前段及依第425之1第1項等規定，對上訴人主張有權占有系爭土地；又兩造就系爭建物占用系爭土地之「地租」或「租金」之數額，復無法協議。則上訴人自得類推適用民法第876條第1項後段或依第425之1第2項之規定，請求法院酌定該「地租」或「租金」之數額。

3.系爭建物占用系爭土地之年度「地租」或「租金」金額，以35,604元為適當。

(1)按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10為限，土地法第97條第1項定有明文，上開規定依同法第105條規定，於租用基地建築房屋準用之。至基地租金之數額，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，並非必達申報總地價年息百分之10最高額。又土地法之立法意旨為城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護承租人。立法政策係基於居住乃人民生存之

基本條件，為保護經濟上弱者之承租人而設，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋或租地供營業之用，承租人用以營業獲取利潤，為經濟上之強者，無立法限制租金額之必要（最高法院68年度台上字第3071號、104年度台上字第2008號判決意旨參照）。

(2)查上訴人主張依土地法第97條之規定以系爭土地申報地價年息10%計算系爭建物占用系爭土地之「地租」或「租金」金額（原審卷二第62頁）。衡酌系爭土地位於臺東市最繁華之商業區內，週邊商家林立，交通便利，有google地圖1紙可證（原審卷二第67頁），是上訴人主張以申報地價年息10%計算，當屬合理。查系爭臺東段000○0地號、同段000-00地號土地於109年1月之當期申報地價分別為每平方公尺7,200元、3,960元，有系爭建物土地登記公務用謄本可證（原審卷一第14至15頁），經以申報地價年息10%計算，則該2筆土地於109年間之年度「地租」或「租金」應為28,080元（計算式：7,200× 39× 10%＝28,080）、7,524元（計算式：3,960× 19× 10%＝7,524），合計金額為35,604元。

4.陳俊仁應給付上訴人自109年9月2日回溯5年之「地租」或「租金」178,020元，及自109年9月2日起至系爭建物拆遷之日止，按年給付上訴人「地租」或「租金」35,604元。

(1)查上訴人於原審109年9月1日準備程序中，始追加本件備位聲明，有準備程序筆錄可證（原審卷二第28至30頁）。自應以追加備位聲明之翌日（9月2日）為起算未來及回溯5年之「地租」或「租金」之基準日，合先敘明。

(2)系爭土地109年間之年度「地租」或「租金」業經本院酌定為35,604元，已如上揭3.所述，是上訴人請求自109年9月2日起至系爭建物拆遷之日止，按年給付上訴人「地租」或「租金」35,604元，為有理由，應予准許。逾此部分請求，則屬無理由。

(3)至上訴人請求自109年9月2日回溯5年之「地租」或「租金

」部分，雖上訴人並未提出104至108年間系爭土地之當期申報地價資料。惟衡酌上揭依109年1月之當期申報地價計算之年度「地租」或「租金」金額僅35,604元，經換算後月租金僅為2,967元；再參酌系爭土地所在位置及占用面積，及系爭房屋作為營業使用，其租金本不受土地法第97條第1項所定申報地價年息10%之限制等情，本院認縱以與109年度相同金額計收104年9月2日至109年9月1日之「地租」或「租金」，亦屬允當。則此部分上訴人得請求之金額為178,020元（計算式：35,604× 5＝178,020元）。逾此部分請求，則屬無理由。

5.綜上，上訴人類推適用民法第876條第1項後段或依民法第425之1第2項之規定，請求陳俊仁給付178,020元，及自109年9月2日起至系爭建物拆遷之日止，按年給付上訴人35,604元，為有理由，應予准許。逾此部分請求，則無理由，應予駁回。

七、從而，上訴人先位之聲明請求陳俊仁拆屋還地及陳俊仁、許郁彗2人自系爭建物遷出為無理由，應予駁回；至於備位聲明類推適用民法第876條第1項後段或依民法第425之1第2項之規定，請求陳俊仁給付178,020元，及自109年9月2日起至系爭建物拆遷之日止，按年給付上訴人35,604元，為有理由，應予准許。逾此部分請求，則無理由，應予駁回。原審就上訴人先位之聲明請求陳俊仁拆屋還地及陳俊仁、許郁彗2人自系爭建物遷出部分，及就上開不應准許金額範圍內為上訴人敗訴之判決，經核並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判准如上訴聲明之所示，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　19　　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、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、被上訴人不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　19　　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。