

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度上更一字第15號

上訴人 南聯國際貿易股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 鄭涵雲律師

高晟剛律師

複代理人 雷宇軒律師

被上訴人 山明印刷企業有限公司

法定代理人 林恒伶

訴訟代理人 王恒正律師

王伊忱律師

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108年11月22日臺灣高雄地方法院108年度訴字第1048號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於109年12月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

原判決所確認債權不存在，減縮為：確認上訴人自民國一〇七年八月十八日起至一〇九年十二月二十三日止，就附圖所示A、C、D、E、H、H1、I、J、K、M、N、O、R、T、V、U、W位置之土地，對於被上訴人年租金超過新臺幣參拾肆萬零捌佰捌拾肆元之租金債權不存在。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、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），並經本院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，經本院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）14萬7583元V計算租金為當，伊遂依該判決自91年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年3月15日同意變更年租金為34萬0884元。詎上訴人欲自107年8月起按系爭土地申報地價年息5%調漲年租金為51萬1326元，並拒絕受領伊繳付之107年租金34萬0884元。兩造就上訴人對伊超過34萬0884元部分之租金債權存否生有爭執，此種不安狀態，能以確認判決除去等情，求為判決確認上訴人自107年8月18日起，就系爭土地對伊超過34萬884元之年租金債權不存在。

二、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方公尺1360元，伊復依前揭計算標準將年租金變更為34萬0884元，被上訴人亦無異議，105及106年間均如數繳納，足見被上訴人已同意按當年公告之土地申報地價年息5%計算年租金。系爭土地於107年間之申報地價已調漲為每平方公尺2040元，依上開標準核算，年租金自應調整為51萬1326元等語，資為抗辯。

三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人不服，上訴請求廢棄原判決，駁回被上訴人在原審之訴；被上訴人則請求駁回上訴，並減縮起訴聲明為：確認上訴人自107年8月18日起

01 至本件訴訟事實審言詞辯論終結之日止，就本院91年度上易
02 字第1號判決附圖（下稱附圖，即本判決附圖）所示A、C
03 、D、E、H、H1、I、J、K、M、N、O、R、T、V
04 、U、W位置之土地，對於被上訴人超過34萬0884元之年租
05 金債權不存在。

06 四、兩造不爭執事項：

07 (一)被上訴人所使用之系爭土地為上訴人所有，被上訴人先前係
08 在強制執行事件中拍定買受原屬金振成公司所有坐落系爭土
09 地上之地上物，上訴人曾訴請被上訴人拆屋還地，經法院判
10 決認兩造間就系爭土地之占用為默示存在有償土地繼續使用
11 之無名契約，被上訴人應類推適用民法租賃之相關規定，支
12 付使用系爭土地之對價予上訴人確定。

13 (二)上訴人訴請被上訴人給付使用土地之對價，經本院92年度上
14 易字第6號民事判決認使用土地對價及相當租金之利益以當
15 時土地申報價額年息4%為適當確定。

16 (三)被上訴人因而依上開92年度上易字第6號判決所命自91年8
17 月19日起，按年於每年8月18日給付14萬7583元作為使用系
18 爭土地之租金。

19 (四)原審卷原證1至原證8、被上訴人所提附件1、2、5、6
20 之形式上為真正。

21 (五)兩造租賃關係所指土地位置範圍為附圖編號A、C、D、E
22 、H、H1、I、J、K、M、N、O、R、T、V、U、W
23 所示部分，租賃土地總面積為5013平方公尺。（本院上更字
24 卷第110頁）

25 五、本院判斷：

26 (一)上訴人主張兩造自102年起，即合意以土地申報地價之5%計
27 算，以調整系爭土地之年租金，並據以主張107年起系爭土
28 地之租金應為51萬1326元，然為被上訴人所否認。按諸事實
29 為法律關係發生之特別要件者，主張權利存在之當事人，應
30 就權利發生之事實負舉證責任，是依舉證責任分配之原則，
31 在消極確認之訴，應由被告就其權利存在發生之事實負舉證

之責任。被上訴人否認上訴人有上開權利發生之事實（被上訴人認兩造間年租金應為34萬0884元），是而應由上訴人就其主張該土地自107年起年租金超過34萬0884元部分對被上訴人有租金債權存在之事實負舉證之責。

(二)上訴人主張兩造自102年起，就已合意以依「當年申報地價×5%」，作為租金計算依據，無非以：102年因政府將公告地價由每平方公尺736元，調高為880元，經兩造協商後即依「使用面積×申報地價5%」作為依據，被上訴人亦依協議給付年租金22萬元。105年因政府又調高地價，上訴人於105年3月函知被上訴人年租金應調整為34萬0884元，被上訴人也依上開金額支付105年、106年租金，上開函文中均明載租金計算是以「使用面積×申報地價×5%」作為依據，允認兩造確已合意以土地申報地價×5%作為租金之計算云云。經查：

- 1.上訴人所指102年3月1日函文，其內容係其通知被上訴人出面協商該土地繼續使用之對價調高事宜，並在函內說明先前第6號判決命被上訴人應自91年8月19日起至交還土地日止，每年8月18日給付上訴人14萬7583元，因土地於102年已調高申報地價為每平方公尺880元，故上訴人擬調高為每年22萬0572元（ $5013 \times 880 \times 5\% = 220572$ ）等語（原審卷229、230頁），另105年3月10日函文，其內容亦僅表明系爭土地於105年申報地價已調高為每平方公尺1360元（按以公告地價1700元之80%計算），故擬調高土地繼續使用對價為每年34萬0884元（計算式： $5013 \times 1360 \times 5\%$ ），請被上訴人出面協商等語（原審卷238、239頁）。上開102年3月1日、105年3月10日函文，僅係上訴人通知被上訴人出面就提高租金事宜為協商，不能據此即認被上訴人係同意將來儘依上訴人所主張之公式計算，而無再需得被上訴人同意。
- 2.上訴人上開二份通知函，皆列有上訴人擬予提高租金之計算公式，即將系爭土地面積乘以通知當年之申報地價，按5%計算，而得出22萬0572元（102年）、34萬0884元（105年）

01)，其後被上訴人亦確係按22萬元、34萬0884元給付年租金
02 ，固為兩造不爭之事實。惟查，上訴人102年3月1日、10
03 5年3月10日函文，僅係通知被上訴人出面就提高租金事宜
04 為協商，被上訴人固依序與上訴人協議年租金22萬元、34萬
05 884元，無論動機如何，但僅能認其同意依當次上訴人所擬
06 標準計繳年租金，不能據以認定兩造合意爾後年租金概依申
07 報地價年息5%之標準計算。此再印證上訴人係於每次申報地
08 價調整時，即通知被上訴人出面與其協商租金數額（即土地
09 續使用對價），更為明瞭。

10 3. 又兩造於102年協議年租金前，第6號判決係命被上訴人自
11 91年8月19日起至交還土地之日止，按年給付固定租金14萬
12 7583元，被上訴人向依該判決給付。而臺灣地區土地地價鮮
13 見調低者，系爭土地於91年間每平方公尺申報地價為736元
14 ，102年度調高為880元，105年間調高為1360元，固據上
15 訴人稱其無主動申報，係以公告地價80%為其申報地價，但
16 系爭土地於107年又調高為2040元，則係上訴人依平均地權
17 條例第16條規定以公告地價120%主動申報之地價，此有高雄
18 市政府地政局大寮地政事務所107年2月6日函所附上訴人
19 填具之地價申報書可稽（原審卷241、243頁），則上訴人
20 於107年刻意調高申報地價，若無須與被上訴人協議租金額
21 調整，對被上訴人甚為不利，依常情被上訴人當無與上訴人
22 約定爾後地租皆依調整後申報地價年息5%自動計價之理。是
23 而被上訴人固曾於102年、105年與上訴人協議，依年租金
24 22萬元、34萬0884元付租，無論其動機是為保持雙方和諧、
25 或為避免上訴人再起訴對其為訴訟、抑或如其所稱係上訴人
26 答應其使用630地號土地另外一部分（按：630地號土地其
27 中之一小部分，原本即在被上訴人有權使用之範圍內，被上
28 訴人所指另外部分，係該地號土地如本院上字卷103頁黃色
29 所示部分的土地；上訴人則否認其有同意被上訴人使用該部
30 分土地，其並因此曾向警察局報案），抑或另有其他動機，
31 被上訴人於102年、105年與上訴人協議依年租金22萬元、

34萬0884元付租，僅能認其於102年、105年同意依102年、105年「申報地價5%」計租，而非達成「將來若調整地價，自動隨調整後之申報地價 $\times$ 年息5%計租」之合意。

4. 被上訴人於106年8月15日寄發2紙面額34萬0884元之支票予上訴人，上訴人於收到支票後，以106年8月27日、106年9月1日函向被上訴人表示日後「應隨申報地價調整」、「以申報地價5%」計算土地租金，被上訴人旋於同年9月26日去函上訴人表示其先前同意以34萬0884元作為土地年租金，並非同意以「應隨申報地價調整」及「申報地價5%」作為土地租金計價之基礎，且向上訴人強調「不得單方面調整系爭土地之租金，如將來欲調整系爭土地之租金，亦須經本公司以書面表示同意後，方得以雙方合意之金額作為系爭土地之租金」（原審訴字卷第51至57頁），即上述情節並不存在上訴人所主張兩造有「租金依申報地價5%計算」及「日後租金均以此為計算式自動隨申報地價之調整而調整」之合意。上訴人竟執謂：其先前於106年間多次通知被上訴人以其主張之基礎計算105年租金為34萬0884元，嗣且於106年8月15日收到被上訴人所簽發面額各34萬0884元之支票2紙，可證已就租金計算基礎達成合意，鑑於107年申報地價已調整，上訴人已再多次通知依此計算租金為51萬1326元，故而退回其於107年8月17日被上訴人所交付之34萬0884元云云（原審訴字卷第75至83頁），自非可取。

5. 參以兩造於被上訴人同意給付年租金22萬元或34萬0884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，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，隨申報地價調整而自動調整。又被上訴人給付22萬元或34萬0884元租金，既僅係其於102年、105年當時，因上訴人通知雙方協議租金額，而同意依協議當時之申報地價與百分比（5%）計租，並非與上訴人達成「兩造以後之租金，即應隨當年申報地價 $\times$ 5%自動調整，毋庸另為協商」之合意。是上訴人主張：兩造連續四年皆以「使用面積 $\times$ 申報地價 $\times$

5%」之公式計算租金皆無異議，往後兩造間租金應依此合意公式為計算，年租金自107年起應依兩造合意之前揭標準調整為51萬1326元云云，並無可採。

六、綜上所述，兩造於105年間合意將年租金調為34萬0884元，並非約定租金概依土地申報地價5%計算，乃上訴人以系爭土地107年申報地價已調整，依約應按調整之申報地價5%計算租金，主張107年起之年租金為51萬1326元，並通知被上訴人如數繳納，則被上訴人以上訴人對其主張自107年8月18日起至本件訴訟事實審言詞辯論終結之日即109年12月23日止，就系爭租賃土地，對其超過34萬0884元範圍之年租金債權請求是否存在，影響其法律上地位為由，提起本件訴訟，自有受確認判決之法律上利益，且其主張係屬有據。從而被上訴人請求確認上訴人自107年8月18日起至109年12月23日止，就系爭租賃土地，對其年租金超過34萬0884元之租金債權不存在，應予准許。原審就被上訴人請求於前開範圍，為其勝訴之判決，核無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。因被上訴人於本院就原判決確認債權不存在，減縮為：確認上訴人自107年8月18日起至109年12月23日止，就附圖所示A、C、D、E、H、H1、I、J、K、M、N、O、R、T、V、U、W位置之土地，對於被上訴人年租金超過34萬0884元範圍之租金債權不存在，爰為主文第2項所示。又兩造其餘攻防及所提資料，均不影響判決結果，本院不再一一贅論，併此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 1 月 6 日

民事第四庭

審判長法官 甯 馨

法官 羅培毓

法官 徐文祥

以上正本證明與原本無異。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，其

01 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
02 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
03 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。

04 中 華 民 國 110 年 1 月 9 日

05 書記官 王秋淑

06 附註：

07 民事訴訟法第466條之1：

08 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
09 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

10 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
11 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
12 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

13 第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。