

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度重訴字第146號

原告 黃義雄

訴訟代理人 黃文昌

原告 黃李阿綿

曾文賢

上三人共同

訴訟代理人 羅閔逸律師

田美娟律師

被告 台灣電緣股份有限公司

法定代理人 曾凱熙

訴訟代理人 李育錚律師

複代理人 謝語佳律師

上列當事人間請求調整地租等事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告承租原告黃李阿綿所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地(面積1,369平方公尺)，其租金自民國114年1月1日起，按月於每月1日調整為每月新臺幣13,400元。

二、被告承租原告黃義雄所有坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地(面積555平方公尺)、同段000地號土地(面積2332平方公尺)、彰化縣○○鄉○○段0000地號土地(面積950平方公尺)，其租金自民國114年1月1日起，按月於每月1日調整為每月新臺幣37,600元。

三、被告應給付原告黃李阿綿新臺幣160,800元，並應自民國116年1月1日起，按年於每年1月1日給付原告黃李阿綿新臺幣160,800元。

四、被告應給付原告黃義雄新臺幣351,200元，並應自民國116年1月1日起，按年於每年1月1日給付原告黃義雄新臺幣451,200元。

01 五、被告應給付原告曾文賢新臺幣125,000元。

02 六、原告其餘之訴駁回。

03 七、訴訟費用(減縮部分除外)由被告負擔15%，餘由原告負擔。

04 八、本判決第三項前段所命給付，原告黃李阿綿如以新臺幣53,6
05 00元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣160,800
06 元為原告黃李阿綿供擔保，得免為假執行。第三項後段所命
07 給付已到期部分，原告黃李阿綿如按年以新臺幣53,600元為
08 被告供擔保後得假執行；但被告如每年以新臺幣160,800元
09 為原告黃李阿綿供擔保，得免為假執行。

10 九、本判決第四項前段所命給付，原告黃義雄如以新臺幣117,00
11 0元為被告供擔保後得假執行，但被告如以新臺幣351,200元
12 元為原告黃義雄供擔保，得免為假執行。第四項後段所命給
13 付已到期部分，原告黃義雄如按年以新臺幣151,000元為被
14 告供擔保後得假執行，但被告如每年以新臺幣451,200元為
15 原告黃義雄供擔保，得免為假執行。

16 十、本判決第五項原告曾文賢如以新臺幣42,000元為被告供擔保
17 後得假執行；但被告如以新臺幣125,000元為原告曾文賢供
18 擔保，得免為假執行。

19 十一、原告其餘假執行之聲請駁回。

20 事實及理由

21 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
22 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標
23 的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更
24 或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第3款、第256條分別
25 定有明文。本件原告訴之聲明原以：1.被告向原告黃李阿綿
26 承租彰化縣○○鄉0○○0○○段000地號土地(下稱○○段00
27 0地號)之租金，應自民國114年1月1日起，按月於每月1日調
28 整為每月新臺幣(下同)74,542元；2.被告向原告黃義雄承租
29 ○○段000地號土地、○○段000地號土地(下分稱○○段00
30 0、000地號)、彰化縣○○鄉○○段0000地號土地(下稱○○
31 段0000地號)之租金，應自114年1月1日起，按月於每月1日

01 調整為每月208,925元；3.被告向原告曾文賢承租○○段000
02 地號土地之租金，應自114年1月1日起，按月於每月1日調整
03 為每月82,383元；4.被告應自114年1月1日起，按月於每月1
04 日給付原告黃李阿綿74,542元、原告黃義雄208,925元及原
05 告曾文賢82,383元；5.願供擔保，請准宣告假執行。迭經訴
06 之變更，嗣聲明：1.被告向原告黃李阿綿承租○○段000地
07 號土地之租金，應自114年1月1日起，按月於每月1日調整為
08 每月91,800元；2.被告向原告黃義雄承租○○段000地號土
09 地、○○段000地號土地、○○段0000地號土地之租金，應
10 自114年1月1日起，按月於每月1日調整為每月168,221元；
11 3.被告向原告曾文賢承租○○段000地號土地之租金，應自1
12 14年1月1日起，按月於每月1日調整為每月61,734元；4.被
13 告應自116年1月1日起，按年於每年1月1日給付原告黃李阿
14 綿1,101,600元、原告黃義雄2,018,652元及原告曾文賢740,
15 808元；5.被告應給付原告黃李阿綿1,101,600元、原告黃義
16 雄1,918,652元及原告曾文賢565,808元；6.前二項聲明，願
17 供擔保，請准宣告假執行(見卷第472、473頁)。核其變更程
18 序上合法，應予准許。

19 二、原告主張：

20 (一)○○段000地號為原告黃李阿綿所有，○○段000、000地號
21 及○○段0000地號為原告黃義雄所有，○○段000地號為原
22 告曾文賢所有。原告黃李阿綿、黃義雄及曾文賢分別為被告
23 公司前法定代理人曾昆南(已歿)之二嫂、二哥及姪子，過去
24 將名下土地(即○○段000、000、000地號及○○段0000地
25 號，下合稱系爭土地)，於100年起出租予被告興建門牌號碼
26 ○○路1段000號、同段000巷00弄000號、000巷6號等未保存
27 登記建物(合稱系爭廠房)，作為被告公司營業使用至今，原
28 告曾文賢每年酌收租金300,000元，原告黃義雄及原告黃李
29 阿綿每年合收租金100,000元(下合稱系爭租賃關係)，而成
30 為不定期基地租賃關係。

31 (二)系爭土地所在區域交通便利、生活機能完善、被告承租所受

01 利益，現有租金與四鄰相較，顯然偏低，且因雙方就公司之
02 經營產生嫌隙，原告三人不願再以低於市價之金額將系爭土
03 地出租予被告，爰依民法第227條之2第1項、第442條擇一請
04 求本院判命調整系爭土地租金如華聲科技不動產估價事務所
05 (下稱華聲事務所)115年2月3日華估字第83585-3號如附表一
06 鑑定結果所示(下稱A鑑定)。原告前於113年10月29日、114
07 年2月17日寄送律師函，表示自114年1月起調整系爭土地租
08 金，按每坪每月180元計收，惟被告收受原告之意思表示
09 後，仍依原約定給付原告黃義雄、黃李阿綿114年度約定之
10 租金100,000元，已由原告黃義雄受領；而原告曾文賢部
11 分，被告則僅給付自113年8月1日至114年7月31日間之租金3
12 00,000元(相當於每月25,000元)，其後則尚未給付。因兩造
13 合意當年度租金應自翌年1月1日給付，則依系爭租賃關係，
14 被告尚應給付114年調整後租金之差額，即應給付原告黃李
15 阿綿1,101,600元、原告黃義雄1,918,652元(計算式：2,01
16 8,652元-100,000元=1,918,652元)及原告曾文賢565,808元
17 (計算式：740,808元-175,000元=565,808元)，並請求被告
18 給付115年度起調整後租金，均自116年起每年1月1日給付等
19 語。並聲明：如變更後之聲明。

20 三、被告則以：系爭土地出租至今，廠房周遭建物、環境並無變
21 動，且被告公司屬於家族企業，系爭土地出租時原告已知係
22 供被告興建廠房使用，故原告主張依民法第442條、第227條
23 之2第1項調整租金，為無理由。系爭土地坐落於○○段、○
24 ○段，原告提出之實價登錄資料為○○段、○○段、○○
25 段、○○段等地段之土地租金，與系爭土地無關，且各地段
26 之土地租金相差過大，故原告援引之實價登錄資料與系爭土
27 地無關。A鑑定係以系爭土地及坐落系爭土地上之系爭廠房
28 之全部租金(即房地月租金)再乘以系爭土地價值比例進行估
29 算，惟被告承租系爭土地，其上建物均屬被告所有，應以單
30 純之土地租金進行估算，故A鑑定之計算基礎與實際情形不
31 符；綜覽A鑑定書，並未針對「房地月租金」為任何說明及

計算依據，故應以華聲事務所更正後之115年3月9日華估字第83585-4號鑑定結果(下稱B鑑定)較合理等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事實(見卷第441、442、475頁)：

(一)○○段000地號為原告黃李阿綿所有；○○段000、000地號及○○段0000地號為原告黃義雄所有；○○段000地號為原告曾文賢所有(卷第197至203頁)。

(二)原告黃李阿綿、黃義雄及曾文賢分別為被告公司前法定代理人曾昆南(已歿)之二嫂、二哥及姪子。兩造間就系爭土地有租賃關係，租賃關係分別如下：

1.原告黃李阿綿就所有之○○段000地號土地，自100年與被告成立租賃關係。

2.原告黃義雄就所有之○○段000、000地號及○○段0000地號土地，自100年與被告成立租賃關係。

3.原告曾文賢就所有之○○段000地號土地，自100年起與被告成立租賃關係。

4.上開租約未簽立書面租賃契約。

(三)系爭土地租金部分分別如下：

1.被告給付原告黃李阿綿及原告黃義雄(二人為配偶關係)之租金：

(1)100年至101年每年合計給付50,000元之租金。

(2)102年至113年每年合計給付100,000元之租金。

2.被告給付原告曾文賢之租金：

(1)100年至102年每年給付50,000元之租金。

(2)103年至106年每年給付200,000元之租金。

(3)110年至113年每年給付300,000元之租金。

(四)被告於○○段0000地號土地興建門牌號碼○○路1段000號、於○○段000、000、000地號土地上興建門牌號碼○○路1段000巷00弄000號等未保存登記建物，作為被告公司營業登記地(核准設立日期109年6月5日)，至今均為被告占有使用(見

卷第233至237、239、241頁)。被告於○○段000地號土地上興建門牌號碼○○路1段000巷6號未辦保存登記建物，作為被告廠房使用(見估價報告書第50頁)。

(五)原告等人於113年10月29日、114年2月17日委請律師寄律師函表示調整租金，被告分別於113年10月30、114年2月18日收受(卷第31至33、39至41、222頁)。

(六)被告已於114年2月28日給付原告黃義雄(○○段000地號土地、○○段000地號土地、○○段0000地號)、黃李阿綿(○○段000地號土地)113年度租金100,000元。

(七)被告已於114年12月12日給付原告黃義雄、黃李阿綿114年度租金100,000元。

(八)被告已於114年8月15日給付原告曾文賢113年8月1日至114年7月31日間之租金300,000元(相當於每月25,000元)。

五、得心證理由：

(一)經查，本件被告向原告承租系爭土地，約定租金如兩造不爭執事實第(三)項所示，兩造未簽訂書面租約，被告仍為租賃物之使用收益並給付租金，而原告不即表示反對之意思且收取租金，故兩造就系爭土地成為不定期基地租賃關係，且被告所有系爭廠房係坐落於系爭土地上等事實，為兩造所不爭執，並有土地登記謄本、異動索引、系爭廠房照片、被告公司登記資料等為證(見卷第197至203、206至208、233至235、239至243頁)，堪信真實。

(二)原告請求調整系爭土地租金，有無理由？

1.按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442條定有明文。次按租賃物為不動產者，其價值如有昇漲，出租人依法本得為增租之請求，至所加租額之多寡，應以土地繁榮之程度及鄰地租金之比較等情形為標準(最高法院20年上字第283號判決意旨參照)。

2.系爭租約為未定期限之不動產租賃契約，如其價值有上昇，租約當事人得請求調整租金。查被告租用系爭土地係作為被

01 告公司興建廠房營業使用，系爭土地位於塭仔村，面臨臨海
02 路巷道，雖商業活動較薄弱，惟鄰近區內公共設施有公園、
03 活動中心、廟宇等，區域道路規劃尚屬完整、主要聯絡道路
04 有○○路、西濱快速道路、有大眾運輸系統公車，整體而言
05 生活機能及交通便利性尚屬良好，有華聲事務所估價勘估鑑
06 定報告書所附之勘估位置圖、照片可查。本件本院依原告聲
07 請囑託華聲事務所鑑定系爭土地合理每月地租，該事務所原
08 以原告所提出之聲請調查證據(二)狀所述考量建物現況係作
09 廠房使用，且附有特定工廠登記證，或已申請列管名單等
10 情，而於評估系爭土地過程中有考慮地上建物對地價之影
11 響，而以系爭土地及坐落系爭土地上之建物之全部租金(即
12 房地月租金)再乘以系爭土地價值比例進行估算，作出如A鑑
13 定之估價結論(見卷第229至243、293頁)。嗣本院為釐清鑑
14 定事務所計算基礎，並闡明本件僅原告之土地出租，但不含
15 建物意旨後，華聲事務所函復：A鑑定係以『土地及建物』
16 之所有人合意出租之前提下進行計算，非以均為出租人所有
17 之前提下進行計算等語，並重新斟酌系爭土地為原告所有，
18 建物為被告向原告承租後所興建而為被告所有等情，於估算
19 土地租金時，認應以素地進行估價，又因系爭土地無具替代
20 性、性質相近之租金交易資料可供參考，乃依據不動產估價
21 技術規則第132條規定「新訂租約之租金估計，得採『以勘
22 估標的價格乘以租金收益率，以估計淨收益，再加計必要費
23 用』，計算勘估標的租金」，即先以比較法推估各筆土地總
24 價，參考不動產估價技術規則第43條收益資本化率之評估方
25 法(採風險溢酬法)推估租金收益率，加計必要費用(含租稅
26 費用、管理費用、閒置損失)，得出系爭土地之合理租金為
27 如附表二所示，有B鑑定書可參(見卷第359至365頁)。故B鑑
28 定報告係考量原告以素地出租，使用分區為特定農業區農牧
29 用地，但現未作農業使用等情，而採用比較法、收益資本化
30 率為推估，係鑑定機關依不動產估價技術規則本於專業知
31 識、經驗判斷所得，應屬可採。原告雖主張被告使用系爭土

地建築廠房做營業使用，應考量被告利用土地之經濟價值，B鑑定書僅以素地租金估算應不可採云云，然被告僅向原告承租土地，地上建物係被告自行興建，並非向原告承租，原告復未舉證證明被告因利用原告土地具體所受利益或提升何等經濟價值，則B鑑定書考量此出租條件認不應計入系爭廠房價值，並無不當，且B鑑定書已考量使用分區、未作農業使用之使用現況，暨參考比較法及相關估價技術規則，並非全無考量被告利用土地之經濟價值，故原告此節主張並不可採。

3.是依前開B鑑定結果可知，○○段000地號土地、○○段000地號土地、○○段000地號土地、○○段0000地號土地年租金共612,000元【計算式： $(5,400+22,900+13,400+9,300)$ 元 $\times 12$ 月=612,000元】，然原告黃李阿綿及原告黃義雄(2人為配偶關係)就其上開土地僅共收取被告每年100,000元之租金，已低於市場行情，是出租人即原告黃李阿綿及原告黃義雄請求調整租金，應屬有據。認原告請求就被告向原告黃李阿綿承租○○段000地號土地之租金，調整為每月13,400元；被告向原告黃義雄承租○○段000、000地號土地、○○段0000地號之租金，調整為每月37,600元(計算式： $5,400$ 元 $+22,900$ 元 $+9,300$ 元=37,600元)之範圍內，應予准許，逾此部份之請求，則屬無據。另○○段000地號土地經B鑑定結果為年租金共177,600元(計算式： $14,800$ 元 $\times 12$ 月=177,600元)，原告曾文賢每年收取給付30萬元之租金，未低於市場行情，難認有價值昇漲情形，是出租人即原告曾文賢請求調整租金，並無憑據，不應准許。

4.原告另主張有民法第227條之2第1項規定情事變更原則適用等語，按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項固有規定。然依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預

料之劇變，因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。然原告與被告於100年間成立不定期租賃關係，斯時原告已知悉並可預期土地市價及被告租賃用途，其於評估各種主客觀因素後(包含親屬關係、被告公司興建廠房之鉅額成本、原告或其親屬在被告公司職務保障、系爭土地周遭之環境、工商繁榮程度等)仍同意出租，乃當事人之契約自由，且對照100年及114年空拍圖(見卷第225、227頁)，整體環境並無明顯變化，被告並未變更系爭土地之使用方法，原告亦未舉證證明系爭廠房周遭之建物、系爭土地周遭之環境、工商繁榮程度有何明顯改變。原告雖以原告親屬(黃義雄之子女及媳婦)與被告間互提民刑事訴訟，雖已終結，然兩造親屬情誼已不存在等詞主張情事變更，然原告親屬與被告間之訴訟業經調解成立，有調解筆錄可參(見卷第431、432頁)，原告亦自陳其本身與被告間並無訴訟糾紛存在(見卷第474頁)，本院自難僅憑難兩造親屬間曾有另案爭訟之單一因素即認系爭租賃關係成立後有情事變更致原約定租金數額顯失公平之情形，則原告以情事變更為由請求調整租金，亦屬無據。

(三)原告請求被告給付調整後租金，有無理由？

- 1.按房屋或土地出租人，依民法第442條提起請求增加租金之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准許增加之判決，得自出租人為調整租金之意思表示時起算。(最高法院48年台上字第521號判決意旨參照)。本件原告於113年10月29日委請律師寄律師函表示調整租金，被告已於113年10月30日收受(卷第31至33頁)，依前開判決意旨，原告黃李阿綿、黃義雄為調整租金之意思表示已送達生效。
- 2.查兩造依慣例當年度租金均於翌年一次給付，而被告已給付原告黃義雄、黃李阿綿114年度約定之租金100,000元，已由原告黃義雄受領；而原告曾文賢部分，被告則僅給付自113年8月1日至114年7月31日間之租金300,000元(相當於每月25,000元)，其後則尚未給付等情，為兩造所不爭執。兩造既

01 合意系爭租約自114年度起之年租金均自翌年1月1日給付(見
02 卷第473頁)，原告黃李阿綿之○○段000地號土地每月調整
03 後租金為13,400元，原告黃義雄之○○段000、000地號及○
04 ○段0000地號土地每月調整後租金合計為37,600元，已如前
05 述，被告同意已給付之114年度○○段000地號土地、○○段
06 000、000地號及○○段0000地號土地之100,000元租金，自
07 原告黃義雄所得請求租金中扣除(見卷第472頁)，則114年度
08 租金，被告尚應給付原告黃李阿綿160,800元(計算式：13,4
09 00元/月×12月=160,800元)、給付原告黃義雄114年度租金差
10 額351,200元(計算式：37,600元/月×12月=451,200元；451,
11 200元-100,000元=351,200元)。而115年度起租金，因被告
12 不同意調整，原告自得預為請求，則其併主張被告應自116
13 年1月1日起算按年於每年1月1日給付原告黃李阿綿160,800
14 元、給付原告黃義雄451,200元。原告逾此部份之請求，則
15 均屬無據，應予駁回。

16 2.至於原告曾文賢請求調整其所有之○○段000地號土地租金
17 部分，未經准許，則其請求被告依其請求按年給付740,808
18 元租金，亦無理由。然兩造合意自114年度起之年租金均自
19 翌年1月1日給付，被告就原告曾文賢之114年度租金，則僅
20 給付至114年7月31日止，114年8月1日起至114年12月31日止
21 之租金已屆滿，迄今尚未給付，則原告曾文賢依兩造租約約
22 定請求給付114年之已到期租金125,000元(計算式：300,000
23 元÷12月×5月=125,000元)之範圍內，尚屬有據。至於115年
24 度起之租金，係於翌年(116年)1月1日始屆期，按請求將來
25 給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之(民事訴
26 訟法第246條)。所謂將來給付之訴，以債權已確定存在，僅
27 請求權尚未到期，因到期有不履行之虞，為其要件(最高法
28 院86年度台上字1385號裁判意旨參照)。審酌被告於114年間
29 仍有給付至114年7月31日止之租金，難認被告有因到期有不
30 履行之虞，則原告曾文賢預為請求115年度起之租金，難認
31 有據，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法第442條規定，請求被告向原告黃李阿綿承租○○段000地號土地之租金自114年1月1日起，調整為每月13,400元，被告向原告黃義雄承租○○段000、000地號土地、○○段0000地號之租金自114年1月1日起，調整為每月37,600元；並應給付原告黃李阿綿114年度租金160,800元、給付原告黃義雄114年度租金差額351,200元、給付原告曾文賢114年度租金125,000元；及自116年1月1日起，按年於每年1月1日給付原告黃李阿綿年租金160,800元、原告黃義雄年租金451,200元，為有理由，應予准許。逾此部份之請求，應予駁回。

七、本判決第三、四、五項原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分，其訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，不再逐一論述。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項但書。

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
民事第一庭 法 官 范嘉紋

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
書記官 許原嘉

附表一：華聲事務所115年2月3日華估字第83585-3號(A鑑定)

勘估標的	所有權人	建物面積(m ²)	房地月租金單價(元/m ² /月)	房地月租(元/月)	土地價值比率(%)	鑑定月租金(元)	分計月租金(元)	分計年租金(元)

(續上頁)

01

○○段 000地號	黃義雄	430	89	38,270	55%	21,049	168,221	2,018,652
○○段 000地號	黃義雄	2,300	93	213,900	49%	104,811		
○○段 0000地 號	黃義雄	950	91	86,450	49%	42,361		
○○段 000地號	黃李阿綿	2,500	102	255,000	36%	91,800	91,800	1,101,600
○○段 000地號	曾文賢	1,280	91	116,480	53%	61,734	61,734	740,808
合計						321,755		

02
03

附表二：華聲事務所115年3月9日華估字第83585-4號(B鑑定)

勘估標的 (土地)	所有權人	鑑定月租金(元)	分計月租 金(元)	分計年租金 (元)
○○段 000地號	黃義雄	5,400	37,600	451,200
○○段 000地號	黃義雄	22,900		
○○段 0000地號	黃義雄	9,300		
○○段 000地號	黃李阿綿	13,400	13,400	160,800
○○段 000地號	曾文賢	14,800	14,800	177,600
合計		65,800		