

臺灣橋頭地方法院民事判決

111年度訴字第197號

原告 邱鴻興

訴訟代理人 陳昱瑋

被告 賴國祺

訴訟代理人 湯金全律師

上列當事人間請求調整地上權租金事件，本院於民國111年12月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告對於原告所有坐落高雄市○○區○○段○○地號土地之地上權租金，自民國一一〇年十一月二十七日起調整為每年新臺幣參拾萬捌仟玖佰柒拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔七分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，經高雄地方法院（下稱高雄地院）102年度訴字第900號、臺灣高等法院高雄分院（下稱高雄高分院）103年度上字第79號判決（下稱地上權事件判決）確認被告於系爭土地上之地上權，自民國102年3月20日起存續期間為20年（下稱系爭地上權）。兩造就系爭地上權地租經高雄地院96年度訴字第140號判決自96年1月25日起調整為每年新臺幣（下同）218,294元，嗣經高雄高分院96年上字第105號判決（下稱核定地租事件判決）增加61,080元，故系爭土地之地租現為每年279,374元（計算式：218,294元＋61,080元＝279,374元）。又原告於103年間起訴請求調整地上權租金訴訟，經高雄地院103年度訴字第2482號、高雄高分院104年度上字第291號判決（下稱調整地上權租金前案判決）駁回確定在案。系爭土地面積1,399.32平方公尺、土地使用分區為澄清湖特定區之第二種住宅區，其西側緊鄰澄德路，澄德路向南延伸，則與東西向之八德一路交

接。系爭地上權之地租，業經核定地租事件判決於97年1 月23日酌定自96年1 月25日起，每年為279,374 元，相當於每月每坪55元，被告並依此確定判決按年給付地租予原告迄今。然系爭地上權租金自96年依核定地租事件判決調整以來，距今已14年，而系爭土地之公告現值已自96年度每平方公尺13,000元，調漲至109 年1 月每平方公尺23,000元，申報地價亦自96年度每平方公尺2,080 元，調漲至109 年1 月每平方公尺3,680 元。可知系爭土地公告現值於14年間增加近1.76倍，是自核定地租事件判決後，系爭土地之價值顯然大幅增加，是系爭土地之地租至少應調整1.76倍，即每年應為491,698 元（計算式：279,374 元 $\times$ 1.76倍＝491,698元，元以下四捨五入）。縱依核定地租事件判決之認定，依土地法第97條第1 項及第105 條規定，以系爭土地96年度申報地價每平方公尺2,080 元計算，其當時合理租金行情約為每坪每月43元，約為當年申報地價年息之7.50％{計算式：43 $\times$ 423.2943坪 $\div$ （2,080 元 $\times$ 1399.32 平方公尺 $\div$ 12個月） $\times$ 100％＝7.50％}，依目前申報地價每坪3,680 元，以年息7.50％計算，其地租應為每月每坪76.03 元（計算式：3,680元 $\times$ 1,399.32 平方公尺 $\times$ 7.50％ $\div$ 12 $\div$ 423.2943坪＝76.03元），亦已逾目前核定地租之每坪每月55元。若租金以每月每坪76.03 元計算，系爭土地之地上權租金應為每年386,197 元（計算式：76.03 $\times$ 423.2943 $\times$ 12＝386,197 元，元以下四捨五入）。系爭土地坐落於澄清湖特定區之第二種住宅區，附近有學校用地、公園用地及商業區，鄰近八卦休閒公園、八卦國小、大灣國中及榮總醫學中心，交通部分，亦臨近國道一號及國道十號可供利用。被告目前係於其上建築數棟建物，並出租於他人收益。再審酌系爭土地臨八德一路處已由鑫龍騰開發股份有限公司興建地上4 層、連棟23戶透天RC建築（建案名稱：鑫藝墅），目前已完工銷售中，開價每戶1,398 萬元至2,215 萬元，準此以觀，系爭土地係位於仁武市區，附近商業聚集之繁榮商圈，食衣住行之生活機能均

01 已日趨發達，已與96年度之開發程度有別，是若仍以96年度
02 系爭土地之狀況衡酌，顯有達非當時所得預料，而依其原有
03 效果顯失公平之情形，而有民法第227條之2第1項情事變
04 更原則之適用，爰依民法第442條之同一法理、第227條之
05 2規定提起本訴等語。並聲明：被告就系爭地上權每年地租
06 應自起訴狀繕本送達日之翌日起，除已確定之金額每年279,
07 374元，應再增加212,324元。

08 二、被告則以：依民法第442條但書，租賃定有期限者，當事人
09 自有遵守期限之義務，無論該租賃物價值昇降如何，均不得
10 於期限內請求增減租金，此期限初不因「意定」或「酌定」
11 而有差別。系爭地上權自102年3月20日起存續期間為20年，
12 民法第442條為同法第227條之2（情事變更）之具體化規
13 定，則原告於系爭地上權之存續期間內主張依據本條及情事
14 變更原則訴請調整租金，其訴顯無理由。基地租金之計算依
15 土地法第105條準用第97條之規定係以土地「申報地價」年
16 息10%為最高額，原告以系爭土地「公告現值」已調高近1.
17 76倍為調整租金之依據，顯與前揭規定不符，其訴亦顯無理
18 由。系爭土地固位於澄清湖特定區，惟編定為「低密度住宅
19 區」，於96年租金酌定後，距今不過14年，週邊環境並無太
20 大變化，道路尚未開闢，巷道仍為舊巷道，農地、鐵皮屋、
21 工廠、滯洪池、溝渠依舊，亦無新設機關、學校，更不見有
22 何商業機能（無超商、超市，遑論百貨公司），入夜後人煙
23 罕至，生活機能嚴重匱乏，尤乏商機，不僅如此，炊煙裊裊
24 煙囪，南電北送的高壓電塔，密佈天際的電線等嫌惡設施，
25 建商望而卻步，豈敢撥下鉅資蓋別墅。至於原告所提新建案
26 均非系爭土地鄰地狀況，均至少距離系爭土地1至3公里之
27 遙，至於「國際滑輪溜冰場」距系爭土地相當遙遠，已非目
28 視能及，現況雜草叢生，髒亂不堪，除700多位滑輪選手來
29 此取經、看比賽外，社區學校很少人知曉，更何況該場地是
30 高雄市政府訓練選手場地，縱有國際賽事亦要再等數10年才
31 逢到，無法帶動人潮，無法促進商機，顯無調整租金之餘地

等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實如下：

(一)系爭土地為原告所有，被告經高雄地院102 年度訴字第900 號、高雄高分院103年度上字第79號判決被告於系爭土地上存有地上權，期間自102 年3 月20日起存續期間為20年。

(二)兩造就系爭地上權地租額，經高雄地院96年度訴字第140號判決自96年1 月25日起調整為每年218,294 元，嗣經高雄高分院96年上字第105 號判決每年應再增加61,080元，故系爭土地之地租現為每年279,374 元。

(三)系爭土地面積為1399.32 平方公尺，公告現值現為每平方公尺23,000 元，申報地價為每平方公尺3,680元。

四、本件爭點為：

(一)原告起訴請求調漲系爭地上權租金？請求是否符合民法第44 2 條規定？另原告之請求是否符合民法第227 之2 情事變更原則？而有情事變更原則之適用？

(二)若原告得起訴請求調漲租金？則其租金有無調整之必要？若有，金額以若干為適當？

五、本件得心證之理由：

(一)原告主張類推適用民法第442條規定，請求增加系爭地上權之地租，被告則辯以系爭地上權，業經法院判決存續期間為20年，原告不得訴請法院調升資金等語。經查：

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，其立法理由係以：「按不動產之價值，在經濟流動之社會，常多變動，因之租賃之價值，遂亦有時有昇降，其租賃之定有期限者，當事人自有遵守期限之義務，無論租賃物價值昇降如何，均不得於期限內請求增減租金，此屬當然之事...」，足見民法第442條但書之立法意旨，係因當事人意定租賃期間時，已將該期間租賃物價值昇降之風險均考量在內，故法院不宜干涉當事人間之契約自由，故「定有租賃期間」之租賃契約，始排除於民法第442條適用範圍

01 之外。又按地上權之地租與租賃契約之租金，固屬不同，然
02 其就「因使用土地而支付金錢為對價」之點言之，兩者實相
03 類似，故關於民法第442條之規定，於地上權地租之增加，
04 亦應類推適用（司法院院字第986號解釋文參照）。

05 2.參諸系爭地上權於75年7月1日設定，當時系爭土地之所有人
06 為訴外人賴國禎，存續期間為不定期，原告於90年3月13日
07 經拍賣取得系爭土地所有權後，經核定地租事件判決核定每
08 年地租額為279,374元，再於103年間，經地上權事件判決確
09 認系爭地上權存續期間為20年，足見系爭地上權經法院核定
10 地租時，仍為不定期之地上權，法院核定地租之際，尚無從
11 審酌系爭地上權將確認為定有20年期限地上權之事實，並無
12 法將102年3月20日起20年存續期間中，系爭土地價值升降變
13 動等條件，納入酌定地租之考量因素，揆諸前開說明，系爭
14 地上權之地租及存續期間均非當事人所意定，法院核定地租
15 時，並無從考量租賃物存續期間之價值昇降風險，此與立法
16 意旨於同條但書規定排除適用之情形有異，自無適用民法第
17 442條但書規定之餘地，是被告此部分所辯，要非可採。本
18 件因仍視系爭土地有無合於民法第442條規定之不動產價值
19 上升，或同法227條之2情事變更之要件，以決定有無再予調
20 升地租之必要。

21 (二)按基地租金數額之調整，除以基地申報地價為基礎外，尚須
22 斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經
23 濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等項，土地價值之昇
24 降，並非增減租金之唯一斟酌事項，民法第442條規定，係
25 情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，於有其他情事
26 變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平
27 者，當事人亦不得聲請法院增減其租金，最高法院87年度台
28 上字1133號判決、97年度台上第625號判決意旨可資參照。
29 故系爭土地是否有調整租金之必要，除衡量是否有民法第44
30 2條本文所規定之「土地價值之升降」外，基地之位置、工
31 商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益，

與鄰地租金比較等項，均應為審酌租金有無調整必要之考量因素之一。經查：

1. 先前核定地租事件判決裁判時，審酌：系爭土地之地目為田，面積1399.32平方公尺，土地使用分區分為澄清湖特定區之第二種住宅區，其西側緊鄰澄德路，承德路上南延伸，則與東西向之八德一路交接，系爭土地附近建物，尚非密集，亦無相關機關，足見系爭土地附近之交通雖屬便利，但生活機能尚非良好，並斟酌系爭土地，與同段31地號土地係緊鄰，面臨相同之既成道路，且公告現值均為每平方公尺13,000元等情，據以核定系爭土地之地租應比照上開31號土地之租金即每月每坪55元，其有判決理由可佐。是原告主張：系爭土地價值上漲，原核定地租過低，即應舉證證明系爭土地上漲及其周邊經濟效益成長之幅度，已經逾越96年間核定之每月每坪55元基準，並達法院若未調整地租，則顯有失公平之事實。

2. 按城市地方房屋租金，以不超過土地及建築改良物申報總價年息10%為限，租用基地，建築房屋，亦準用之，土地法第97條第1項、第105條亦分別定有明文。是以，供城市地方作為承租人租用房屋或基地租金之參考乃「申報地價」，尚非「公告現值」，「申報地價」歷年之漲跌情形，應足以反應土地區段位置、工商業繁榮程度等情，得援為土地價值增減之判斷及調整租金之參考指標。若以系爭土地90年度申報地價每平方公尺2,080元，與現今申報地價每平方公尺3,680元，增加約為1.77倍，以地租每月每坪55元換算現今之申報地價，則為申報地價年息之5.43%【 $55 \times 423.2943 \text{ 坪} \div (3,680 \times 1399.32 \text{ 平方公尺} \div 12 \text{ 月}) \times 100\% = 5.43\%$ ，小數點二位以下四捨五入】，衡之系爭土地坐落於高雄市仁武區，土地使用區為澄清湖特定區之第二種住宅區，屬低密度住宅區，其西側緊鄰澄德路，澄德路向南延伸則與東西向之八德一路交接，系爭土地北面臨經鄰近圳溝與農田，附近數百公尺內多作為工廠、農地使用等條件，實與96年間之環境變化差異不

大，惟系爭土地鄰八德一路處，確實已由建商興建地上4層、連棟23戶透天建築（建案名稱：鑫藝墅），此有原告提供之衛星空拍圖、GOOGLE街景圖等件在卷可稽（見本院卷第67、71、73頁），並為被告所不爭執，足見系爭土地現在確實存有新建住宅，與96年間住宅密度甚低之情形，尚有所分別。至於原告所述之醫學中心、國中小、國道等設施，及被告所述之嫌惡設施，要與系爭土地有相當一段距離，均未能作為系爭土地現值漲跌之佐證。

3.參以系爭土地坐落區段位置、生活機能、交通便利狀況及繁榮程度等具體情狀，確實與核定地租事件判決即15年前，已略有變化，且系爭土地公告現值與公告地價均有增漲，價值亦有相當程度之變化，參酌國有財產或公家機關出租土地之租金率年息5%，及系爭土地附近雖已有住宅增設，惟附近之圳溝、工廠仍存，雖有新建住宅，但並非高密集人口集中之大樓，僅有透天厝23戶，未來預期可入住人口不多，對當地之生活機能貢獻要屬有限，是本院斟酌上開因素後，認系爭土地之年租金應調整為按系爭土地申報地價年息6%計算為適當，依此計算為308,970元（ $1,399.32 \times 6\% \times 3,680 = 308,970$ ，元以下四捨五入），逾此範圍之主張，尚屬無據。

4.參以核定地租事件判決雖有參酌同段31、19、22、23、24、28-3、25、27號土地租金作為核定基礎標準，惟先前此為兩造所提供自身承租或出租之資料，然本件促請兩造提出相關資料以供參酌，惟兩造無正當理由均遲未提出，自無從以此作為有利或不利於兩造之佐證。而先前核定之地租每坪月租55元計算，係高達96年度申報地價年息之9.6%，104年度時亦高達申報地價年息8.32%，以系爭土地之生活機能、工商繁榮程度等情審度之，顯然較高，而核定地租事件判決當時以比照同段31地號租金即每月每坪55元計算，依原告自承：承租31號地號土地之租金為高額租金等語，及核定地租事件比照之31地號土地，其條件較優，其未參酌條件相仿之同段23-25地號土地，導致96年間租金核定時本已較合理行情為

01 高之情形觀之（見高雄地院103年度訴字第2482號判決理
02 由、本院卷第16、17頁，高雄高分院104年度上字第291號判
03 決理由、本院卷第25、26頁），原告主張應比照先前核定地
04 租事件判決，依申報地價年息7.5%計算云云，即非可採。

05 5.另原告主張：於核定地租事件判決後，被告另於系爭土地上
06 建有建物，並出租予他人，因此獲有租金利益等語，惟此部
07 分係被告自身投入5,545,000元成本興建鋼構之建物所產生
08 之效益，並非原告有何施以改善系爭土地之積極行為，或系
09 爭土地本身價值昇降之原因所造成，自不應作為原告得調整
10 系爭土地租金之理由，否則無異對積極投入成本改善系爭土
11 地效用之懲罰，自不利於鼓勵系土地使用人改善土地使用效
12 益之目的，是原告將被告於系爭土地上建築數棟建物，並出
13 租予他人使用收益，作為其調整租金之理由之一，亦無可
14 採。

15 六、綜上所述，原告類推民法第442條規定，及依第227條之2規
16 定，請求系爭地上權租金自起訴狀繕本送達翌日即110年11
17 月27日起調整為每年308,970元部分，為有理由，應予准
18 許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

19 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

20 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
21 民事第一庭 法 官 張琬如

22 以上正本係照原本作成。

23 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。如
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 112 年 1 月 12 日
26 書記官 陳儀庭