臺灣嘉義地方法院民事判決

113年度訴字第474號

原　　告　天德寶宮
法定代理人　邱兆宗
訴訟代理人　劉炯意律師
複　代理人　歐陽圓圓律師
被　　告　李俊傑
　　賴淑娟
　　余錦堂
000000000000000000
　　黃志維
000000000000000000
　　張賢榮
000000000000000000
　　簡瑞麟
　　陳裕仁
　　賴榮宏
　　邱靖媛
　　林枝生
　　黃薇

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國113年9月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

附表二所示被告所承租坐落嘉義縣○○鎮○○段0○0地號土地，自民國114年1月1日起，調整每年租金分別為如附表二調整後租金欄所示之金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回或變更部分外）由附表二所示被告分別依附表二應負擔訴訟費用欄所示之比例負擔，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：

一、原告所有坐落嘉義縣○○鎮○○段0○0地號土地(原證1，土地登記第一類謄本、嘉義縣寺廟登記證，本院卷第13至17頁）出租予被告等建屋，而為不定期租賃關係，租金每年按每坪新臺幣（下同）87元計算，迄今未調整（原證2，大林鎮明和段113年全年期地租收入明細、天德寶宮管理委員會租金徵地底冊、國土測繪圖資，本院卷第19至23頁）。

二、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。再按建築房屋之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限。而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。平均地權條例第16條前段亦有明文。故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金，按申報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息10%計算；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。查系爭土地之公告現值於民國76年為每平方公尺2,000元，日後逐年調漲，至112年調漲至每平方公尺13,000元（原證3，公告土地現值及公告地價查詢資料，本院卷第25至28頁），已提高6.5倍，故系爭租賃物價值已有昇降，原告自得依民法第442條規定請求調高租金。而系爭土地位於大林國中校門口，屬大林鎮市區，故以申報價額年息7%計算，調整後之租金如附表一所示。

三、對被告抗辯之陳述與各項證據之意見：

（一）對所有被告之地上物均供住家使用之事實不爭執。然系爭建物200公尺周圍附近，有親水公園、大林國中、大林糖

廠、大林鎮衛生所、中華電信、7-11，故系爭建物附近清幽適合居住，且生活便利。

（二）對被告所提道教宮廟組織或管理章程範例－適用管理委員會制、天德寶宮妙修堂沿革誌、地價第二類謄本等文書之製作名義人及內容真正不爭執。對被告黃薇所提中華民國國民身分證、嘉義縣財政稅務局房屋稅籍證明書、嘉義縣財政稅務局112年契稅繳款書（民雄分局）、建築改良物所有權買賣移轉契約書（本院卷第139至146頁）等文書之製作名義人及內容真正不爭執。

四、並聲明：（一）被告所承租坐落嘉義縣○○鎮○○段0○0地號土地如附表一所示之租金，自114年1月1日起，調整每年租金為如附表一所示之金額。（二）訴訟費用由被告負擔。

貳、被告方面

（壹）被告余錦堂、賴淑娟、賴榮宏、邱靖媛、黃薇、張賢榮、林枝生、陳裕仁、黃志維、簡瑞麟均以：

一、原告主張調整租金係屬寺廟不動產收益處分，依道教宮廟組織管理章程規定（被證1，本院卷第79至93頁），應經信徒大會決議通過，並報請主管機關同意備查。然原告並未提出該等證明文件，故原告請求調整租金並無依據。

二、調漲租金與否本可依民事誠信原則由雙方協議定之。如雙方協議不成，亦可善用鄉鎮市調解委員會功能先行調解。又土地法第101條規定：「因房屋租用發生爭議，得由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，得向司法機關訴請處理」。然本件原告竟未試行前開協商或調解、調處等程序以解決爭議，而逕行起訴，且主張又無理由，故訴訟費用應由原告全部負擔。

三、租金數額係租約雙方合意而成，行之有年且期間並無爭議，雙方自應予尊重，若有民法第442條規定之情形，亦應於當年度及時提出，始為合理，不應單方任意溯及40年前之地價而為漲幅比較基準。另因租金請求權時效為5年，被告主張可依最近5年之申報地價漲跌情形而為檢討是否調整租金之

依據，並應維持原租金率再乘以已增漲之申報地價作為調漲後之地租金額方合法合理。然最近5年即自109起至113年止之申報地價均為每平方公尺2,400元（被證2，地價第二類謄本，本院卷第95至97頁），並無任何漲跌，故不應調整系爭租金。

四、況地租計算基準之土地價額依法應為「申報地價」，此為兩造所不爭。則系爭租金依民法第442條規定，是否因土地價額之昇降而調整，其計算基準自應以「申報地價」之起伏為之。但原告既主張依法應以申報地價為地租之土地價格計算基準，卻又另以所謂「公告現值」為漲幅主張，明顯自相矛盾。再查系爭土地係在大林鎮鹿谷溝邊，依數百年來之傳言，係惡鬼出沒之地，在清朝、日據時期即為台灣三大鬧鬼地方之一，故設置天德寶宮奉祀神明以保境安民。是先民在此開墾居住者均為弱勢，一般有能力知情民眾均避諱居住此地。迄今仍在本地承租之居民，大多屬經濟弱勢，僅係本分居住使用而已，並無原告所主張經營工商業繁榮之情形；且地上老屋屋齡均已超過一甲子以上，加以毗鄰之大林糖廠廢棄，數百戶員工離開後，該社區更日漸蕭條，故原告主張調漲租金有違誠實信用原則，應不予採納。

五、對系爭土地右前方係大林鎮衛生所，距離台一線路口約150公尺之事實不爭執。對原告所提土地登記第一類謄本、嘉義縣寺廟登記證、地租收入明細、租金徵收底冊、地圖、公告土地現值及公告地價查詢資料（本院卷第13至28頁）之製作名義人及內容真正不爭執。

六、被告邱靖媛另以：系爭嘉義縣○○鎮○○路000號之2房屋所有權為被告邱靖媛，並非被告李俊傑。被告黃薇則另自認劉賴冊業將系爭地上物轉讓交付被告黃薇之事實等語，資為抗辯。

七、並均聲明：（一）原告之訴駁回。（二）訴訟費用由原告負擔。

（貳）被告李俊傑則提出委託書，已委託被告邱靖媛代為澄清系

爭嘉義縣○○鎮○○路000號之2房屋所有權已為被告邱靖媛所繼承，並非被告李俊傑所有等語，資為抗辯。

參、得心證之理由

一、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條著有規定。而依民法第442條調整租金之訴為形成之訴，法院應為形成判決，以確定其增減之租金額；至請求給付調整後之租金則為給付之訴。次按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1亦有規定。前開規定之立法目的係因租用基地建築房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟，為促進土地利用並安定社會經濟，參酌判例意旨而設（立法理由參照）。而違章建築之買受人雖因未辦理登記而無從辦理移轉登記取得建物所有權，而僅得以事實上處分權讓與，但受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之權能，除登記外，實屬無異，與本條立法所欲避免有較高經濟價值之建物因易主而遭拆除之情形相同，解釋上給予相同保護較符立法意旨（最高法院85年度台上字第51號判決意旨、臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第1號研討結果均同此見解）。第按當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。當事人於自認有所附加或限制者，應否視有自認，由法院審酌情形斷定之，民事訴訟法第279條第1、2項另有規定。故當事人於自認有所附加或限制者，於一造承認他造所主張事實部分即兩造陳述一致之範圍內成立自認，未自認部分則另依舉證責任分配之原則處理（楊建華原著、鄭傑夫增訂民事訴訟法要論00年00月出版第292頁；陳計男著民事訴訟法論上冊西元2014年1月修訂6版1刷第486頁；姚瑞光著民事訴訟法論00年0月出版第439頁亦均同此見解）。查：

（一）原告所主張其所有坐落嘉義縣○○鎮○○段0○0地號土地出租予被告等建屋，而為不定期租賃關係，租金每年按每坪87元計算，迄今未調整等事實，除被告邱靖媛、李俊傑抗辯系爭嘉義縣○○鎮○○路000號之2房屋所有權為被告邱靖媛所有並非被告李俊傑所有外，依前開說明，應另依舉證責任分配原則處理外，其餘事實則均為被告所不爭，復有土地登記第一類謄本、嘉義縣寺廟登記證（見本院卷第13至17頁）與明和段113年全年期地租收入明細、天德寶宮管理委員會租金徵地底冊、國土測繪圖資（見本院卷第19至23頁）等在卷可證，自堪信為真實。

（二）被告邱靖媛、李俊傑所抗辯系爭嘉義縣○○鎮○○路000號之2房屋所有權為被告邱靖媛所有並非被告李俊傑所有之事實，未見原告以書狀或於言詞辯論時積極提出爭執，依法為擬制自認，而堪信為真實，是不論被告邱靖媛究係取得前開房屋之所有權或事實上處分權，依前開說明，系爭基地租賃契約對房屋受讓人即被告邱靖媛仍繼續存在，然原告就前開嘉義縣○○鎮○○路000號之2房屋部分，仍以被告李俊傑為被告自屬當事人不適格，而應予駁回。

（三）系爭2、4地號土地於76年7月之申報地價均為每平方公尺1,600元，自83年7月起之申報地價均為每平方公尺2,000元至2,320元間，自109年起迄今之申報地價均為每平方公尺2,400元，有被告所提地價第二類謄本在卷可憑，自堪信為真實。則系爭租賃物為不動產即土地，其價值顯有昇降，應可認定，而系爭租賃契約屬不定期，亦如前述。是原告依民法第442條規定增加其租金，自屬有據。

（四）法院於依民法第442條之規定調整不動產租賃之租金時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形，暨與鄰地租金為比較外，更應注意承租人利用該租賃物之經濟價值與所得之利益，與應調整之租金數額是否平衡（最高法院81年度台上字第3062號裁判要旨同此見解）。而租用基地建築房屋，承租人房建築房屋之基地租金，

依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；而該條之土地價額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價，平均地權條例第16條前段亦有明文。故土地法第97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又依土地法第105條準用同法第97條所定，建築基地之租金按申報價額年息10%為限，乃指基地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息10%計算；基地租金數額，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（最高法院46年度台上字第855號、68年度台上字第3071號判決意旨均同此見解）。查系爭不動產之申報地價業如前述，而系爭土地之公告土地現值目前均為每平方公尺13,000元，亦有原告所提土地登記第一類謄本在卷可憑。系爭土地右前方係大林鎮衛生所，距離台一線路口約150公尺；與所有被告之地上物均供住家使用等事實，均為兩造所不爭執，自均堪信為真實。而原告所主張系爭建物200公尺周圍附近，有親水公園、大林國中、大林糖廠、大林鎮衛生所、中華電信、7-11等事實為被告所不爭（被告僅抗辯前開是否繁榮便利等事實），亦堪信為真實。是本院斟酌系爭不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形，與承租人即被告利用該租賃物之經濟價值與所得之利益，本院因認以系爭土地申報地價年息6%計算為適當，據此，被告（除被告李俊傑外）承租系爭土地之租金，應自114年1月1日起分別調漲為如附表二調整後租金欄所示之金額；至原告其餘之請求，則屬無據。

二、綜上所述，除被告李俊傑屬當事人不適格外，為系爭不定期租賃之租賃物為不動產，因其價值之昇降，是原告依民法第

442條請求調整租金為如附表二所示被告與調整後租金欄所示之金額，為有理由，應予准許；至原告其餘之請求，則為無理由，應予駁回。

三、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。共同訴訟人，按其人數，平均分擔訴訟費用；但共同訴訟人於訴訟之利害關係顯有差異者，法院得酌量其利害關係之比例，命分別負擔，民事訴訟法第87條第1項、第79條、第85條第1項分別定有明文。查本院既為兩造前開一部勝訴、一部敗訴之終局判決，且共同被告於訴訟之利害關係顯有差異，本院因認依前開說明，本件訴訟費用（除撤回或變更部分外）依前開規定應命由被告（除被告李俊傑外）分別依附表二應負擔訴訟費用欄所示之比例負擔，餘由原告負擔。

四、本件事證已臻明確，兩造所為之其他主張，陳述並所提之證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，不再一一論述，併予敘明。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　19　　日

民事第三庭法　官　陳卿和

以上正本係照原本作成。

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。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　陳慶昀