

臺灣高等法院花蓮分院民事判決

113年度上更三字第2號

上訴人 黃惠暄
訴訟代理人 張照堂律師
李文平律師
被上訴人 吳昌鴻
吳振宏
吳明儀

共同

訴訟代理人 邱一偉律師

上列當事人間請求租賃糾紛損害賠償等事件，上訴人對於民國105年9月14日臺灣花蓮地方法院104年度訴字第367號第一審判決提起上訴，經最高法院第三次發回更審，上訴人為訴之變更、追加，本院於114年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於上訴人調整租金之訴暨該部訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人承租花蓮縣○○鄉○○段000地號土地租金金額應變更調整如附表一所示。

被上訴人吳昌鴻、被上訴人吳明儀於繼承被繼承人吳連智遺產範圍內、被上訴人吳振宏於繼承被繼承人柯珠蘭遺產範圍內，應給付上訴人新臺幣貳拾捌萬捌仟肆佰貳拾伍元，及自本判決確定日之翌年起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人吳昌鴻、被上訴人吳明儀、被上訴人吳振宏於繼承被繼承人柯珠蘭遺產範圍內，應給付上訴人新臺幣貳拾貳萬參仟捌佰貳拾伍元，及自本判決確定日之翌年起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應給付上訴人新臺幣捌拾陸萬伍仟玖佰參拾肆元，及自本判決確定日之翌年起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被上訴人應自民國113年12月15日起按年於每年12月16日給付上

01 訴人新臺幣貳拾陸萬壹仟貳佰伍拾肆元。

02 上訴人其餘變更、追加之訴駁回。

03 第一、二審、發回前第三審及變更、追加之訴訴訟費用（除確定
04 部分外），由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

05 事實及理由

06 一、上訴人主張：吳昌鴻、柯珠蘭及吳連智向伊承租花蓮縣○○
07 鄉○○段000地號土地（下稱系爭土地）作為房屋基地使
08 用，雙方間存有不定期租賃契約（下稱系爭租約），吳連
09 智、柯珠蘭依序於民國107年4月30日、108年10月22日死
10 亡，分別由吳明儀、吳振宏繼承系爭租約權利義務。因原約
11 定租金為每年100台斤租穀，換算後年租金僅新臺幣（下
12 同）1,080元。維持原租金顯失公平，依民法第227條之2第1
13 項、第442條、第421條第1項、第439條、民事訴訟法第246
14 條等規定及繼承法律關係，請求自本件起訴日即104年12月1
15 5日起調整租金如附表二所示、及給付該日後欠繳之租金，
16 並求為：被上訴人承租系爭土地租金金額應變更調整如附表
17 二所示。被上訴人應給付上訴人如附表三所示金額，及均自
18 本判決確定日之翌年起至清償日止，按年息5%計算之利息；
19 被上訴人應自113年12月15日起按年於每年12月16日給付上
20 訴人52萬1,427元（上訴人請求確認系爭租約期限屆至及給
21 付不當得利敗訴部分，已確定，不贅述）。

22 二、被上訴人則以：僅同意依土地法第97條、第105條規定以系
23 爭土地104年申報地價10%算定租金調整為每年2萬5,293元。

24 三、上訴人於原審主張請求系爭租約租金自起訴狀繕本送達翌日
25 起調整為每年24萬元，原審判決系爭租約租金自即日起調整
26 為每年2萬5,293元，並駁回上訴人其餘之訴，上訴人不服提
27 起上訴並為訴之變更（租金金額調整部分為訴之一部擴張及
28 減縮）、追加（給付租金之訴部分），最終聲明為：原判決
29 廢棄並判如上開一、聲明所示，被上訴人就上訴人訴之變
30 更、追加程序表示同意，答辯聲明：上訴及變更、追加之訴
31 均駁回。

01 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第93至94頁，並為文字之適當
02 修正）：

03 (一)兩造之前手「林阿邁」、「吳志英」就系爭土地自41年間起
04 有不定期租地建屋性質之系爭租約存在，嗣由「上訴人」、
05 「吳昌鴻、吳連智（107年4月30日死亡，由吳明儀繼承）、
06 柯珠蘭（108年10月22日死亡，由吳振宏繼承）」分別繼承
07 出租人及承租人地位，兩造就系爭土地仍繼續存有不定期租
08 賃關係。系爭租約原約定租金為每年100台斤穀物，嗣由上
09 訴人及被上訴人吳昌鴻、吳連智、柯珠蘭於100年間合意改
10 以現金給付，並以每台斤10.8元折算成現金計算，折算後租
11 金為每年1,080元（尚未調整租金前）。被上訴人自104年12
12 月15日（即上訴人本件起訴日）起因上訴人拒收，故就系爭
13 土地之租金並未給付上訴人。

14 (二)被上訴人吳振宏、吳昌鴻、吳明儀分別依序為花蓮縣○○鄉
15 ○○○○○○○○○○0000000000號房屋之所有權人，並分別以該
16 等房屋占用系爭土地，該等房屋分別為吳振宏之母柯珠蘭、
17 吳昌鴻、吳明儀之父吳連智出資興建。

18 (三)系爭土地之使用分區為特定農業區、使用地類別為甲種建築
19 用地，且非屬都市計畫內土地。

20 (四)系爭土地申報地價資料為104年度為352元/平方公尺、105、
21 106年度均為528元/平方公尺、107年度迄今均為472元/平方
22 公尺。

23 五、本院之判斷：

24 (一)按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
25 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
26 原有之效果。租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人
27 得聲請法院增減其租金。民法第227條之2第1項、第442條本
28 文定有明文。又基地租金數額之調整，除以基地申報為基礎
29 外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用
30 基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等項（最高
31 法院90年度台上字第482號判決意旨參照）。

01 (二)上訴人主張系爭租約為不定期租賃，原約定租金金額過低
02 (見不爭執事項(一))，依民法第227條之2第1項、第442條本
03 文規定請求法院調整增加租金如附表二所示，被上訴人同意
04 調整但認租金金額應為每年2萬5,293元(見本院卷二第106
05 頁)，兩造無法合意調整，是上訴人依上開規定請求調整系
06 爭租約租金，為有理由。

07 (三)就租金金額調整部分，查系爭土地面積為718.57平方公尺
08 (見本院卷一第83頁土地登記謄本)，屬非都市計畫內之甲
09 種建築用地(見不爭執事項(三))，依主管機關即內政部113
10 年9月2日台內地字第1130037355號函明示：非坐落於已依法
11 公布實施都市計畫地方之租用基地建築房屋之土地，其租金
12 約定無土地法第97條及第105條之適用(見本院卷二第33
13 頁)，是系爭土地租金金額應如何調整，經本院送請王明朝
14 不動產估價師事務所鑑估，結果為：①方案：若採新訂租約
15 方式(即不動產估價技術規則第132條)鑑估租金，金額應
16 調整為如附表二所示。②方案：若採續訂租約方式(即不動
17 產估價技術規則第133條)鑑估租金，金額應調整為如附表
18 一所示(見本院卷二第83頁、上開事務所113年花法估字第0
19 090號不動產估價報告書第3至4頁)。由上開報告書所載鑑
20 估作成之經過及方法觀之，係由不動產估價師至現場勘估系
21 爭土地，分析土地之面積、地形、地價、使用狀況(作為被
22 上訴人上開房屋基地使用)、地理位置、附近公共設施及交
23 通、工商發展活動等因素，參酌實價登錄資料所示附近土地
24 交易價格，依不動產估價技術規則第132條、第14條規定採
25 取積算法方式計估於新訂租約時之租金(正常租金)為如附
26 表二所示；另依同規則第133條第4項規定採取差額分配法方
27 式並考量原租金條件等計估於續訂租約時之租金(限定租
28 金)為如附表一所示。本院審酌上開報告書之內容並無不合
29 理或悖於經驗法則之處，且已依據不動產估價技術規則之規
30 定進行估價，是其鑑估結果應屬可採。據此，上訴人請求就
31 不定期之系爭租約調整租金，屬延續原本租賃標的之請求，

參照不動產估價技術規則第131條規定應屬續訂租約之情況，以上開報告書鑑估之②方案即如附表一所示調整後租金金額為合理。是上訴人依上開規定，得請求調整租金金額如附表一所示。

(四)承上，被上訴人自104年12月15日起並未實際給付本案租金予上訴人（如不爭執事項(一)所示），吳連智、柯珠蘭先後於107年4月30日、108年10月22日死亡，依序由吳明儀、吳振宏各單獨繼承其租金債務及本件租賃權利（見本院卷二第104頁、不爭執事項(一)），且被上訴人承租系爭土地租金分擔比例相同（見本院卷二第104頁），是上訴人依民法第421條第1項、第439條等規定及繼承法律關係，得請求給付104年12月15日起按上開調整後之租金金額，即得請求：(1)104年12月15日至107年4月29日期間部分：吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內、吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內應給付上訴人28萬8,425元《計算式：9萬9,066元+13萬7,339元+13萬9,613元×(136/365)》；(2)107年4月30日至108年10月21日期間部分：吳昌鴻、吳明儀、吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內給付上訴人22萬3,825元《計算式：13萬9,613元×(229/365)+15萬9,886元×(311/365)》；(3)108年10月22日至112年12月14日期間部分：被上訴人應給付上訴人86萬5,934元《計算式：15萬9,886元×(54/365)+18萬160元+20萬433元+22萬707元+24萬980元》。又被上訴人僅同意按年給付租金2萬5,293元，上訴人依民事訴訟法第246條規定，預為請求被上訴人應自113年12月15日起按年於每年12月16日給付上訴人26萬1,254元（即第1期113年12月16日給付已到期之112年12月15日至113年12月14日期間租金，依續類推給付，民法第439條「租金給付期限無約定亦無習慣者，應於租賃期滿時支付之」規定參照），為有理由，應予准許。上訴人請求金額逾此範圍部分，則無理由。

(五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法

01 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
02 定，亦無法律可據者，週年利率為5%。民法第229條第1項、
03 第233條第1項前段及第203條定有明文。上訴人請求本件調
04 整租金為形成之訴，自法院判決確定日始發生調整租金之效
05 力，兩造原給付租金方式為按年給付（見不爭執事項(一)），
06 給付日未約定，依民法第439條規定於每期（年）期滿時給
07 付，是系爭租約於104年12月15日至112年12月14日期間之租
08 金金額於「本判決確定日」已為確定，被上訴人就於該日即
09 應給付，自翌日起則須負遲延之責，故上訴人得請求此期間
10 租金金額自本判決確定日之翌年起至清償日止，按年息5%計
11 算之遲延利息。

12 六、綜上所述，上訴人依上開規定，請求：被上訴人承租系爭土
13 地租金金額應變更調整如附表一所示之範圍部分，為有理
14 由，應予准許。原審就此判決「被上訴人承租上訴人所有系
15 爭土地之租金，『自即日起』調整為每年新臺幣貳萬伍仟貳
16 佰玖拾參元」，有未臻明確、難以執行之情形（最高法院10
17 8年度台上字第554號判決書第4頁論述參照），且調整租金
18 數額亦有未洽，上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄改
19 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1、2項所示。另
20 上訴人追加請求：(一)①吳昌鴻、吳明儀於繼承吳連智遺產範
21 圍內、吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內，應給付上訴人28萬
22 8,425元、②吳昌鴻、吳明儀、吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範
23 圍內，應給付上訴人22萬3,825元、③被上訴人應給付上訴
24 人86萬5,934元，及均自本判決確定日之翌年起至清償日
25 止，按年息5%計算之利息；(二)被上訴人應自113年12月15日
26 起按年於每年12月16日給付上訴人26萬1,254元等範圍部
27 分，為有理由，應予准許。至上訴人其餘變更、追加之訴請
28 求部分，則無理由，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，
30 均與本院心證之形成，不生影響，爰不一一再加以論述，併
31 此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，變更、追加之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中華民國 114 年 2 月 21 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

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。

中華民國 114 年 2 月 21 日

書記官 蔣若芸

附表一

編號	租金調整起(迄)日	調整金額（按年）
1	104年12月15日至105年12月14日	9萬9,066元
2	105年12月15日至106年12月14日	13萬7,339元
3	106年12月15日至107年12月14日	13萬9,613元
4	107年12月15日至108年12月14日	15萬9,886元
5	108年12月15日至109年12月14日	18萬160元
6	109年12月15日至110年12月14日	20萬433元
7	110年12月15日至111年12月14日	22萬707元
8	111年12月15日至112年12月14日	24萬980元
9	112年12月15日起	26萬1,254元

附表二

編號	租金調整起(迄)日	調整金額（按年）
1	104年12月15日至105年12月14日	19萬7,051元
2	105年12月15日至106年12月14日	23萬7,598元
3	106年12月15日至107年12月14日	27萬8,145元
4	107年12月15日至108年12月14日	31萬8,692元
5	108年12月15日至109年12月14日	35萬9,239元
6	109年12月15日至110年12月14日	39萬9,786元
7	110年12月15日至111年12月14日	44萬333元
8	111年12月15日至112年12月14日	48萬880元
9	112年12月15日起	52萬1,427元

附表三

編號	請求給付範圍及金額	請求給付期間	備註
1	吳昌鴻、吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內、吳明儀於繼承吳連智遺產範圍內，應給付上訴人64萬3,258元	104年12月15日至107年4月29日	本件起訴日算至吳連智於107年4月30日死亡前一日
2	吳昌鴻、吳振宏於繼承柯珠蘭遺產範圍內、吳明儀，應給付上訴人34萬424元	107年4月30日至108年10月21日	編號1末日之翌日算至柯珠蘭於108年10月22日死亡前一日
3	吳昌鴻、吳振宏、吳明儀應給付上訴人172萬8,042元	108年10月22日至112年12月14日	編號2末日之翌日算至已到期之112年12月14日

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。