臺灣宜蘭地方法院民事判決

109年度訴字第342號

原　　告　王栢將
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　黃豪志律師
複代理人　陳光
被　　告　陳張阿葱
　　王張阿桃
　　賴張寶琴
　　蔡張玉蘭
　　張淑惠
　　張淑美
　　張淑眞
　　張于恩
　　張育瑋
　　張金龍
　　張温玉
　　張清松
　　張心柔
　　張淑芬
　　張文彬
　　張文圳
　　張文漢
　　張文慶
　　張文欽
　　張黃素眞
　　張志豪
000000000000000000
　　張家華
　　張雯婷

張錦清
000000000000000000
張金城
000000000000000000
張金旺
張金維
張麗玲
張阿明
陳張阿魚
葉張阿免
000000000000000000
戴張菊江
張阿錦
000000000000000000
兼上列十人
共同訴訟代理人
張阿忠
上列當事人間調整租金事件，本院於民國110年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告張文慶、陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑眞、張于恩、張育瑋、張金龍、張温玉、張清松、張心柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文欽、張黃素眞、張志豪、張家華、張雯婷應連帶給付原告新臺幣壹萬貳仟伍佰元及自民國110年5月4日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、原告與被告張文慶、陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑眞、張于恩、張育瑋、張金龍、張温玉、張清松、張心柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文欽、張黃素眞、張志豪、張家華、張雯婷間就位於宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地之租金，應自民國11

0年5月4日起調整為每年新臺幣壹萬零伍佰元。

三、原告與被告張阿忠、張錦清、張金城、張金旺、張金維、張麗玲、張阿明、陳張阿魚、葉張阿免、戴張菊江、張阿錦間就位於宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地之租金，應自民國110年5月3日起調整為每年新臺幣壹萬零伍佰元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告連帶負擔百分之二十一，餘由原告負擔。

六、本判決第一項得假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告之祖先於民國34年間就宜蘭縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）與張在鎔及張火淋分別訂立未定期限之租賃契約，由張在鎔及張火淋租用系爭土地，使用面積各半，租金亦各自給付。即張火淋承租系爭土地上建號499號、門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號（門牌整編前為五結鄉福興路33號，下稱117號）房屋所在部分之土地範圍，張在鎔承租系爭土地上建號500號、門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路000號（門牌整編前為五結鄉福興路31號，下稱115號）房屋所在部分之土地範圍。嗣原告自其父王旺土繼承取得系爭土地並繼受系爭租約，被告張文慶、陳張阿葱、王張阿桃、賴張寶琴、蔡張玉蘭、張淑惠、張淑美、張淑眞、張于恩、張育瑋、張金龍、張温玉、張清松、張心柔、張淑芬、張文彬、張文圳、張文漢、張文欽、張黃素眞、張志豪、張家華、張雯婷（下稱張文慶等23人）自張在鎔繼承系爭土地之租賃權，被告張阿忠、張錦清、張金城、張金旺、張金維、張麗玲、張阿明、陳張阿魚、葉張阿免、戴張菊江、張阿錦（下稱張阿忠等11人）自張火淋繼承系爭土地之租賃權。嗣兩造於70、80年間約定系爭土地租金各為每年新臺幣（下同）3,500元計算。茲因系爭土地因社會經濟發展早逾當初價值，目前公告現值已達8,800元，申報地價為每平方公尺1,320元，則依系爭土地之總面積為578.89平方公

尺之10%計算，每年租金應調整至76,414元始為合理(即1,320×578.89×10%)，因被告張文慶等23人、張阿忠等11人各自租用系爭土地二分之一，應各調整為每年租金為38,207元。又被告張文慶等23人所租用部分已有15年未繳納租金，爰請求被告張文慶等23人繳納自99年1月1日起至109年12月31日間之租金35,000元，為此聲明：㈠、被告陳張文慶等23人應連帶給付原告35,000元及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡、被告張文慶等23人租用系爭土地之租金，自起訴狀繕本送達被告之翌日起調整為每年38,207元。㈢、被告張阿忠等11人租用系爭土地之租金，自起訴狀繕本送達被告之翌日起調整為每年38,207元。

二、被告王張阿桃、賴張寶琴、張淑惠、張淑眞、張淑芬、張金龍、張黃素眞、張文慶、張文欽、被告張阿忠等11人方面，均聲明原告之訴駁回，並答辯如下：

㈠、被告王張阿桃、賴張寶琴、張淑惠、張淑眞、張淑芬、張文欽：原告請求調整租金之金額過高。

㈡、被告張金龍：原告請求調整租金之金額過高，且伊未使用系爭土地，系爭土地現由被告張黃素眞、被告張文彬、被告張文圳、被告張文漢、被告張文慶、被告張文欽、被告張志豪、被告張家華、被告張雯婷使用。

㈢、被告張黃素眞：原告請求調整租金之金額過高，且伊係使用115號房屋之一半，已繳納104年至106年間部分租金5,000元。

㈣、被告張文慶：原告請求調整租金之金額過高，伊係使用115號房屋之一半，曾於100年向原告表示要給付租金，但原告未提供帳戶，致伊無法給付。就原告租金請求逾5年部分為時效抗辯。

㈤、被告張阿忠等11人答辯：系爭土地由其等之先父張火淋、先伯父張在鎔於34年間即已租用，並在系爭土地興建之房屋二棟，即張火淋所有117號房屋及張在鎔所有115號房屋。被告家族部分成員已搬遷他處，現僅被告張阿忠仍舊居住在117

號房屋。系爭土地位於偏僻農村，進出不便，且自租賃時起至今，四週環境依舊，無工商繁榮跡象，且就系爭土地之利用亦無法創造任何經濟價值，被告就系爭土地除做為居家使用外，亦無因此獲得任何利益，並無何情事變更可言，請求租金不予調整。

三、其餘被告：未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

四、原告主張其祖先與張火淋、張在鎔在34年間就系爭土地訂立不定期租賃契約，約定張火淋、張在鎔各承租系爭土地二分之一之範圍。張火淋租用其在系爭土地上所建117號房屋所在範圍，張在鎔則租用其在系爭土地上所建115號房屋所在之範圍，嗣原告自其父王旺土繼承取得系爭土地並繼受系爭租約，被告張文慶等23人自張在鎔繼承系爭土地之租賃權，被告張阿忠等11人自張火淋繼承系爭土地之租賃權，分別與原告約定租金為每年各3,500元等情，為兩造所不爭（見本院卷第462、567、569頁），且有土地及建物登記第一類謄本（見羅司小調卷第39、51至53頁）、宜蘭縣政府財政稅務局109年4月9日函及房屋稅籍資料（同上卷第59至61頁）等件為證，應堪信為真實。

五、就原告請求被告張文慶等23人給付租金部分：

㈠、按請求權，因15年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定；利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而消滅；消滅時效，自請求權可行使時起算；時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第125條、第126條、第128條前段、第144條第1項分別定有明文。查原告起訴請求被告張文慶等23人連帶給付自99年1月1日起至109年12月31日止未繳納之租金其中之35,000元，業據被告張文慶於本院110年10月7日言詞辯論期日為時效抗辯（見本院卷第569頁），本件係於109年1月21日起訴（見羅司小調卷第11頁），則依前開規定，原告請求罹於5年租金短期時效部

分，其請求權已消滅，尚難准許，即原告僅得請求104年至108年間共5年之租金。又查被告張黃素眞抗辯稱其已給付104年至106年之部分租金5,000元，並提出收據為證（見本院卷第465頁），為原告所不爭執。則原告請求被告張文慶等23人之給付租金12,500元（即3,500元x5-5,000元），應予准許，其餘請求，即無理由。

㈡、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，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告請求僅請求給付自起訴狀繕本送達翌日起之遲延利息，惟原告之起訴狀尚未具體載明被告張文慶等23人，嗣提出準備書狀始為補正上列被告及訴之聲明，是其請求自準備書狀繕本最後送達張文慶等23人之翌日即110年5月4日（見本院卷第155至199頁）至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

六、被原告請求調整租金部分：

㈠、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。所謂價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於契約成立後有變動者而言。又按租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院於依民法第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號判決意旨參照）。查原告主張系爭土地之租金約定各為3,500元時係在70至80年間（見本院卷第11頁），張阿忠等11人則稱上開約定係於90至100年間做成（見本院卷第243頁），因原告未能提出原租約，且就此對其有利事項未能舉證證明，應認上

開租金之約定係於原告因共有物分割而取得系爭土地即89年9月13日之後，約於90年間與被告等始為約定，較為可採。又系爭土地於89年8月之前次移轉現值為每平方公尺945.3元，於109年1月申報地價為每平方公尺1,320元乙節，同年公告現值為每平方公尺8,800元，有土地登記第一類謄本附卷可憑（見羅司小調卷第23頁），堪認租賃物本身之價值確已提昇，然租金金額未隨之調漲，故原告主張系爭租約之租金有予以調昇之必要，應屬可採。又參酌系爭土地周圍仍均為農田，並無明顯商業活動等情，有空照圖及google地圖可參（見本院卷第343至347、575頁）。再查系爭土地上有115號及117號房屋，分別由被告張文慶、張黃素眞等人及被告張阿忠使用，房屋仍為張在鎔及張火淋建屋時原貌，並未改建及修繕，有上開被告之陳述可參（見本院卷第245頁），且提出現狀照片在卷可查（見本院卷第249至257頁）。則本院參酌系爭土地於90年間原約定之租金價格，前次移轉價格、109年間公告現值、土地所處位置及其四周工商繁榮情形，被告利用該租賃物之經濟價值、使用之現況及所得利益等情，認定系爭土地租金之調整應較原約定租金增加3倍為適當。是原告請求系爭土地之租金調漲為每年各10,500元之範圍內，應屬可採。

㈡、且按原告起訴請求增高租金，既未於起訴前向被告為增高租金之意思表示，法院如認其訴為有理由，即應判決宣示自原告起訴時起增高租金（最高法院73年度第9次民事庭會議決議意旨參照）。查本件原告起訴狀尚未具體載明本件被告及訴之聲明，於準備書狀始補正全體被告及訴之聲明送達，是其請求自準備書狀繕本最後送達張文慶等23人之翌日即110年5月4日（見本院卷第155至199頁）及最後送達張阿忠等11人之翌日即110年5月3日（見本院卷第201至221頁）起提高租金，應予准許。

七、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告張文慶等23人給付租金12,500元及自110年5月4日起至清償日止按年

息5%計算之利息；又依民法第442條之規定，請求原告與張文慶等23人間就系爭土地之每年租金自110年5月4日起；與被告張阿忠間等11人就系爭土地之每年租金自110年5月3日起，均調整為每年10,500元，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

八、本判決第一項為所命給付之價額未逾50萬元之判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款，依職權宣告假執行。原告其餘假執行之聲請，因該部分訴之駁回而失所依據，應予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果無影響者，爰不一一論述，併此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　21　　日

民事庭　法　官　謝佩玲

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　　110　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　陳建琪