

臺灣基隆地方法院民事判決

112年度訴字第25號

原告 陳清芳
陳美君
陳志安
陳志成

陳志堅

陳麗鳳
陳美雪
陳美麗
陳黃碧雪
陳秀玲

陳秀美
陳俊良
陳秀華

共同

訴訟代理人 林富貴律師

被告 簡清標

上列當事人間請求恢復回狀等事件，本院於民國113年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告向原告承租坐落新北市○○區○○段000地號土地（面積107.5平方公尺）之租金，自民國112年2月1日起，調整為每年新臺幣7,804元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分12，餘由原告負擔。

事實及理由

01 甲、程序事項

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；不變更訴訟標的，
04 而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追
05 加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明
06 文。查原告起訴時先位聲明原請求：(1)被告應將坐落新北市
07 ○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），門牌號碼新
08 北市○○區○○里○○00號（占用面積75平方公尺），房屋
09 稅籍編號為Z00000000000號之地上物（下稱系爭房屋）拆
10 除，並將土地返還原告。(2)被告應將系爭房屋四周空地（如
11 原證2、3照片所示）返還原告。(3)被告應給付原告新臺幣
12 （下同）13,510元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開
13 土地之日止，按年給付2,702元予原告；備位聲明原請求：
14 被告承租原告所有系爭房屋坐落土地（占用面積75平方公
15 尺）之租金自起訴狀繕本送達之翌日起調整為每年189,140
16 元（見本院卷第13-15頁）。嗣原告以民國112年5月22日到
17 院之民事辯論意旨狀變更先位訴之聲明第1、2項為：(1)被告
18 應將坐落系爭土地（占用面積107.5平方公尺）上之系爭房
19 屋拆除，並將土地返還原告。(2)被告應將系爭房屋四周占用
20 空地（占用面積126.61平方公尺）返還原告；備位訴之聲明
21 為：被告承租原告所有系爭房屋之坐落土地（占用面積234.
22 11平方公尺）之租金自起訴狀繕本送達之翌日起調整為每年
23 189,140元（見本院卷(一)第201-203頁）。最終以113年9月16
24 日到院之民事陳報(二)狀變更備位訴之聲明為：被告承租原告
25 所有系爭房屋坐落土地之租金自起訴狀繕本送達之翌日起調
26 整為每年52,440元（見本院卷(二)第171頁）。經核原告有關
27 先位聲明之變更，屬依據本件土地複丈成果更正關於被告占
28 有使用系爭土地範圍及相當於租金不當得利數額之陳述；有
29 關備位聲明之變更，則屬減縮請求調整之租金數額，核與首
30 揭規定相符，均應予准許。

31 乙、實體事項

01 壹、原告主張：

02 一、系爭土地原為原告陳清芳與訴外人陳清淋、陳新傳、陳新年
03 共有，訴外人即原告陳清芳之母陳許爽於66年10月15日代理
04 渠等將系爭土地出租予被告之母簡徐秀琴，並同意簡徐秀琴
05 在系爭土地上重建受「薇拉」颱風損害之系爭房屋，雙方為
06 此簽立同意書（下稱系爭同意書）為憑，約定簡徐秀琴應每
07 年給付租金稻谷100台斤，未定租賃期限（下稱系爭租
08 約）。其後，陳清淋、陳新傳、陳新年相繼過世，由陳清芳
09 以外之其餘原告12人繼承其等權利。嗣原告陳美君因被告自
10 83年起即未依系爭租約給付租金，迄今已逾2年，遂於111年
11 10月21日以存證信函通知被告不再出租系爭土地予被告使
12 用，並委託原告訴訟代理人以111年12月14日律師函（下稱
13 系爭催告函）通知被告應於文到10日內清償積欠之系爭土地
14 租金75,667元，否則即終止系爭租約。

15 二、詎被告於111年12月21日收受系爭催告函後，逾10日仍未清
16 償前揭租金，原告乃以前揭催告終止日即111年12月30日為
17 系爭租約終止日。又系爭租約所定之使用目的為供簡徐秀琴
18 興建房屋自住使用，是被告依約僅得將系爭房屋供作自住之
19 用，並經原告同意始得加以修繕。然系爭房屋原始牆壁倒
20 塌、木造梁柱腐朽，且未經原告同意修繕，已喪失居住功
21 能，不合於原定使用目的，而被告亦未實際居住於系爭房屋
22 之中，均屬原告得終止系爭租約之事由。兩造就系爭土地成
23 立之系爭租約既已終止，被告即屬無權占有使用系爭土地，
24 被告自應將系爭房屋拆除後，返還系爭土地予原告。系爭租
25 約所約定之租金為每年稻谷100台斤，換算市價為每台斤27.
26 024元，亦即每年租金為2,702元，因被告逾5年未給付前揭
27 租金，原告爰以5年為度，請求被告給付5年之相當於租金不
28 當得利13,510元，並應自起訴狀繕本送達之翌日起按年給付
29 原告2,702元至返還系爭土地為止。

30 三、倘本院認為系爭租約仍屬有效，因系爭土地自66年10月15日
31 迄今坐落環境已有重大變化，周圍已有飯店及集合住宅林

01 立，繁榮程度不可同日而語，土地公告現值迄今漲價350
02 倍，原定租金已有顯失公平之情事，而本院雖囑託神碟國際
03 不動產估價師事務所鑑定系爭土地目前之租金行情（下稱系
04 爭鑑定報告），惟系爭鑑定報告低估系爭土地之價值，是應
05 參酌前揭地價漲幅，依系爭土地公告現值、被告占有使用係
06 爭土地面積及土地法第97條規定，按年息8%計算，將系爭
07 租約所定之每年租金調整為52,440元（計算式：2,800元×23
08 4.11平方公尺×8%=52,440元）。

09 四、原告基於上述：

10 (一)先位以民法第440條、第767條、第179條及系爭同意書之規
11 定，聲明：

12 1.被告應將坐落系爭土地（占用面積107.5平方公尺）上之
13 系爭房屋拆除，並將土地返還原告。

14 2.被告應將系爭房屋四周占用空地（占用面積126.61平方公
15 尺）返還原告。

16 3.被告應給付原告13,510元，並自起訴狀繕本送達翌日起至
17 返還上開土地之日止，按年給付2,702元予原告。

18 (二)備位以民法第442條、第227條之2規定，聲明：

19 被告承租系爭土地租金自起訴狀繕本送達之翌日起調整為每
20 年52,400元。

21 貳、被告答辯：

22 一、被告繼承訴外人即其母簡徐秀琴所有之系爭房屋，據簡徐秀
23 琴所述，其因無資力購買房屋，前向訴外人吳念政商借系爭
24 土地，被告之父母遂以換工方式整理系爭土地並搭建小房屋
25 以供其等居住之用。詎陳許爽知悉上情後，未告知被告之父
26 母，即向吳念政洽購系爭土地。迨至66年間，被告父母因所
27 建房屋受「薇拉」颱風損害，被告之父母遂以4,000元為對
28 價徵得陳許爽同意在系爭土地上重建房屋（即為系爭房
29 屋），陳許爽並簽立收據（下稱系爭收據）及系爭同意書以
30 證明其同意被告父母「租借」系爭土地上重建使用系爭房屋
31 之事實。

01 二、系爭收據使用「租借」一詞之用意在於系爭土地未辦「地上
02 使用權」前用租，每年應付租金為稻谷100台斤；辦理「地
03 上使用權」後用借，是被告得向原告主張「地上使用權」。
04 又兩造約定用稻谷作為給付租金方式，係考量每年稻谷會漲
05 價，租金亦隨之上漲，顯見雙方所簽定者為未定租賃期限之
06 契約。再系爭同意書僅敘明陳許爽同意原居住人簡徐秀琴原
07 地整修重建系爭房屋，並未限制系爭房屋僅能供人居住使
08 用，不能用以存放農具，亦未限制系爭房屋如受天災侵襲或
09 年久損壞，必須徵得系爭土地所有人同意，方能進行修繕，
10 是被告並未違反系爭同意書之約定。又被告依系爭同意書之
11 約定，均將系爭土地之租金交給訴外人即陳許爽之長子陳新
12 傳，亦無未依約給付租金之情形。

13 三、而陳許爽於66年至68年間所收取之租金已相當於地上使用權
14 之價值，故自69年起所收取之租金均屬超收，原告應退還被
15 告84,000元。至於系爭土地之租金應以全國平均稻穀之平均
16 價格計算，系爭鑑定報告估定之系爭土地適當租金行情，未
17 斟酌系爭土地地形呈45度之不規則斜坡，實屬過高等語。

18 四、基於上述，聲明：原告之訴駁回。

19 參、本院之判斷：

20 一、經查，原告主張其為系爭土地之所有權人，被告為系爭建物
21 之事實上處分權人，兩造分別繼承陳許爽與簡徐秀琴以系爭
22 同意書成立之系爭土地租賃契約，而系爭建物坐落於系爭土
23 地上如附圖所示A部分，使用面積為107.5平方公尺等情，業
24 據原告提出系爭土地之土地登記第三類謄本、系爭同意書為
25 憑（見本院卷(一)第39-42頁、第43頁），並有新北市政府稅
26 捐稽徵處淡水分處112年1月30日新北稅淡二字第1125382533
27 號函檢附之系爭房屋稅籍證明書、新北市汐止地政事務所11
28 2年5月10日新北汐地測字第1125926060號函檢送之系爭土地
29 複丈成果圖（見本院卷(一)第103-105頁、第187-189頁）、本
30 院依職權調取之系爭土地地籍異動索引（見本院卷(一)第257-
31 274頁）在卷可稽，且為被告所不爭，堪信屬實。惟原告主

01 張被告租用系爭土地已逾2年未給付租金，且未依原定之居
02 住目的使用系爭房屋，又未經原告同意即修繕系爭房屋，原
03 告因此已合法終止系爭契約等情，則為被告所否認，並以前
04 詞置辯，是本件先位之訴部分應審酌者即為：系爭租約是否
05 業經原告合法終止？被告是否無權占有系爭土地？原告請求
06 被告拆除系爭房屋以返還系爭土地，並請求給付相當於租金
07 之不當得利，有無理由？備位之訴部分應審酌者即為：倘本
08 件原告先位之訴無理由，原告備位請求調整租金，並按年給
09 付原告，有無理由？茲分述如後。

10 二、系爭租約未經原告合法終止，被告有權占有使用系爭土地；
11 原告請求被告拆屋還地併給付相當於租金之不當得利，為無
12 理由：

13 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
14 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
15 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
16 租額，不得依前項之規定終止契約；其租金約定於每期開始
17 時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約；租
18 用建築房屋之基地，遲付租金之總額，達2年之租額時，適
19 用前項之規定；租賃未定期限者，各當事人得隨時終止契
20 約，民法第440條、第450條第2項前段定有明文。次按租用
21 建築房屋之基地，非因左列情形之一，出租人不得收回。
22 一、契約年限屆滿時。二、承租人以基地供違反法令之使用
23 時。三、承租人轉租基地於他人時。四、承租人積欠租金
24 額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時。五、承租人違反
25 租賃契約時，土地法第103條定有明文。再按當事人主張有
26 利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第27
27 7條前段亦有明定。準此，倘當事人一方主張他方構成土地
28 法第103條各款事由，欲終止兩造間租地建屋契約，即應就
29 上開利己事實加以舉證，始足當之。茲就原告主張終止系爭
30 租約之事由，審酌如次。

31 (二)原告主張被告違反系爭房屋之使用目的、未經原告同意修繕

01 系爭房屋而構成終止事由，為無理由：

02 按解釋意思表示應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
03 句，民法第98條定有明文。又解釋當事人所立書據之真意，
04 以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準；解釋契
05 約，應探求當事人立約之真意，而於文義及論理上詳為探求
06 當時之真意如何，又應斟酌訂立契約當時及過去之事實，其
07 經濟目的及交易上之習慣，而本於經驗法則，基於誠實信用
08 原則而為判斷。又探求契約當事人之真意，本應通觀契約全
09 文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全般之
10 觀察（最高74年度台上字第355號、108年度台上字第448號
11 判決意旨參照）。經查，系爭租約係以系爭同意書為據，且
12 兩造均繼受系爭同意書之法律關係等情，為兩造所是認，而
13 觀諸上開同意書之文義，僅約定：「茲本人陳許爽同意簡徐
14 秀琴女士座落在萬里鄉玉田路17號之房屋（即系爭房屋）受
15 薇拉颱風損害同意原居住人重建是實」（見本院卷(一)第43
16 頁），並無關於系爭土地租賃目的之明文，又原告迄本件辯
17 論終結為止，均未就簡徐秀琴與陳許爽確曾另行約定系爭房
18 屋限供自住使用，且簡徐秀琴應徵得陳許爽同意後始得修繕
19 系爭房屋等利己事實加以舉證；被告亦否認兩造間就此有特
20 別約定，復辯稱系爭房屋亦兼具存放物品功能，亦未曾有大幅
21 修繕之情事等語（見本院卷(一)第334頁），是本院斟酌一
22 般租地建屋契約之經濟目的、市場習慣及誠信原則，認陳許
23 爽既出租系爭土地予簡徐秀琴，供其自行興建系爭房屋以收
24 取租金，衡情當無額外干涉簡徐秀琴如何使用系爭房屋之
25 理。從而，原告主張被告未以居住為目的使用系爭房屋，亦
26 未徵得原告同意即自行修繕系爭房屋，有違反系爭租約情
27 形；原告得據以終止系爭租約云云，顯屬無據，不足為取。

28 (三)原告主張系爭租約因使用目的已達成而構成終止事由，為無
29 理由：

30 按土地之租賃契約，不論係租地後自建房屋，或承受前手之
31 房屋後始租用該基地，均係以承租人使用其房屋為目的，非

01 有相當之期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期
02 限，依契約之目的探求當事人之真意，亦應解為定有租至房
03 屋不堪使用時為止之期限。所謂不堪使用之原因，除因房屋
04 本身材質與結構，在長時間正常使用中，產生漸進之耗損毀
05 壞外，尚包括因不可抗力所造成之自然毀壞，至不能為通常
06 之使用之情形；否則，在未明定租賃期限之租地建屋契約，
07 一旦房屋遭受不可抗力之天災受損，出租人將永無收回之
08 期，顯違雙方當事人租地建屋之原始目的而有失情理之平
09 （最高法院95年度台上字第388號判決意旨參照），換言
10 之，倘承租人興建之房屋尚未因自然耗損而不能為通常使
11 用，即難謂上開租地建物契約之目的已經完成。查系爭房屋
12 乃簡徐秀琴於47年間興建，於66年間受薇拉颱風損害而需重
13 建等情，為兩造所不爭；惟被告否認其嗣後曾大幅修繕系爭
14 房屋，參以系爭房屋於66年重建後，係以水泥、磚塊、鐵皮
15 等材料搭建，有原告陳報之現場遺留系爭房屋舊有建築材料
16 照片（見本院卷(一)第227-229頁）可佐，互核本院勘驗筆錄
17 所附系爭房屋現況照片，足認該屋雖有局部門扇脫落、外牆
18 倒塌之情形，然整體結構尚稱完整，所用建材亦無顯著更新
19 （見本院卷(一)第175-181頁），尚難認系爭房屋有因毀損已
20 達不堪使用程度，經被告利用現代建築材料加以改建之情，
21 而原告復未能就系爭房屋確已不能使用之利己事實加以舉
22 證，揆諸前揭說明，原告主張兩造間系爭建物已達不堪使用
23 程度，可認租用目的不能達成，應視為租賃期限屆至云云，
24 亦非有據。

25 (四)原告主張被告未依債之本旨給付租金已達2年以上而構成終
26 止事由，為無理由：

27 按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。
28 但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為
29 者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，
30 民法第235條定有明文。查原告固主張被告自陳許爽於83年
31 間死亡後，迄未依債之本旨繳納系爭土地之租金已達2年以

01 上，為被告所否認，辯稱：陳新傳說他是長子，由其統一收
02 取系爭土地租金，並稱其有權代表系爭土地全體共有人收取
03 上開款項，被告相信陳新傳所述，遂將系爭土地租金匯款交
04 其收取，嗣因陳新傳於110年過世後，被告於111年間匯款之
05 租金遭退匯，致無人可收取租金，方未再給付等語（見本院
06 卷(一)第335頁、第428頁），並據提出載有收款人名義為陳新
07 傳之95年、96年、99年、100年間系爭土地租金收據、收款
08 人為原告陳志安之97年、98年、101年間系爭土地租金收據
09 各1紙、102年至104年、106年至111年間匯款單共9紙為據
10 （見本院卷(一)第133頁、第433-451頁，本院卷(二)第203-207
11 頁）。原告雖否認陳新傳有向被告收取系爭土地租金之權
12 限，然陳新傳於生前確為系爭土地之共有人，而陳志安目前
13 仍為系爭土地之共有人等情，有前揭地籍異動索引可稽（見
14 本院卷(一)第第259頁、267頁），而土地共有人為免收取租金
15 之煩，委由其中一人或其親屬代理全體共有人向承租人收取
16 租金，實甚符事理。況由前揭收據、匯款單可知，陳新傳、
17 陳志安向被告收取系爭土地租金期間長達十餘年，倘其等2
18 人確實未徵得系爭土地當時全體共有人同意，即逕自向被告
19 收取系爭土地租金，系爭土地之其他共有人豈有長期容忍陳
20 新傳、陳志安上開無權代理行為之理？由是足認原告主張被
21 告未依債之本旨給付系爭土地租金，並否認陳新傳有代為收
22 取系爭土地租金權限云云，顯與常情未合，不足採信；被告
23 於111年前確有依約給付系爭土地租金之事實，洵堪認定。
24 又被告於陳新傳死亡後，因原告陳美君曾向被告表示系爭土
25 地共有人將本件糾紛委由其1人全權處理，遂請求陳美君儘
26 速提供匯款帳號以利其給付系爭土地租金等情，業據其提出
27 手機簡訊截圖畫面、111年10月28日士林郵局第000264號存
28 證信函等件為憑（見本院卷(一)第385頁、第387頁），而原告
29 陳美君嗣後雖以系爭催告函通知被告應給付系爭土地租金，
30 然未細觀該催告函之全文，未據提供給付租金之方法，難認
31 被告斯時尚有給付系爭土地租金之適當方式。職故，本件被

01 告給付系爭土地租金，既需原告配合提供其匯款帳戶始得完
02 成，兼之被告確有請求原告陳美君提供匯款帳戶之行為，堪
03 認被告業以準備給付之事情，就系爭土地租金之債通知債權
04 人即陳美君以代提出，揆諸前揭規定，應認被告就系爭土地
05 租金已依債之本旨實行提出給付。從而，原告主張被告有逾
06 2年以上未給付系爭土地租金，且被告向陳新傳給付系爭土
07 地租金乃未依債之本旨為給付云云，要乏所據，無可憑採。

08 (五)被告占有使用系爭土地，有法律上之權源：

09 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
10 民法第767條第1項前段固有明文，惟所有物返還請求權之成
11 立，須所有權人對於妨害其所有權者無容忍之義務，始足當
12 之。查原告主張終止系爭租約之事由均不成立，業經本院認
13 定如前，職是，原告以被告違反系爭同意書之約定，主張依
14 土地法第100條第4款、第5款規定合法終止系爭土地租賃關
15 係云云，洵屬無據。系爭租約既尚未經原告合法終止，被告
16 依系爭租約之約定，就系爭土地即屬有權占有，原告當有依
17 約容忍被告占有、使用系爭土地之義務；又被告既屬有權占
18 有、使用系爭房屋，其因此獲得占有、使用系爭房屋之利
19 益，自亦於法有據。

20 (六)綜上所述，被告抗辯系爭租約仍有效存在，其有占有使用系
21 爭土地之權源，應屬可取，則原告依民法第440條、第767
22 條、第179條及系爭同意書之規定，求為判命被告應將系爭
23 房屋拆除，並將占有使用之系爭土地返還原告；被告應給付
24 原告13,510元，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還第1項土
25 地之日止，按年給付2,702元之相當租金不得得利，均屬無
26 據，應予駁回。

27 三、原告請求調整系爭土地之租金，為有理由：

28 (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
29 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。民法第442
30 條定有明文。又民法第442條所謂價值之昇降，係指租賃物
31 本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言（最高法院26

01 年滬上字第4號判決先例要旨參照)。是民法第442條規定之
02 不動產租賃租金增減請求權，以租約未定期限且租賃物之價
03 值有所昇降為要件，並無其他限制。又土地公告現值、公告
04 地價及申報地價之漲跌之幅度雖非即等同於土地市值漲跌之
05 幅度，惟土地價值如有漲跌，通常會影響公告現值、公告地
06 價及申報地價漲跌，故土地之公告現值、公告地價或申報地
07 價如有昇漲，可認為土地價值已有昇漲。查兩造間之系爭租
08 約關係仍存在，業如前述，而原告主張系爭土地於66年後迄
09 今之年租金係以折合時價方式計算系爭同意書所定「稻谷1
10 百台斤」之具體金額，為被告所不爭，堪信屬實（見本院卷
11 一第361-362頁）。又系爭土地於66年間之公告地價為6元；
12 於原告起訴時（112年1月）之公告地價為560元，兩者相差
13 逾93倍，有原告提出之系爭土地之公告地價查覆表、新北市
14 系爭土地之公告地價查詢資料在卷可參。可見系爭土地價值
15 自系爭租約成立之66年迄今確有顯著提昇，然被告應繳納租
16 金之計算標準40餘年來未曾改變，故原告請求調整系爭土地
17 之租金，為有理由。

18 (二)至有關本件系爭土地之合理租金行情，經兩造合意囑託神碟
19 國際不動產估價事務所作成系爭鑑定報告，結論為每月每坪
20 20元，有系爭鑑定報告存卷可參（見本院卷二第97頁、第10
21 1頁）。依此計算，系爭房屋依其使用系爭土地之面積（為1
22 07.5平方公尺，見本院卷一第189頁新北市汐止地政事務所
23 複丈成果圖【下稱系爭複丈成果圖】A部分範圍），每年租
24 金應調整為7,804元【計算式：20元×12月×107.5平方公尺÷
25 3.3058=7,804元，元以下四捨五入】；原告請求調整之系
26 爭土地租金，逾此範圍部分即核屬過高，不能准許。原告雖
27 主張系爭鑑定報告所定租金行情過低；被告則爭執系爭鑑定
28 報告鎖定租金行情過高云云，惟系爭鑑定報告係由兩造合意
29 選任之鑑定人本於其專業知識，依不動產估價技術規則，綜
30 合採行比較法、積算法等方式，考量系爭土地與鄰近標的之
31 情況因素、價格日期因素、區域因素及個別因素調整之幅

01 度，經權重調整後求得勘估標的之比較價格，再以適當之租
02 金收益率加計維持租賃必要費用，據以估定本件系爭土地之
03 適當租金行情，其結論自屬公正、客觀且信實可採，當無偏
04 頗其中一造之虞（見本院卷(一)第543-565頁）。兩造雖泛稱
05 上開鑑定所得之租金行情結論不當，惟未均舉證以實其說，
06 所言即難採信。再原告固另爭執系爭土地租金除系爭房屋坐
07 落土地外，尚應加計該屋四周面積為126.61平方公尺之空地
08 （即系爭複丈成果圖所示B部分範圍）之租金，然系爭同意
09 書並未明載兩造就上開B部分範圍亦有成立租賃契約，且該
10 部分土地僅為草地，無人為使用之跡象，有本院勘驗筆錄所
11 附照片可憑（見本院卷(一)第179頁），被告亦否認有承租該
12 部分土地之情，是原告主張本件應以系爭複丈成果圖A、B部
13 分面積總和作為計算調整後租金之基礎，要屬無據。

14 (三)末按房屋或土地出租人，依民法第442條提起請求增加租金
15 之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准許
16 增加之判決，得自出租人調整租金之意思表示時起算。故起
17 訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整（最高法院
18 48年台上字第521號判決先例要旨參照）。查原告係於112
19 年1月5日提起本件訴訟向被告主張調整系爭土地租金，起訴
20 狀繕本則於112年1月31日送達被告，有送達證書附卷可憑
21 （見本院卷(一)第109頁），而被告自111年後因無原告陳美君
22 提供之匯款帳號，未能給付系爭土地租金，業經本院認定如
23 前，則本院准許增加之判決，得自出租人調整租金之意思表
24 示時起算，是原告主張調整系爭土地租金自被告收受起訴狀
25 繕本翌日即112年2月1日起，調整系爭土地之租金，為有理
26 由，應予准許。

27 四、綜上所述，本件原告提起先位之訴，依民法第767條第1項前
28 段規定，請求被告拆除系爭房屋並返還系爭土地，另依民法
29 第179條規定，被告應給付原告13,510元，並自起訴狀繕本
30 送達翌日起至返還系爭土地之日止，按年給付2,702元予原
31 告，為無理由，應予駁回。惟原告提起備位之訴，依民法第

01 442條規定請求調整系爭土地之租金自112年2月1日起，調整
02 為每年7,804元，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，
03 仍屬無據，應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
05 據，經本院悉予審酌後，認均無礙於本件之判斷，於茲不
06 贅。又被告雖於本院審理中爭執其就系爭土地有「地上使用
07 權」，並稱原告應返還其84,000元云云，惟經本院行使闡明
08 權後，被告則稱：我沒有要告他的意思，因為很麻煩，我等
09 本件訴訟判決後再做打算等語（見本院卷(二)第219頁），堪
10 認被告並無就本件訴訟提起反訴之意，均附此敘明。

11 六、按以一訴主張數項標的者，其價額合併計算之。但所主張之
12 數項標的互相競合或應為選擇者，其訴訟標的價額，應依其
13 中價額最高者定之，民事訴訟法第77條之2第1項定有明文；
14 又出租人請求增加租金之訴，即民事訴訟法第77條之10所謂
15 因定期收益涉訟，其請求增加之租金即同條所稱之收入者。
16 而本件原告先位聲明請求被告拆屋還地，其訴訟標的價值核
17 即其土地價值，依起訴時公告現值計算為65萬5,508元；而
18 原告備位聲明請求調整後每年之租金收益為7,804元，又本
19 件係不定期租賃契約，依民事訴訟法第77條之10後段但書
20 規定，收入期間超過10年者以10年計，是原告備位聲明其因
21 調整租金可得受財產上利益推定為78,040元。原告以一訴為
22 預備合併之請求，經本院審理後認其備位主張為有理由，是
23 訴訟費用負擔，爰依先備位聲明之訴訟標的比例，酌定如主
24 文第3項所示。

25 七、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，爰依民事
26 訴訟法第79條，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日

28 民事第一庭審判長法官 周裕暉

29 法官 高偉文

30 法官 張逸群

31 以上正本係照原本作成。

01 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
02 書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人
03 之人數附具繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁
04 判費。

05 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
06 書記官 顏培容