

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上更一字第35號

上訴人 吳進億

訴訟代理人 楊譜諺律師

被上訴人 大統百貨企業股份有限公司

法定代理人 張銘池

訴訟代理人 蔡東賢律師

吳冠龍律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國107年4月27日臺灣高雄地方法院105年度重訴字第114號第一審判決提起上訴並為訴之追加，經最高法院發回更審，本院於111年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

按法院因第255條第1項但書規定，而許訴之變更或追加之裁判，不得聲明不服，民事訴訟法第258條第1項定有明文。該條規定，於第二審程序準用之，為同法第463條所明定。從而，第二審法院因前開規定，許訴之變更或追加之裁判，當事人並無聲明不服之餘地。是縱該第二審裁判經第三審法院廢棄，仍應認當事人不得於嗣後之第二審更審程序再事爭執，第二審法院亦應受該更審前裁判之羈束，不得為相反之裁判（最高法院96年度台抗字第650號裁定參照）。上訴人於本院前審追加依民法第227條之2規定，請求調整租金，本院前審判決已說明上開訴之追加，請求之基礎事實同一，而准予追加，並判決上訴人請求調整租金之數額一部上訴有理由，一部無理由，被上訴人不服提起上訴，經最高法院廢棄

發回本院更審，依上開規定及說明，被上訴人不得於本院更審程序對上訴人是項訴之追加再事爭執，本院亦應受該更審前裁判之羈束，被上訴人主張上訴人於二審為是項訴之追加不合法，應予駁回云云(本院更一卷一頁74-75)，洵無足採，合先敘明。

貳、實體部分：

一、上訴人起訴主張：上訴人為編號1 所示6 筆土地（下稱鳳山段土地）、編號2 所示1 筆土地（下稱澄清段土地）及編號3 所示1 筆土地（下稱大順段土地）（下合稱系爭土地）共有人之一，早年即與系爭土地其他共有人各自將土地應有部分出租予被上訴人。嗣兩造於民國98年間簽訂租期自98年4月1日起至99年3月31日止之租約，租金如附表D欄「原來租約給付之每年租金總額」所示，租期屆滿後，未再訂立書面租約，自99年4月1日起成立不定期限之租賃關係。系爭土地所在位置屬商業區，被上訴人於地上興建建物出租他人作為商場使用，且近年地價及租金均大幅上漲，非兩造締約當時所得預料，原約定之租金已不足繳納稅金及其他費用。又上訴人前委請元大不動產估價師事務所（下稱元大事務所）之估價報告書（下稱元大估價報告書）就系爭土地之合理租金進行調查、估價，顯較先前約定租額大幅增加，自得請求調整土地租金，爰依民法第422 條規定，請求將承租伊應有部分（下稱系爭應有部分）之每年租金自105年1月8日起調整為附表I欄所示金額，聲明：(一)被上訴人承租上訴人所有之鳳山段土地租金，自起訴狀繕本送達翌日起，應調整為每月199,136 元（即年租額2,389,632 元）。(二)被上訴人承租上訴人所有之澄清段土地租金，自起訴狀繕本送達翌日起，應調整為每月370,024 元（即年租額4,440,288 元）。(三)被上訴人承租上訴人所有之大順段土地租金，自起訴狀繕本送達翌日起，應調整為每月287,874 元（即年租額3,454,488 元）。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人之父即訴外人吳耀庭家族內之土地租

賃，長年以來均依固定租金公式計算，即以財政部國有非公用不動產租賃所定政府年租金為基礎，約定每年租金按當期土地申報地價總額5%，再乘以1.55倍之公式（下稱系爭公式），兩造於98年間簽訂租賃契約時，並合意依系爭公式計算如附表C 欄「上訴人應有部分折算面積」欄所示之面積之租金，租金並隨同申報地價之調整而調整，為被上訴人訂約時所知悉，且為素地出租，伊未變更使用系爭土地之方法，其上建物為伊投資興建，不影響租金調整，應無情事變更可言，不得請求調整租金。又比較系爭土地99年與起訴時104年之申報地價及公告地價，鳳山段土地僅微幅調整約5%，澄清段、大順段土地則未有調整，目前租金與土地價值相當。縱認有調整之必要，應尊重原先當事人合意之系爭公式計算，以99年後之「租金市價漲幅」進行調整，非逕以105 年之「租金市價」調整租金始為適當。另兩造合意由兆豐不動產估價師事務所（下稱兆豐事務所）鑑定並製作之估價報告書（下稱兆豐估價報告書），兩造均應受拘束，至上訴人私自送請鑑定之元大估價報告書則非可採等語，資為抗辯。

三、原審判決將被上訴人承租系爭應有部分之每年租金自105年1月8日起調整為附表F欄「原審判決調整之每年租額」各編號所示之金額，駁回上訴人其餘之訴及假執行之聲請，上訴人不服，提起第二審上訴，於本院前審追加依民法第227條之2規定，為同一之請求，經本院前審調整為如G欄所示，命被上訴人每年除原審判決所列金額外，依序應再增加如H欄金額，並駁回上訴人其餘之訴。被上訴人不服，提起上訴，經最高法院發回更審，上訴人之上訴及追加聲明：(一)原判決（除確定部分外）關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分，及訴訟費用之裁判廢棄。(二)被上訴人向上訴人承租鳳山段土地之每年租金，自105 年1 月8 日起，調整為每年除原判決所列金額外，應再增加774,400元。(三)被上訴人向上訴人承租澄清段土地之每年租金，自105 年1 月8 日起，調整為每年除原判決所列金額外，應再增加981,681元。(四)被

01 上訴人向上訴人承租大順段土地之每年租金，自105 年1 月
02 8 日起，調整為每年除原判決所列金額外，應再增加895,55
03 9元。被上訴人則聲明：上訴及追加之訴均駁回（上訴人就
04 逾本院前審判決自105年1月8日起調整為G欄各編號所示金額
05 之請求敗訴部分，未提起第三審上訴，已確定，未繫屬本
06 院，不予贅敘）。

07 四、兩造不爭執事項如下：

08 (一)上訴人為鳳山段土地、澄清段土地、大順段土地之共有人之
09 一（各筆土地面積、應有部分權利範圍如附表所示）。

10 (二)上訴人與系爭土地其他共有人各自將上開土地應有部分出租
11 予被上訴人。兩造曾於98年間簽定書面契約，約定租賃期間
12 自98年4月1日起至99年3月31日為止，租期屆滿後，雖繼續
13 出租系爭應有部分予被上訴人，然兩造因未簽定書面租賃契
14 約及約定租期，故成立不定期租賃關係迄今，兩造約定租金
15 給付方式為由上訴人自行向稅捐機關繳納地價稅，被上訴人
16 則將包含地價稅在內如附表各編號所示租金，於扣除10%所
17 得稅及2%補充保費後，給付予上訴人。

18 (三)被上訴人在系爭土地上各有建物坐落其上，將之出租予他人
19 經營商場使用，起訴時及目前鳳山段出租予他人經營A+1 百
20 貨商場及湯姆熊遊藝店，澄清段出租他人經營家樂福大賣場
21 （澄清店）、大順段出租他人經營寶雅賣場（高雄灣內店）
22 等用途。

23 (四)系爭土地上所坐落供作商場、賣場使用之建物，各該建物完
24 成日期均在94年以前（按：鳳山段、澄清段、大順段土地上
25 各該賣場建物之完成日期，依序為78年間、80年間、84年
26 間；各該謄本見原審卷二第155頁、第161頁、原審卷一第75
27 頁）。

28 五、兩造爭執事項為：(一)被上訴人主張：兩造間就系爭土地之租
29 賃，依家族向來以「當期土地申報地價總額乘以百分之五，
30 再乘以1.55倍」之系爭公式計算租金，是否真實？(二)上訴人
31 是否仍得聲請法院調整租金？如可，則應為如何之調整？茲

分述如下：

(一)被上訴人主張：兩造間就系爭土地之租賃，依家族向來以「當期土地申報地價總額乘以百分之五，再乘以1.55倍」之公式計算租金，是否真實？

被上訴人雖辯稱：家族集團內就彼此土地互為租賃使用，均以系爭公式計算租金，兩造亦合意以該計算公式作為計算不定期租賃關係之租金云云。惟為上訴人所否認，並舉被上訴人前董事長吳振華與上訴人經營之華王大飯店股份有限公司間之原法院101年訴字第591號民事判決內容所記載證人李明祥證述：於92至94年租金談不攏，最後簽約才1次繳清這幾年租金等情，及上訴人與吳振華等兄弟間就大統段土地租賃，亦未使用系爭公式，足認家族並未依循固定公式計算租金，應每年重簽租約另議定租金漲幅等語（見本院更一卷一第131、143頁）置辯。本院參以兩造不爭執被上訴人前法定代理人吳振華與上訴人及訴外人吳天翼為兄弟，其等延續父親吳耀庭董事長經營時之模式，前分別以自己名下所有之土地借貸或租予彼此經營之事業單位使用之情（見本院更一卷一第77、131頁），又參酌兩造家族承租土地時，被上訴人前法定代理人吳振華與上訴人擔任負責人之華王大飯店承租土地與本件租約相較，華王案土地租賃契約書（見原審卷一第192至193頁）與系爭土地租賃契約書（原審卷一第49至51頁），除所載租賃標的不同外，餘所使用之程式、文字，大致相同，固堪認先前曾以同一租約格式成立租約，再參酌系爭土地於96年至98年租金，依系爭公式計算給付乙情，固據被上訴人提出計算表及說明（見原審卷一第187、188頁，本院重上卷第95頁），所得金額核無明顯失出，堪認兩造先前有以系爭公式為基礎進行計算租金。惟參以卷附兩造間就系爭土地所簽訂租期為96年4月1日至97年3月31日、97年4月1日至98年3月31日及98年4月1日至99年3月31日之租約（見原審卷一第49-51、182-184頁），均未見明文約定租金應依系爭公式計算之約定，兩造於99年之前，每年亦經重

01 簽租約；再由上訴人陳稱：本件係因兩造對租金談不攏而成
02 為不定期租約等語，及被上訴人陳稱：其提出99年4月新租
03 約時，上訴人拒絕簽署等語（見本院更一卷二第87、88
04 頁），足見兩造於99年4月成立不定期契約時，未曾合意或
05 同意以系爭公式計算租金，上訴人並認為每年應重新議定租
06 金。復參以上訴人引用被上訴人前法定代理人吳振華與上訴
07 人擔任負責人之華王大飯店承租土地爭訟之遷讓房屋事件
08 （原法院101年度訴字第591號）民事判決之證人李明祥陳
09 稱：92、93、94 年度的租約是在96年1月30日簽立的原因，
10 是因為雙方租金談不攏，最後簽約時才1次繳清這幾年的租
11 金，談不攏的原因大概是因為兩造對於租金公式，即申報地
12 價乘以5%，再乘以1.5，後改乘以1.55，應乘以多少倍有意
13 見等語（見本院更一卷一第131頁、卷二第173頁），及參酌
14 兩造不爭執於93年就家族另筆大統段土地之租金，並非以系
15 爭公式計算租金（見本院更一卷一第137、174頁），有該筆
16 土地租約附卷可佐（見本院重上卷第67-73頁），堪信上訴
17 人主張家族土地租金並非歷來均以系爭公式計算。復衡酌若
18 兩造均同意以固定之系爭公式計算，何以要求每年重行簽約
19 之理，且被上訴人提存給付106、107租金時，亦僅依98年之
20 租約給付不定期租約之租金，未依系爭公式計算租金提存給
21 付，有被上訴人提出之提存書及租金計算明細表可佐（見原
22 審卷一第136-150、169-183、187-201頁），被上訴人對此
23 情亦未爭執（見本院更一卷二第23頁），自難認兩造合意家
24 族土地之租約（含系爭不定期租約），均合意以固定之系爭
25 公式計算租金，是應認兩造間對於租金之計算基礎，雖曾有
26 系爭公式存在，惟僅供兩造每年議定租約時之參考基礎，尚
27 不足以遽認兩造就系爭土地成立租約或不定期租約時，均合
28 意固定以系爭公式計算租金。

29 (二)上訴人是否得聲請法院調整租金？如可，則應為如何之調
30 整？

31 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效

01 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
02 原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。次按租賃
03 物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其
04 租金。但其租賃定有期限者，不在此限，同法第442條亦定
05 有明文。又基地租金數額之調整，除以基地申報地價為基礎
06 外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用
07 基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等項，土地
08 價值之昇降，並非增減租金之唯一斟酌事項。倘以申報地價
09 之一定比例定其租金額，而基地因工商繁榮，基地價值顯著
10 提高，原約定之比例，顯不相當，而當事人對於調整租金額
11 之計算比例又有爭執時，不定期租賃之出租人非不得依民法
12 第442條規定，訴請法院調整計算租金之比例，以維公平
13 （最高法院87年度台上字第1133號民事裁判意旨參照）。

14 2.經查：

- 15 (1)兩造不爭執因未簽定書面租賃契約及約定租期，故就系爭應
16 有部分成立不定期租賃關係迄今。又原審前往系爭土地勘驗
17 後，勘驗結果略以：鳳山段土地位在鳳山區中山路，該土地
18 上為地上6層樓、地下2層建物（門牌號碼中山路149號），
19 建物第1至4層出租予「A+1」商家作為賣場使用、第5層空
20 置、第6層供「A+1」商家作為賣場倉庫使用，頂層露台部分
21 搭建鐵皮頂，部分作為盥洗室使用，部分擺置雜物、桌椅，
22 地下1層設有獨立出入口，現供出租予他人經營湯姆熊遊藝
23 店，地下2層則供「A+1」商家堆置雜物使用，又該路段鄰近
24 土地多供商業用途使用，店家林立，夜間即為鳳山夜市坐落
25 路段，距離捷運鳳山站步行約10至15分鐘，距離省道台一戊
26 線步行約10至15分鐘，距離公車站牌步行約5分鐘，距鳳山
27 體育館、鳳西公園步行約10分鐘，交通生活機能尚稱便利；
28 澄清段土地坐落在三民區澄清路與澄和路交岔路口處，該土
29 地上為地上1層、地下1層建物，均供作「家樂福澄清店」作
30 賣場用途，頂層露台作為停車場使用，系爭土地附近多供商
31 業使用，店家林立，步行約10分鐘可抵達公園，距陽明國中

車程約5分鐘，距台1線省道約3分鐘車程，距澄清湖約5至10分鐘車程，距公車站牌約步行10分鐘，交通便利；大順段土地地位在三民區大順二路、覺民路口，其上坐落1層建物，現供寶雅高雄灣內店經營賣場使用，鄰近土地部分供商業使用、部分供住家使用，距省道台1線車程約5分鐘，步行約1分鐘距離可抵公車站牌，距離樹德高商、科工館車程分別約為5分鐘、3分鐘，交通生活機能尚稱便利等情，有勘驗筆錄及現場照片可稽（見原審卷二第94至108頁）。

(2)上訴人自陳出租系爭應有部分予被上訴人，知悉向來計算之租金均低於市價，且於99年4月評估考量後仍同意出租系爭土地（見本院更一卷一第205頁），惟主張系爭土地之前由父親吳耀庭在主導，現今地價飛漲，租金市價為上訴人成立不定期租賃出租時所無法預料，故提起本件訴訟等語（同上卷第99、205頁），並提出元大事務所王冠元製作之元大估價報告書為憑（見原審卷一第29-41頁）。惟元大估價報告書所載內容，就兩造不定期租賃契約成立後迄至鑑估時為止，系爭土地於該期間內是否發生價值升降、幅度為何及該等幅度對租額影響程度等各節，均未見列入評估等情，此據原審證人王冠元證述：鑑估時並未以時間軸方式進行勘估，僅針對勘估時合理租金價值進行評估等語（見原審卷二第10頁）足徵，並係上訴人單方自行付費委託為之，難期客觀，是上訴人主張應以元大事務所之估價報告書，作為調整租金之依據，難認可採。

(3)嗣原審徵詢兩造意見後，囑託兆豐事務所評估系爭土地之合理租金，經該事務所就土地自98年至106年各年度之經濟利用價值、租額市價進行鑑估，參酌土地及區域條件類似土地現況、公告現值、公告地價、申報地價、市價漲幅等資料，採取比較法、積算法，憑以核算各筆土地106年度租額之市價，再以該年度租額市價為基期，參酌歷年之內政部地價指數、標的申報地價指數、區域平均申報地價指數、主計處年租金指數等數據為加權，回溯推算各年度租額市價，及99年

01 4月斯時成立不定期租賃及暨起訴狀繕本送達被上訴人翌日
02 （即105年1月8日）之租額市價如附表E欄各編號所示，有
03 估價報告書3冊可參（外放），該由專業之不動產估價師所
04 為並附理由之鑑價，核屬合理、客觀，堪足採信。又依上開
05 鑑定結果略以：自99年起迄今，鳳山段土地之公告地價總調
06 整率、市價變動幅度依序各為14.82 %、65.95 %，大順段
07 土地之公告地價總調整率、市價變動幅度依序各為29.03
08 %、47.98 %，澄清段土地之公告地價總調整率、市價變動
09 幅度依序各為35.01 %、47.98 %等情，可知系爭土地之公
10 告地價、市價除確有明顯幅度提升外，依系爭土地所在位
11 置、土地價值及利用現況觀之，可認定承租人利用基地之經
12 濟價值及所受利益有所提升。又參諸先前被上訴人所稱之家
13 族公式即系爭公式僅以申報地價加乘固定比率，作為租金數
14 額調整依據，自未考量兩造均不爭執之系爭土地之公告地
15 價、公告現值或附表之市價均大幅上漲（見本院更一卷一第
16 257、273、317、319頁、123、125頁）等情，是如以先前兩
17 造曾以申報地價總額加乘固定比率，即以系爭公式計算租
18 金，遽認本件無調整租金之必要，自未合宜。基此，考量社
19 會變遷、地價上漲及時間之經過等因素，系爭土地申報地價
20 與現實市價，或公告地價、公告現值相較，存有相當差距，
21 承租人利用基地之經濟價值或所受利益等項，已有所變更，
22 上訴人主張此情非當時所得預料，則因系爭土地價值提升，
23 租金市價較兩造間成立不定期租賃租額大幅增加，請求依民
24 法第442條規定，聲請法院增加給付，調整租金，自屬有
25 據。又參以被上訴人於本院亦認原審判決所為租金調整，應
26 無違誤（見本院更一卷一第75、76頁），足見上訴人請求調
27 整租金，於法相合。

28 (4)按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
29 年息百分之十為限；第97條、第99條及第101條之規定，於
30 租用基地建築房屋均準用之，土地法第97條第1項、第105條
31 亦分別定有明文。次按土地法第97條第1項限制房屋租金之

規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內。又租金為承租人使用、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（參見最高法院81年臺上字第3062號、87年臺上字第1133號判決意旨參照）。經查：

①鳳山段、大順段土地係坐落於商業區，澄清段土地則位在住宅區，惟該等土地均由被上訴人興建建物後出租他人經營賣場等商業用途使用，非供居住使用等情，除為兩造不爭執外，並有前揭卷附勘驗筆錄、現場照片及兆豐估價報告書附土地使用分區證明書可參，揆諸上開說明，系爭土地租金，應認不受土地法第97條之限制。次參以上訴人以素地出租，及兩造不爭執長期以低於市價成立租約，被上訴人再將系爭土地出租予他人開設A+1等店，目前承租利用情形大致相同，且參以99年至105年間，被上訴人之承租人申報租賃所得相關資料，未見有明顯租金調幅變化，有本院向財政部高雄國稅局調取上開資料可稽（見本院更一卷一第000-000-0頁、第399頁證物袋），兩造就資料形式真正亦均不爭執；則依原審勘驗現場目前周邊環境、工商繁榮程度及被上訴人利用基地各情，並參以兆豐事務所針對系爭土地自98年至106年各年度之經濟利用價值、租額市價進行鑑估後，鑑定單位回溯推算各年度租額市價，99年4月成立不定期租賃時及起訴狀繕本送達被上訴人翌日（即105年1月8日）之租額市價如附表E欄各編號所示，有估價報告書3冊可參（外放），並為上訴人所不爭執（見本院更一卷一第123、125頁）；本院考量兩造原簽立之租約如附表D欄所示之原租金既低於市價一半以上，又兩造於99年4月成立不定期租賃關係，如前所述，上訴人並已預見且同意以低於市價出租系爭應有部分成立不定期租約，是租金調幅即應參酌兩造原租約

租金與99年4月成立不定期租賃時之租金市價差距，作為考量基礎，再據以核算被上訴人於105年1月起訴時應調整之租金數額，始屬妥適。經本院依上情計算結果（詳附表備註欄之計算式），核與原審前以105年1月8日租額市價除以99年4月間之租額市價後所得幅度，作為系爭各筆土地價值提升後反應於租金市場之結果，以該漲幅比例乘以兩造原合約租金數額，核算系爭不定期租約租金應調整如F欄之數額相符，應認原審核算系爭土地漲幅調整如附表F各編號所示之租金數額，除符合系爭土地價值之變動幅度外，亦兼顧兩造原合意以低於市價成立租約之情，應屬適當。從而，上訴人依民法第422規定，請求將租金調整如附表G欄各編號所示額度，於F欄各編號所示額度內，洵屬正當，應予准許，逾此之請求，不應准許。另上訴人否認應以系爭公式計算租金，卻以原審就澄清段土地及大順段土地調整租金結果，低於系爭公式計算之數額，指摘原審判決不合理云云，難認可採。

②上訴人雖併依民法第227條之2規定，擇一請求准予調整租金之判決，惟本院已認上訴人依民法第442條請求調整租金為有理由，即毋庸就此部分再予以審究論述之必要，併予敘明。

六、綜上所述，上訴人請求將租金調整，洵屬有據。又調整租金之訴訟，如起訴前之租金未按原約定租額付清，則法院准許增加之判決得自出租人為調整租金之意思表示起算，故起訴前未為該意思表示者，即不得溯及請求調整，僅得請求自起訴時調整。因上訴人以起訴狀繕本之送達作為調整租金之表示，則上訴人依民法第422規定，請求自上訴人起訴狀繕本送達翌日即105年1月8日起，將租金調整如附表G欄各編號所示額度，於F欄各編號所示額度內，洵屬正當，應予准許，逾此之請求，不應准許。上訴人上訴主張其仍得請求自105年1月8日起，應調整為如本院前審附表G欄各編號所示金額，並請求除原判決如所列附表F欄各編號所示金額外，調整依序應再增加如H欄「本院前審較第一審調高之年租額」

之金額，即屬無據，應予駁回。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決並駁回假執行之聲請，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，並追加民法第227之2為依據為同一請求，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，經審酌後認並不影響判決結果，爰不一一贅論，又上訴人請求至現場履勘系爭土地之現況利用情形，亦無必要，均附此敘明。

七、據上論結，本件上訴及追加之訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第1 項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 7 日

民事第二庭

審判長法 官 黃國川

法 官 何佩陵

法 官 楊淑珍

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（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，並依附註條文規定辦理。

中 華 民 國 111 年 9 月 7 日

書記官 李宜錚

附註：

民事訴訟法第466 條之1：

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適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：

欄位	A	B	C	D	E	F	G	H	I
	土地坐落區段	地號	上訴人應有	原來租約	兆豐不動	原審判決	本院前審	本院前審	上訴人於
		總面積	部分折算面	給付之每	產估價師	調整之每	判決調整	判決較第	原審、本

(續上頁)

01

編號		上訴人權利範圍	積（平方公尺／坪）	年租金總額（新台幣）	事務所鑑估 99 年 4 月 / 105 年 1 月 8 日 ① 每坪租額市價、② 每年租額市價（小數點以下不計）	年租額	之 每 年 租 額	一 審 調 高 之 年 租 額	院 前 審 請 求 調 整 之 年 租 額 數 / 月 租 金
1	高 雄 市 鳳 山 區 鳳 山 段 大 老 街 小 段	227-1 1,464 20/100 227-66 81 2/10 227-67 128 2/10 227-92 43 1/4 230-1 16 2/10 231-1 90 20/100 合計	292.8 平方公尺（即 88.57 坪） 16.2 平方公尺（即 4.90 坪） 25.6 平方公尺（即 7.74 坪） 10.75 平方公尺（即 3.25 坪） 3.2 平方公尺（即 0.97 坪） 18 平方公尺（即 5.45 坪） 366.55 平方公尺（即 110.88 坪）	621,578 元	① 945 元 / 1,151 元 ② 1,257,379 元 / 1,531,474 元	757,075 元	1,531,475 元	774,400 元	2,389,632 元 / 199,136 元
2	高 雄 市 三 民 區 澄 清 段 二 小 段	51 3,219 20/100	643.8 平方公尺（即 194.75 坪）	758,396 元	① 675 元 / 809 元 ② 1,577,475 元 / 1,890,633 元	908,952 元	1,890,633 元	981,681 元	4,440,288 元 / 370,024 元
3	高 雄 市 三 民 區 大 順 段	1058 2,003.47 1/4	500.87 平方公尺（即 151.51 坪）	578,379 元	① 740 元 / 864 元 ② 1,345,409 元 / 1,570,856 元	675,297 元	1,570,856 元	895,559 元	3,454,488 元 / 287,874 元
調整後每年租額如F欄之金額【計算式：（原年租金租額÷99年4月年租金市價）×105年1月年租金市價，元以下四捨五入】									
1. 鳳山段土地757,075元【計算式：（621,578÷1,257,379元）×1,531,474元=757,075元】									
2. 澄清段土地908,652元【計算式：（758,396÷1,577,475元）×1,890,633元=908,652元】									
3. 大順段土地675,297元【計算式：（578,379÷1,345,409元）×1,570,856元=675,297元】									