

臺灣宜蘭地方法院民事簡易判決

113年度羅簡字第251號

原告 台灣中油股份有限公司油品行銷事業部東區營業處

法定代理人 李江生

訴訟代理人 湯文章律師

複代理人 邵啟民律師

被告 黃祖華

任世弘

兼上 2人之

共同

訴訟代理人 張榮賢

被告 游麗美

上 4 人之

共同

訴訟代理人 陳繼民律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國114年3月14日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告黃祖華所承租坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地上，
如宜蘭縣羅東地政事務所民國113年10月22日羅測土字第320
000號土地複丈成果圖所示編號A部分，面積145.04m²之租
金，自民國113年1月31日起，調整租金為每年新臺幣28,805
元。

二、被告任世弘所承租坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地上，
如宜蘭縣羅東地政事務所民國113年10月22日羅測土字第320

01 000號土地複丈成果圖所示編號B1、B2部分，面積135.8m²之
02 租金，自民國113年1月31日起，調整租金為每年新臺幣26,9
03 70元。

04 三、被告張榮賢所承租坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地上，
05 如宜蘭縣羅東地政事務所民國113年10月22日羅測土字第320
06 000號土地複丈成果圖所示C1、C2部分，面積134.97m²之租
07 金，自民國113年1月31日起，調整租金為每年新臺幣26,805
08 元。

09 四、被告游麗美所承租坐落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地上，
10 如宜蘭縣羅東地政事務所民國113年10月22日羅測土字第320
11 000號土地複丈成果圖所示D1、D2部分，面積141.65m²之租
12 金，自民國113年1月31日起，調整租金為每年新臺幣28,132
13 元。

14 五、原告其餘之訴駁回。

15 六、訴訟費用由被告黃祖華負擔100分之16、任世弘負擔100分之
16 15、張榮賢負擔100分之15、游麗美負擔100分之15，餘由原告
17 負擔。

18 事實及理由

19 壹、程序事項：

20 按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
21 或減縮應受判決事項之聲明，不在此限。」；惟「不變更訴
22 訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之
23 變更或追加。」，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條
24 分別定有明文。原告原訴之聲明為：(一)被告黃祖華所承租坐
25 落宜蘭縣○○鄉○○段00地號土地（下稱系爭土地），面積
26 147.83m²（詳細面積，測量後更正）之租金，自起訴狀送達
27 時起，調整租金為每年新臺幣（下同）48,783元；(二)被告任
28 世弘所承租系爭土地，面積112.3972m²（詳細面積，測量後
29 更正）之租金，自起訴狀送達時起，調整租金為每年37,203
30 元；(三)被告張榮賢所承租系爭土地，面積112.3972m²（詳細
31 面積，測量後更正）之租金，自起訴狀送達時起，調整租金

01 為每年37,203元；(四)被告游麗美（前揭4名被告，下合稱被
02 告4人，分則稱姓名）所承租系爭土地，面積112.3972m²
03 （詳細面積，測量後更正）之租金，自起訴狀送達時起，調
04 整租金為每年37,203元；(五)願供擔保請准宣告假執行。嗣經
05 本院囑託宜蘭縣羅東地政事務所測繪被告4人實際使用範圍
06 後，最終變更聲明為：(一)黃祖華所承租系爭土地如宜蘭縣羅
07 東地政事務所民國113年10月22日羅測土字第320000號土地
08 複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分（面積145.04m²）
09 之租金，自起訴狀繕本送達翌日起，調整租金為每年48,008
10 元；(二)任世弘所承租系爭土地如附圖所示編號B1、B2部分
11 （面積合計135.8m²）之租金，自起訴狀繕本送達翌日起，
12 調整租金為每年44,950元；(三)張榮賢所承租系爭土地如附圖
13 所示C1、C2部分（面積134.97m²）之租金，自起訴狀繕本送
14 達翌日起，調整租金為每年44,675元；(四)游麗美所承租系爭
15 土地如附圖所示D1、D2部分（面積141.65m²）之租金，自起
16 訴狀繕本送達翌日起，調整租金為每年46,886元等情（見本
17 院卷第259至260頁、第275頁）。經核原告上揭更正實際承
18 租之面積，並未變更事實之同一性，屬補充或更正事實上陳
19 述，而非訴之變更或追加，於法並無不合，另原告上開請求
20 金額之變更以及撤回假執行之聲請，核屬減縮或擴張應受判
21 決事項之聲明，依前揭規定，均應准許。

22 貳、實體事項：

23 一、原告主張：系爭土地為原告所有，而原告分別：(一)於84年10
24 月5日與黃祖華續立未定期限之不動產租賃契約書，約定由
25 黃祖華向原告承租系爭土地如附圖所示編號A部分（面積14
26 5.04m²）之範圍，以作為宜蘭縣○○鄉○○段000○號建物
27 （門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段00巷0號，登記所有權
28 人為黃祖華，下稱系爭7號房屋）之基地，並約定年租金為4
29 96元（下稱系爭甲租約）；(二)於84年10月5日與張榮賢續立
30 未定期限之不動產租賃契約書，約定由張榮賢向原告承租系
31 爭土地如附圖所示編號C1（面積100.13m²）、C2（面積34.8

01 4 m²) 部分之範圍 (合計134.97m²)，以作為宜蘭縣○○鄉
02 ○○段000○號建物 (門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段00
03 巷0號，登記所有權人為張榮賢，下稱系爭3號房屋) 之基
04 地，並約定年租金為496元 (下稱系爭乙租約)；(三)於84年1
05 0月5日與訴外人任樹毅續立未定期限之不動產租賃契約書，
06 約定由任樹毅向原告承租系爭土地如附圖所示編號B1 (面積
07 100.59m²)、B2 (面積35.21m²) 部分之範圍 (合計135.8
08 m²)，以作為宜蘭縣○○鄉○○段000○號建物 (門牌號碼
09 為宜蘭縣○○鄉○○路0段00巷0號，現登記所有權人為任世
10 弘，下稱系爭5號房屋) 之基地，並協議年租金為496元 (下
11 稱系爭丙租約)，嗣任樹毅於107年1月12日過世後，系爭丙
12 租約由任世弘單獨繼承，任世弘並於107年12月5日申請繼續
13 承租，租金變更為以107年公告地價2%約略計算，並變更年
14 租金為924元；(四)於84年10月5日與訴外人符德豐續立未定期
15 限之不動產租賃契約書，約定由符德豐向原告承租系爭土地
16 如附圖所示編號D1 (面積103.75m²)、D2 (面積37.9m²) 之
17 範圍 (合計141.65m²)，以作為宜蘭縣○○鄉○○段000○
18 號建物 (門牌號碼為宜蘭縣○○鄉○○路0段00巷0號，現登
19 記所有權人為游麗美，下稱系爭1號房屋) 之基地，並約定
20 年租金為496元 (下稱系爭丁租約)，嗣符德豐過世後，系
21 爭丁租約由游麗美單獨繼承，游麗美並於104年間申請繼續
22 承租，租金變更為以104年公告地價2%約略計算，並變更年
23 租金為784元。而兩造間於84年間就每年租金之約定係依被
24 告4人使用之基地約略範圍，再按申報地價2%計算，此基準
25 迄今已逾近30年，基地周邊環境及四周工商繁榮程度均顯非
26 84年間所得預料，如今五結鄉人口數增長，且分別有雪山隧
27 道、蘇花改全面通車等交通設施，便於在地與外縣市交通接
28 壤，此情均非84年間訂立時所得預料，系爭土地周邊環境及
29 工商繁榮程度、交通便捷程度，顯與84年間相距甚大，若仍
30 以申報地價2%計算系爭土地之租金價格，顯失公平，爰依民
31 法第442條、民法第227之2條第1項規定，請求調整租金改依

01 申報地價之10%計算，並請法院擇一為利判決等語，並聲
02 明：如程序事項變更後聲明所示。

03 二、被告4人則以：

04 (一)原告在53、54年間，為管理及維護位於系爭土地附近之油
05 庫，向員工表示希望以廠為家並遇狀況得迅速抵達，斯時原
06 告為國營事業，無法逕將系爭土地分割移轉，而由包商於系
07 爭土地上興建房屋，員工則以遠高於鄰近房地買賣之價格按
08 月支付貸款，原告則向員工收取每年1元之租金。嗣於70、8
09 0年間，黃祖華、張榮賢、任世弘之父任樹毅、游麗美之配
10 偶符德豐曾請原告將系爭土地分割移轉，因無法提出書面遭
11 拒而未果。嗣審計部及監察院在83、84年間就原告出租所收
12 取之租金數額有意見，經原告提出以房屋使用土地面積按自
13 用住宅地價稅率2‰計算租金之方案，在監察院表示同意，再
14 經原告總公司函准後，原告以84年9月20日總產字第C000000
15 00號函通知全體住戶，並分別與黃祖華、張榮賢、任樹毅、
16 符德豐商議，原告表示本次調整租金後之後續換約時仍會依
17 房屋使用土地面積按自用住宅地價稅率2‰計算，伊等始與原
18 告簽訂系爭甲、乙、丙、丁租約，而兩造既就租約已約定以
19 房屋使用土地面積按自用住宅地價稅2‰計算，即就租金已約
20 定調整方案，並將日後不動產漲跌納入考量，自不得再依民
21 法第442條之規定，主張以不動產價值昇降調整租金，且縱
22 需調整者，亦應依約定之申報地價之2‰調整。

23 (二)又宜蘭縣政府每2年依平均地權條例第14條規定，就系爭土
24 地重新規定公告地價，並依同條例第15條規定，分區調查最
25 近1年之土地買賣價格或收益價格，再依調查結果劃分地價
26 區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議等。其中
27 地價調查依地價調查估計規則第9條第1項明文規定：「第三
28 條第二款所定影響區段地價之因素，包括土地使用管制、交
29 通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、環境
30 污染、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢
31 及其他影響因素之資料等。」，是原告主張系爭土地周遭環

01 境及其四周工商繁榮、交通便捷程度等，均業經宜蘭縣政府
02 考量納入規定地價中以決定公告地價之多寡，而兩造間之租
03 金約定既約定依申報地價計算，顯已納入原告所指因素，則
04 兩造間所約定之租金既隨申報地價而增加，並無當時所不能
05 預料之情事。再參諸臺灣高雄地方法院89年簡上字第116號
06 民事判決可知，原告以原租金為每年1元聲請酌增租金，經
07 上開判決認應以申報地價2%之標準酌增租金，足認兩造於84
08 年間約定之租金計算標準尚無變更之餘地，本件尚無民法第
09 442條或第227之2條第1項規定之適用。此外，前揭判決另記
10 載：「…兩造就系爭土地上房屋之改建及增建，固應受高雄
11 煉油廠後勁宿舍區勞工住宅後院空地增建房屋處理要點之限
12 制，然被上訴人訴請增加之租金，非依一般土地租金之行情
13 予以調整，而僅調高為每年696元，顯已將改建、增建之限
14 制因素，及系爭土地附近供作被上訴人煉油之用，較其他地
15 區之環境品質為差，及上訴人因繼承被繼承人所有之系爭土
16 地上房屋，致未能辦理低利貸款等因素考慮在內，上訴人主
17 張若系爭土地租金調整為每年696元，則應將系爭土地之房
18 屋之改建及增建限制予以廢除一節，即無可採…。」，可知
19 被告4人所有之房屋使用系爭土地亦受有不得改建及增建之
20 限制，且系爭土地位於巷弄內，出入僅約不到2米寬之通
21 道，如法院認應增加給付者，凡此限制均應納入增加給付之
22 數額予以考量等語為辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、兩造協議不爭執事項（見本院卷第273至274頁，並依判決格
24 式增刪修改文句）：

25 (一)系爭土地為原告所有，又系爭土地上現有系爭1、3、5、7號
26 房屋。

27 (二)原告與黃祖華於84年10月5日續立未定期限之不動產租賃契
28 約書，約定由黃祖華向原告承租系爭土地如附圖所示編號A
29 部分（面積145.04m²）之範圍，以作為系爭7號房屋之基
30 地，並約定年租金為496元之系爭甲租約。

31 (三)原告與張榮賢於84年10月5日續立未定期限之不動產租賃契

01 約書，約定由張榮賢向原告承租系爭土地如附圖所示編號C1
02 (面積100.13m²)、C2(面積34.84 m²)部分之範圍(合計
03 134.97m²)，以作為系爭3號房屋之基地，並約定年租金為4
04 96元之系爭乙租約。

05 (四)原告與任樹毅84年10月5日續立未定期限之不動產租賃契約
06 書，約定由任樹毅向原告承租系爭土地如附圖所示編號B1
07 (面積100.59m²)、B2(面積35.21m²)部分之範圍(合計1
08 35.8m²)，以作為系爭5號房屋之基地，並協議年租金為496
09 元之系爭丙租約。嗣任樹毅於107年1月12日過世後，系爭丙
10 租約由任世弘單獨繼承，任世弘並於107年12月5日申請繼續
11 承租，租金變更為以107年公告地價2‰約略計算，並變更年
12 租金為924元。

13 (五)原告與符德豐於84年10月5日續立未定期限之不動產租賃契
14 約書，約定由符德豐向原告承租系爭土地如附圖所示編號D1
15 (面積103.75m²)、D2(面積37.9m²)之範圍(合計141.65
16 m²)，以作為系爭1號房屋之基地，並約定年租金為496元之
17 系爭丁租約，嗣符德豐過世後，系爭丁租約由游麗美單獨繼
18 承，游麗美並於104年間申請繼續承租，租金變更為以104
19 年公告地價2‰約略計算，並變更年租金為784元。

20 (六)被告4人均已繳納租金至112年12月31日止。113年度租金均
21 尚未給付。

22 (七)兩造於84年10月5日續立之系爭甲乙丙丁不定期限租約，租
23 金曾約定以每年申報地價2‰為基準。

24 (八)如法院認為調整租金為有理由，兩造同意以111年度系爭土
25 地之申報地價即3,310元/m²為計算基礎。

26 四、兩造爭執要旨(見本院卷第274頁，並依判決格式增刪修改
27 文句)及本院論斷：

28 原告主張其為系爭土地之所有權人，與被告4人間分別就系
29 爭土地成立不定期之租賃關係，且被告4人之租金均應予調
30 漲等情，為被告4人所否認，並以前揭情詞置辯。是本院應
31 審酌者為：(一)原告依民法第442條或民法第227之2條第1項規

01 定，擇一請求調整租金，有無理由？(二)原告主張調整租金如
02 為有理由，應以若干金額為合理？茲論述如下：

03 1.按「契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
04 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
05 他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。同法第442
06 條規定：『租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得
07 聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限』，
08 乃有關情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，於有其
09 他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果
10 顯失公平者，當事人亦不得聲請法院增減其租金。故未定期
11 限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定
12 比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調
13 整，惟倘契約成立後，基地周邊環境，工商繁榮之程度，承
14 租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當
15 時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算
16 顯失公平者，出租人自得依民法第227條之2第1項規定，訴
17 請法院調整其租金。」（最高法院93年度台上字第2446號民
18 事裁判要旨參照）。

19 2.經查，原告與(1)黃祖華間就系爭甲租約約定之租金自84年起
20 迄今均為每年496元，均未調整；(2)與任樹毅間就系爭丙租
21 約約定之租金自84年起為每年496元，嗣任樹毅逝世後，則
22 與繼承系爭丙租約者即任世弘協議租金改以107年公告地價
23 2%約略計算，並變更為年租金924元，此後均未調整；(3)與
24 張榮賢間就系爭乙租約約定之租金自84年起迄今均為每年49
25 6元，均未調整；(4)與符德豐間就系爭丁租約約定之租金自8
26 4年起為每年496元，嗣符德豐逝世後，則與繼承系爭丁租約
27 者即游麗美協議租金改以104年公告地價2%約略計算，並變
28 更為年租金784元，此後均未調整等節，為兩造所不爭執
29 （見不爭執事項(二)、(三)、(四)、(五)）。而兩造自84年間續立不
30 定期限租賃關係後，迄今已近30年，系爭土地於84年7月間
31 之公告現值為13,226元/m²，於94年1月間為13,980元/m²、1

01 04年1月為31,356元/m²、111年1月為34,021元，於112年1月
02 之公告現值為34,185元，有系爭土地之第二類謄本、公告土
03 地現值及公告地價查詢結果在卷可稽（見本院卷第21頁、第
04 129頁至130頁），足見系爭土地市場交易價值自系爭甲乙丙
05 丁租約成立迄今已提高超過2倍，另系爭土地之公告地價自8
06 6年7月起至95年1月均為2,860元/m²、自96年1月至101年1月
07 均為3,302元/m²，自102年1月至104年1月為3,488元/m²，自
08 105年1月至106年1月為4,087元/m²，自107年1月至108年1月
09 為4,112元/m²，自109年1月至112年1月為4,137元/m²，長達
10 約30年亦有所調整，而參酌公告地價係直轄市或縣市主管機
11 關機關依平均地權條例第15條規定，基於分區調查最近1年
12 之土地買賣價格或收益價格後，依據調查結果，劃分地價區
13 段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議、核算各筆
14 土地單位地價而公告之結果，為我國地價稅課徵之計算標
15 準；公告現值則係直轄市或縣市政府依平均地權條例第46條
16 規定，經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地
17 價後，提經地價評議委員會評定並編製之土地現值，作為主
18 管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據，自足
19 以反應土地區段位置、工商業繁榮程度等情，當可供作認定
20 土地價值昇降之參考，是系爭土地之公告地價或公告現值間
21 雖仍有相當差距，然兩者價格自86年間後均已各自翻漲1.
22 4、2倍多，顯見認系爭土地之價值自86年後確有相當幅度提
23 昇之情形。是本院審酌系爭土地使用分區為空白，人口持續
24 正成長，鄰近宜蘭縣五結鄉中正路2段，周遭住商混合，巷
25 道僅可供機車通行，商業機能普通，附近有中里車站及國道
26 5號之交流道等情，此有原告提出之Google度圖、系爭土地
27 第一類登記謄本、網路新聞在卷可考（見本院卷第35頁、第
28 159頁、第266頁），並經本院履勘現場後製作勘驗筆錄附卷
29 可稽（見本院卷第189頁），而95年雪山隧道通車，109年蘇
30 花改全面通車，此亦為眾所周知之事實，足見系爭土地自84
31 年系爭甲乙丙丁租約成立以來，周遭環境日趨繁榮、交通便

01 捷、生活發展程度確與先前有間，公告現值亦隨之翻倍增
02 漲，然黃祖華向原告承租系爭土地如附圖所示編號A部分
03 （面積145.04m²，約43.8746坪）之範圍，以作為系爭7號房
04 屋之基地，約定年租金僅496元；張榮賢向原告承租系爭土
05 地如附圖所示編號C1（面積100.13m²）、C2（面積34.84
06 m²）部分之範圍（合計134.97m²，約40.82843坪），以作為
07 系爭3號房屋之基地，約定年租金僅496元；任世弘於107年1
08 2月5日向原告申請繼續承租系爭土地如附圖所示編號B1（面
09 積100.59m²）、B2（面積35.21m²）部分之範圍（合計135.8
10 m²，約41.0795坪），以作為系爭5號房屋之基地，年租金僅
11 924元；游麗美於104年間申請繼續承租系爭土地如附圖所示
12 編號D1（面積103.75m²）、D2（面積37.9m²）之範圍（合計
13 141.65m²，約42.84913坪），以作為系爭1號房屋之基地，
14 年租金僅784元等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、
15 (三)、(四)、(五)），核算系爭土地每年每坪租金僅約11至22元不
16 等，且黃祖華、張榮賢租金部分已歷時將近30年均未調整，
17 游麗美、任世弘則亦僅係按104、107年公告地價2‰計算租
18 金，足認系爭土地無論是於84年依申報地價2‰，或於104、1
19 07年依公告地價2‰計算之現有租金，均顯不足以反映系爭土
20 地價值、地價稅之漲幅及土地利用價值之實際現狀，而有非
21 當時所得預料之情事變更，依其原有效果顯失公平，是原告
22 依民法第227條之2規定，請求調整系爭土地之租金，自屬有
23 據。

24 3.至被告4人雖辯稱兩造約定自84年後之土地租金係按自用住
25 宅地價稅率2‰計算租金，足見就租金已明確約定按系爭土地
26 之價值固定比率計算，並將不動產價值漲跌納入考量，故原
27 告不得再另為調整等語。然為原告所否認。查原告於84年9
28 月20日總產字第C00000000號函固稱略以：「本次租金調整
29 以自用住宅地價稅率（申報地價2‰）計算，並以最小之勞宅
30 用地作為基地面積計算基準。每戶勞宅基地租金調整為每年
31 696元整。」（見本院卷第127頁），惟互核黃祖華、任樹

01 毅、張榮賢及符德豐於84年10月5日至84年11月9日間，與原
02 告簽立之系爭甲乙丙丁租約約定之租金，均係約定「雙方同
03 意自民國85年1月1日起調整為每年新臺幣496元整。」（見
04 本院卷第23至29頁），另任樹毅過世後，其繼承人協議由任
05 世弘繼承系爭丙租約，任世弘於107年12月5日申請繼續承
06 租，租金變更為以107年公告地價2‰約略計算，並變更年租
07 金為924元，而符德豐過世後，系爭丁租約由游麗美單獨繼
08 承，游麗美並於104年間申請繼續承租，租金變更為以104年
09 公告地價2‰約略計算，並變更年租金為784元等節，亦為兩
10 造所不爭執（見不爭執事項(四)、(五)），堪認最終原告實際與
11 被告4人附加之租約，均係約定固定金額，並未隨系爭土地
12 歷年申報地價2‰浮動計算，尚難認當事人間已有內在調整機
13 制，是被告4人抗辯系爭土地之租金有按系爭土地價值調整
14 而調整等情，即非可採。又原告所舉臺灣高雄地方法院89年
15 度簡上字第116號民事判決，係原告總公司就其所有坐落高
16 雄市土地訴請自85年1月1日調整租金自每年1元為696元，其
17 時空、背景、地點均與本案有所差異，且距今已將近30年
18 前，自難比附爰引為有利被告4人之認定，併此敘明。

19 4. 又「城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
20 價年息百分之10為限。」；「第97條、第99條及第101條之
21 規定，於租用基地建築房屋均準用之。」，土地法第97條、
22 第105條定有明文。而「基地租金之數額，除以基地申報地
23 價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承
24 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
25 比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高
26 額。」（最高法院68年台上字第3071號民事裁判要旨參
27 照）。且「法院調整租金時，應斟酌當事人原約定之租金，
28 契約成立後之基地周邊環境、工商繁榮程度、承租人利用基
29 地之經濟價值及所受利益等一切情形，以為決定。」（最高
30 法院109年度台上字第1405號判決意旨參照）。經查，系爭
31 土地上之系爭1、3、5、7號房屋均屬有辦理保存登記之1層

01 樓鋼筋混凝土加強磚造建物，其中系爭1號房屋配置2房1廳1
02 廚房1衛浴，前方有鐵皮增建雨遮，而游麗美自述其將房屋
03 無償借貸予友人即訴外人楊德福使用，並已居住10年左右；
04 系爭3號房屋配置2房1廳1廚房1衛浴，據張榮賢表示因房屋
05 滲漏水嚴重，且原告不同意增建鐵皮雨遮，其目前並未居住
06 使用；系爭5號房屋配置2房1廳1廚房1衛浴，任世弘自述其
07 將房屋無償借貸予友人即訴外人陳年基使用；系爭7號房屋
08 配置2房1廳1廚房1衛浴，前方有鐵皮增建雨遮，後方另有磚
09 造混凝土增建，增建處設置有1房，黃祖華自述其將房屋無
10 償借貸予其弟弟即訴外人黃祖德居住使用等語，業經被告4
11 人分別陳明在卷，並經本院偕同兩造履勘現場確認無訛，此
12 有113年10月25日勘驗筆錄及現場照片存卷可考（見本院卷
13 第187至227頁），並均未見原告爭執，足見系爭1、3、5、7
14 號房屋係由被告家人或友人居住等情，而系爭土地近宜蘭縣
15 五結鄉中正路2段，周遭住商混合，巷道僅可供機車通行，
16 商業機能普通，附近有中里車站及國道5號之交流道等情，
17 亦如前述，是審酌前開系爭土地之利用情形、繁榮程度與被
18 告4人使用系爭土地所受利益等一切情狀，認應依系爭土地
19 申報總價年息6%計算租金，較為合理。又系爭土地於111年
20 間之申報地價為3,310元/m²，兩造均表示如法院認為調整租
21 金為有理由，同意以111年度系爭土地之申報地價即3,310
22 元/m²為計算基礎。（見不爭執事項(八)），則系爭土地之年
23 租金應調整如附表「調整後之年租金」欄位所示（各該租金
24 數額、計算方式等均詳參各該附表編號所示）；逾此範圍之
25 請求，則應駁回。

26 5. 末按，「請求調整租金之訴，如起訴前之租金未按原約定租
27 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
28 思表示起算，故起訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請
29 求調整，僅得請求自起訴時調整。」（最高法院84年度台上
30 字第2736號民事裁判要旨參照）。查被告4人均尚未給付113
31 年度租金，為兩造所不爭執（見不爭執事項(六)），而原告既

01 以本件起訴向被告4人為調整租金之意思表示，依上說明，
02 原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日起調整租金，核為有
03 理。準此，本件起訴狀繕本係於113年1月30日分別送達被告
04 4人（見本院卷第47至61頁之送達證書），是原告分別就被
05 告4人請求自如附表「調整始日」欄位所示日期起給付調整
06 後之租金，為有理由。

07 五、綜上所述，原告依民法第227之2條第1項規定，請求被告4人
08 承租原告所有系爭土地之每年租金，應自附表「調整始日」
09 欄位所示日期起，調整為如附表「調整後之年租金」欄所
10 示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，即有未合，應
11 予駁回。至原告另依民法第442條規定請求調整租金給付部
12 分，因原告請求擇一為有利判決，原告之訴既經准許而無庸
13 再行審究，併予敘明。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法及所提證據均
15 與判決結果不生影響，不再一一論述，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

17 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

18 羅東簡易庭 法 官 黃千瑀

19 以上正本係照原本製作。

20 如對於本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日

23 書記官 張雨萱

24 附表：

25

編號	被告	面積 (m ²)	於附 圖之 編號	總面積 (m ²)	調整後之年租金 (新臺幣，元以 下四捨五入)	調整始日	訴訟費 用負擔 比例
1	黃祖華 (系爭甲 租約)	145.04	A	145.04	145.04 m ² × 申報 地價3,310元/m ² ×6% = 28,805元	113年1月 31日	16%
2	任世弘 (系爭丙)	100.59	B1	135.8	135.8 m ² × 申報地 價3,310元/m ² ×	113年1月 31日	15%

(續上頁)

01

	租約)	35.21	B2		6%=26,970元		
3	張榮賢 (系爭乙 租約)	100.13	C1	134.97	134.97 m ² × 申報 地價3,310元/m ² ×6%=26,805元	113年1月 31日	15%
		34.84	C2				
4	游麗美 (系爭丁 租約)	103.75	D1	141.65	141.65 m ² × 申報 地價3,310元/m ² ×6%=28,132元	113年1月 31日	15%
		37.9	D2				