

臺灣新北地方法院民事判決

110年度重訴字第135號

原告 湯其財

湯炳又

共同

訴訟代理人 連憶婷律師

被告 光陽電子股份有限公司

法定代理人 湯佳媚

訴訟代理人 陳生全律師

上列當事人間請求調整租金事件，經本院於民國111年6月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告向原告承租之新北市○○區○○段000地號土地及171之1地號土地，自民國110年2月1日起至3月31日止，每月租金應調整為新臺幣貳拾壹萬零參佰捌拾捌元。另自民國110年4月1日起，每月租金調整為新臺幣貳拾壹萬參仟貳佰柒拾元。

訴訟費用由被告負擔百分之八十五，其餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按股份有限公司應由董事長對外代表公司，惟公司與董事間訴訟，除法律另有規定外，則由監察人或股東會所選任之人代表公司為訴訟，公司法第208條第3項、第213條分別定有明文。查本件起訴時，原告乙○○係登記為被告公司之董事長，而甲○○則登記為被告公司之監察人，有被告之經濟部商工登記公示資料在卷可稽，是原告二人對被告提起之本件訴訟，自應由監察人甲○○代表為被告之法定代理人。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原訴之聲明為：被告向

原告二人承租坐落新北市○○區○○段000地號土地及同段171-1地號土地之租金，應自民國110年2月1日起調整為每月租金新臺幣（下同）15萬元。嗣於111年6月17日以民事綜合辯論意旨狀變更聲明為原告主張(四)所載（見本院卷第189頁）。經核原告上開訴之變更，僅係原聲明之擴張，依首揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)按重測前之臺北縣○○鎮○○段○○○段00000地號土地（下稱系爭土地），原所有權人為湯乾鳳，於民國62年7月8日由湯乾鳳出具使用權證明單，供被告建築永久式RC造廠房及單身宿舍一座，雙方未訂立書面租賃契約，依民法第422條規定視為不定期租約。嗣系爭廠房於63年11月30日建築完成，於64年5月5日為第一次建物登記，門牌號碼為新北市○○區○○路000巷00號（原門牌號碼為化成路85巷13號），即新北市○○區○○段00○號建物（下稱系爭建物）。

(二)系爭土地於73年間由原告丙○○繼承為土地所有權人，於78年間將系爭土地之權利範圍2分之1以買賣為原因登記予原告乙○○。系爭土地再經重測，現地號為新北市○○區○○段000地號，且於84年間逕分割為新莊區化成段171地號及171-1地號。又臺灣臺北地方法院106年度北訴字第6號判決就兩造間給付租金事件，理由中亦已認兩造就系爭土地為不定期租賃，且約定每月租金為新臺幣（下同）7,000元，則原告就系爭土地與被告成立租地建屋之不定期租賃契約，且約定每月租金7,000元。

(三)惟被告幾乎是免費使用系爭土地數十年，蓋前開租金顯不足以繳納全年地價稅132,346元，再系爭土地位於新莊化成工業區內，右鄰新莊中正路，左鄰近新莊中正路、新莊重劃區、思賢國小及頭前國小，並鄰近新北環狀捷運幸福站、先嗇宮站及臺北醫院，交通便利，生活機能佳。再經宏大不動產估價師聯合事務所111宏估務字第00000000號報告書鑑估系

01 爭土地每月租金於110年3月以前為每坪730元，自110年4月
02 至111年4月為每坪740元，循此計算，被告向原告二人承租
03 之土地，現地號為171地號及171-1地號之土地（面積各為91
04 7.63平方公尺及192.65平方公尺），面積共計1110.28平方
05 公尺，即約335.8597坪，則租金自110年2月1日起至110年3
06 月31日止，應調整為每月245,178元（計算式：730元×335.8
07 597＝245,178元，小數點以下四捨五入），另自110年4月1
08 日起調整為每月租金248,536元（計算式：740元×土地面積3
09 35.8597＝248,536元）。爰依民法第442條規定，請求調整
10 系爭土地之租金如訴之聲明。

11 (四)聲明：

12 1.被告向原告承租坐落於新北市○○區○○段000地號土地及
13 同段171之1地號土地之租金，應自110年2月1日起至110年3
14 月31日止，調整為每月租金245,178元；另自110年4月1日起
15 調整為每月租金248,536元。

16 2.訴訟費用由被告負擔。

17 二、被告抗辯：

18 (一)被告不爭執兩造間就新莊區化成段171地號土地存有不定期
19 租賃契約，惟系爭廠房僅位於171地號上，是兩造間就171-1
20 地號土地並未有何不定期租賃契約存在。

21 (二)又縱認應調整租金，171地號土地經鑑定後，其鑑定金額過
22 高，是原告之請求亦屬過高，有違土地法第97條之規定；至
23 171-1地號屬道路用地，對鑑定結果認無租賃價值，並無意
24 見。並聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

25 三、本件不爭執之事實： □

26 (一)重測前臺北縣○○鎮○○段○○○段00000地號土地（面積
27 為1116平方公尺）原所有人為湯乾鳳，嗣於73年9月26日及7
28 8年5月4日，由原告乙○○及湯炳分別以繼承及買賣為登記
29 原因取得系爭土地，權利範圍均為2分之1。上開土地嗣經重
30 測及於84年1月19日分割，而為新北市○○區○○段000○○
31 000地號土地（面積分別為917.63平方公尺及192.65平方公

尺) (見本院110年度重司調字第23號卷第21、33、35頁)。

(二)被告於62年7月8日經系爭土地所有人湯乾鳳同意，於系爭土地上建築永久式RC造三層廠房及單身宿舍一座，被告於63年11月30日建築完成，並於64年5月5日辦理第一次建物登記即新北市○○區○○段00號建物(同上卷第29、31頁)。

(三)兩造就系爭土地成立不定期租賃契約，每月租金為7,000元(同上調字卷第51至53頁)。

(四)依新莊地政事務所測量之結果，系爭建物滴水範圍占171地號土地面積為893.88平方公尺，占171-1地號土地面積21.15平方公尺，共計915.03平方公尺。又系爭建物外鋪設之水泥地範圍，占171-1地號土地面積為28.78平方公尺，水泥地外之柏油道路即其餘171-1地號土地範圍為142.72平方公尺(見本院卷一第133至135頁)。

四、本件爭點

(一)兩造間之不定期租賃契約之租賃標的範圍為何？

1.查系爭土地之原所有權人湯乾鳳就系爭土地之權利範圍為全部，於62年7月8日出具土地使用權證明單，其上記載「茲有光陽電子股份有限公司代表人湯乾龍擬在本人所有新莊鎮頭前段頭前小段895之7地號之內面積952.7375平方公尺之土地建築永久式RC造三層廠房及單身宿舍一座」(見同上調字卷第29頁)，再以該時系爭土地之面積為1116平方公尺觀之(見同上調字卷第21頁)，可知原所有權人湯乾鳳在62年間同意被告使用系爭土地興建建物之範圍並非系爭土地之全部，再以系爭建物於建造完成後測量之各樓層層次面積為675平方公尺，係小於同意書上所載之同意使用面積952.7375平方公尺，而合於建物建築時之建蔽率不可能為百分之百之規定，可見湯乾鳳於該時確實僅是同意被告於952.7375平方公尺範圍內使用土地並興建建物。

2.再原告丙○○於73年間以繼承為原因，取得系爭土地之所有權，嗣原告乙○○於78年間以買賣為原因取得系爭土地之二

分之一權利範圍，又原告二人均未曾再與被告就系爭土地之使用簽訂任何書面租賃契約，且被告占有使用系爭土地之事實自64年間系爭建物建造完成迄今，均未曾中斷，是足認原告二人於取得系爭土地所有權之際，乃分別基於繼承法律關係及民法第425條之規定，繼續原告與被告間之租賃關係。又兩造嗣後未再就租賃土地另簽訂租賃契約（詳如下述），原告並持續基於不定期租賃關係由被告繼續使用系爭土地，堪認原告與被告於主觀上就系爭土地之租賃範圍仍延續湯乾鳳與被告間之約定，亦即原告同意被告使用系爭土地範圍為952.7375平方公尺。

3.再被告否認系爭建物占用171-1地號，然原告另主張系爭建物實際占用範圍除建物滴水範圍外，尚包含水泥地及柏油路範圍即171-1地號，而經地政事務所測量，系爭建物滴水線範圍內土地有171地號之893.88平方公尺及171-1地號之21.15平方公尺，共計915.03平方公尺，建物滴水線範圍外之水泥地所占範圍為28.78平方公尺，柏油路面積為142.72平方公尺，此有新北市新莊地政事務所土地複丈成果圖1份附卷可稽（見本院卷第135頁）。是系爭建物除占用171地號外（然並未占滿171地號全部），被告尚使用171-1地號甚明，從而，本院既認定兩造主觀上約定租賃系爭土地範圍為952.7375平方公尺，且兩造均不爭執171地號全部為兩造租賃之範圍，則堪認兩造間合意租賃系爭土地範圍為171地號全部有917.63平方公尺，及本件測量後滴水線範圍內之171-1地號面積21.15平方公尺，及其餘之水泥地部分13.9575平方公尺（共計952.7375平方公尺）。

4.至被告抗辯兩造租賃範圍僅171地號或系爭建物實際使用範圍等語，然本件系爭建物經測量後，系爭建物滴水線範圍內土地有171地號之893.88平方公尺及171-1地號之21.15平方公尺，已如上述，是系爭建物並非僅使用171地號甚明。又觀諸湯乾鳳與被告所簽訂之同意書，可知湯乾鳳係同意被告使用一定範圍之系爭土地，且同意於該範圍土地上興建建

01 物，而非被告興建建物後，始同意被告使用建物所占之土
02 地，又系爭建物實際坐落土地範圍（即滴水線內範圍）小於
03 同意書所載範圍952.7375平方公尺，合於一般建築常規，足
04 認該時係先以一定範圍內土地出租予被告使用，被告係於承
05 租之土地範圍內興建系爭建物，是本件尚無從以建物實際占
06 用範圍反推兩造合意系爭土地承租範圍僅系爭建物實際坐落
07 範圍。

08 5.再者，被告主張兩造間系爭土地承租之範圍合意應僅171地
09 號之917.63平方公尺，並以102年6月1日及104年6月間之土
10 地租賃契約為據（見同上調字卷第37、43頁），然查，上開
11 土地租賃契約書業經兩造於另案中提出，並為攻擊防禦，嗣
12 經臺灣臺北地方法院以106年度北訴字第6號民事判決認定上
13 開二份租賃契約書因被告公司董事長湯鍾彌菊代表被告簽訂
14 契約，嗣被告公司監察人即應代表被告公司之人湯徐六妹否
15 認上開租賃契約，故上開二份租賃契約均屬無效（見同上調
16 字卷第61頁），又上開判決業已確定，從而，上開二份租約
17 已屬無效，被告自不得援引上開無效之契約內容，抗辯兩造
18 曾有租賃範圍為171地號（917.63平方公尺）之合意。再
19 者，系爭建物於興建之際系爭土地並未分割，且所興建之系
20 爭建物並非僅位於分割後之171地號上，又系爭土地於分割
21 後，兩造亦未就系爭土地再次約定租賃範圍，則被告抗辯本
22 件之租金計算應以171地號為範圍等語，並無理由。

23 6.至原告主張被告租賃範圍為171地號及171-1地號土地全部，
24 即面積共計為1110.28平方公尺，且主張被告興建系爭建物
25 時係以171地號及171-1地號全部（即原895-7地號）計算其
26 建蔽率，是租金計算範圍應以全部面積為計算等語。然查，
27 原告與被告間主觀上之租賃範圍，應以湯乾鳳先前同意被告
28 使用之土地範圍作為兩造租賃系爭土地範圍，已如上述，且
29 兩造從未就171地號及171-1地號全部面積另為租賃之合意或
30 其他約定，而無論以湯乾鳳所擬具之同意書，抑或系爭建物
31 之實際使用範圍，均小於系爭土地之面積1110.28平方公

尺，是難認兩造曾就系爭土地的全部達成租賃之合意，是原告此部分之主張並無理由。

7.綜上，兩造約定系爭土地租賃範圍，應以湯乾鳳前所同意被告使用之範圍即171地號、171-1地號面積中之952.7375平方公尺為據，原告逾此面積之主張並無理由，被告抗辯承租面積僅171地號917.63平方公尺，亦無理由。

(二)原告可否依民法第442條規定，就系爭土地租賃請求調整租金？調整之數額為何？

1.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。又民法第442條所謂不動產價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言（最高法院26年滬上字第4號判決先例意旨參照）。又於出租人就不動產租賃物為增租之請求，所加租額之多寡，應以土地繁榮之程度及鄰地租金比較等情形為標準（最高法院20年上字第283號判決意旨參照）。經查，原告將系爭土地之952.7375平方公尺範圍出租予被告使用，並未約定期限，又依據兩造先前93年度至99年度租金之收付納稅申報，可認約定租金為每月7,000元，此亦為上開臺灣臺北地方法院106年度北訴字第6號判決所認定，又近年來臺灣土地之價值已大幅提昇，系爭土地係供被告商業使用，171地號土地為都市計畫內乙種工業區，一面面臨道路，建蔽率為60%，容積率為210%，另171-1地號則為道路用地，且171地號土地已大部分為系爭建物即門牌新北市○○區○○路000巷00號所坐落，該處多規劃為工業區用地，以該處為中心，半徑1000公尺以內具備有公園、市場、銀行、郵局、醫院、兒童遊戲場、加油站、小學、中學、高中及體育場等公共設施，且鄰近新莊區思源路及三重區重新路，區域內亦有捷運幸福站及公車站，被告利用系爭土地興建之系爭建物，系爭建物各層次登記面積675平方公尺，三層樓總面積為2025平方公尺，被告使用系爭171地號土地已屬利用系爭土地之最大效益，且利

01 用系爭土地興建之建物亦可獲取相當利潤及經濟價值，併考
02 量鄰地租金現況等情形，被告每月給付7,000元之租金顯已
03 不符市場租地行情，是原告請求調整租金，應予許可。

04 2.另按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不
05 超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限，然其規定之
06 立法意旨，乃城市房屋供不應求，為防止出租人抬高租金，
07 謀取重利，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護經濟上
08 弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，避免造成居住
09 問題，故該條規定應僅限於城市地方供住宅用之房屋始有其
10 適用。至承租土地興建建物以供營業用，承租人用以營業獲
11 取利潤並非供居住，不僅在其承租之土地上營利使用，並得
12 享有商圈之商業利益，其應付租金自非一般住宅用房屋之承
13 租可比，自不受該條房租最高限制之拘束（最高法院54年度
14 台上字第1528號判例意旨參照）。本院審酌上述系爭土地面
15 積、鄰近道路狀況，被告租用系爭土地興建建物，且尚將建
16 物出租第三人收取租金並獲取利潤，並參酌本件系爭土地經
17 經宏大不動產估價師聯合事務所之鑑定，以區域環境分析、
18 標的物附近查證事例等，認171地號土地，於110年2至3月
19 間，每月每坪之租金應以730元為合理價格，於110年4月至1
20 11年4月，每月每坪之租金應以740元為合理價格，此有宏大
21 不動產估價師聯合事務所111宏估務字第00000000號不動產
22 估價報告1份在卷足稽。是堪認171地號土地之每月每坪租
23 金，應以上開價格為合理。

24 3.至鑑價報告中雖認171-1地號現屬道路用地，並無使用之效
25 益，故租金價格為0元，然查，系爭土地及建物經測量結
26 果，系爭建物雖大部分坐落於171地號土地上，然亦有部分
27 坐落於171-1地號上，又被告興建系爭建物時，系爭土地並
28 未分割，是被告利用系爭之171地號、171-1地號土地本即為
29 一體利用，亦即被告並未因分割出171-1地號土地後，即放
30 棄使用171-1地號土地，再者，171-1地號緊鄰171地號，並
31 作為系爭建物之出入使用，從而，對被告而言，其於租賃範

01 園內之171-1地號仍與171地號為相同之利用，是原告主張承
02 租範圍內之171-1地號之租金調整應與171地號相同，應有理
03 由。

04 4.土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不超過
05 土地及其建築物申報總價額年息10%為限，然其規定之立法
06 意旨，乃城市房屋供不應求，為防止出租人抬高租金，謀取
07 重利，特設本條限制房屋租金之最高額，以保護經濟上弱者
08 之承租人，使其能取得適當之居住空間，避免造成居住問
09 題，故該條規定應僅限於城市地方供住宅用之房屋始有其適
10 用，已如上述，本件被告承租系爭土地目的係為興建廠房供
11 營利使用，是被告抗辯系爭土地每月租金之調整應受土地法
12 上開限制，為無理由。

13 5.是兩造合意之租賃範圍面積應為952.7375平方公尺，亦即17
14 1地號之全部範圍917.63平方公尺暨171-1地號35.1075平方
15 公尺，共計約288.203坪，於110年2至3月間，每月每坪之租
16 金730元，則系爭土地之每月租金為210,388元為合理價格，
17 於110年4月後迄今，每月每坪之租金740元，則系爭土地之
18 每月租金為213,270元為合理價格。

19 五、綜上，原告請求調整系爭土地租金，自110年2月1日起至3月
20 31日，每月為210,388元，自110年4月1日，每月為213,270
21 元，尚屬合理，應予准許。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
23 本院審酌後，認均與本件判斷結果無影響，毋庸再予一一審
24 酌，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 111 年 7 月 11 日
27 民事第五庭 法 官 曹惠玲

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 111 年 7 月 12 日

