

臺灣新北地方法院民事判決

111年度重訴字第704號

原告 青城有限公司

法定代理人 許靜美

訴訟代理人 劉韋廷律師

吳佩軒律師

羅聖鈞律師

被告 振元塑膠工業有限公司

法定代理人 許瑞富

訴訟代理人 許朝財律師

上列當事人間調整租金事件，經本院於民國112年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告承租原告所有坐落於新北市○○區○○段0○段地號0000-0000地號土地上，門牌號碼新北市○○區○○○路0號1樓、9之1號1樓建物之租金，自111年2月1日起，調整為每月新臺幣（下同）80,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告為新北市○○區○○○路0號1樓、9之1號1樓（即坐落新北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號、同小段第00000-000、00000-000建號之建物，下稱系爭不動產）之所有權人，自102年1月1日起107年12月31日持續租賃系爭不動產予被告。然自108年1月1日起，兩造為求便利，乃於未簽訂新租約情況下，以前開原租賃契約書之約定，續行由被告給付每月45,000元（未稅）租金之約定，並由被告繼續使用系爭不動產。依民法第451條：「租賃期限屆滿後，承租人仍

01 為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視
02 為以不定期限繼續契約」之規定，足徵兩造間目前之租賃關
03 係，已依法視為不定期限繼續契約甚明。

04 (二)近年物價指數飆漲，不動產之價值亦水漲船高，房屋稅、所
05 得稅等亦日益提升，經濟繁榮程度今非昔比，該區屬交通便
06 利、商業繁榮地區，該土地價值逐年漲昇，原告每年所須繳
07 納之地價稅等支出乃逐年增加，被告目前給付之月租金實屬
08 偏低，遠不及於其利用基地之經濟價值及所受之利益，況系
09 爭不動產之租金相較於鄰地土地暨建物之租金，顯不相當，
10 考量經濟狀況及地價之增漲，自有調整租金之必要。是原告
11 於111年1月14日，先以連絡函向被告發給欲依照市場價值調
12 整租金之意思表示：「…現有租金新台幣45000元（未稅）
13 早已不符市價行情，更不符成本，今以此函通知振元塑膠工
14 業有限公司，於111年2月1日起每月租金將調整為新台幣16
15 萬元（未稅）並請振元塑膠工業有限公司於1/20前回覆是否
16 續租？…」等語，該連絡函並經被告公司彼時之員工即廠長
17 沈德榮及財務許月英簽收。惟迄111年2月1日至今，被告收
18 受原告之意思表示後，於111年3月4日以存證信函強硬回覆
19 表示不予配合並退回原告所開發票，更蓄意將系爭不動產地
20 址之營業人員均予撤離，迄今未歸還原告所有之模具。嗣原
21 告公司復以111年3月9日新莊五工郵局第000119號存證信
22 函，再次強調原告公司111年1月14日連絡函意旨，請求調整
23 系爭土地之租金。

24 (三)按「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法
25 院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限」，民法第
26 442條定有明文。次按「本件租屋之房屋稅、綜合所得稅
27 等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方（被
28 告公司）負責補貼。乙方（被告公司）決不異議」，系爭租
29 賃契約第16條定有明文。復按「基地租金數額之調整，除以
30 基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮
31 之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地

租金比較等項，土地價值之昇降，並非增減租金之唯一斟酌事項。以故，倘以申報地價之一定比例定其租金額，而基地因工商繁榮，基地價值顯著提高，原約定之比例，顯不相當，而當事人對於調整租金額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第四百四十二條規定，訴請法院調整計算租金之比例，以維公平」，最高法院87年度台上字第1133號民事判決參照。

(四)查系爭不動產占地為570.78平方公尺（參原證2，即290.51+280.27），以每坪約3.30579平方公尺予以換算即為173坪（計算式： $570.78/3.30579=173$ ，小數點後四捨五入），故系爭不動產之租金約為每坪260元（計算式： $45,000/173=260$ ，小數點後四捨五入），惟參系爭不動產鄰地土地暨建物實價登錄查詢結果，其鄰地土地暨建物租金行情約為每坪744元至1,703元，且系爭不動產坐落於該建物之一樓層，設有適當之卸貨場所，於該工業地段具有相當之優勢，系爭不動產所坐落之土地公告現值亦逐年上漲，考量當地土地暨建物之實際價值及地價稅增漲情勢，系爭不動產之租金顯然低於鄰地建物之租金，自有請求調整租金之必要，是以，原告爰依上開情事，請求將系爭不動產之租金由111年2月1日起調整為每月160,000元（換算為每坪925元；計算式 $160,000/173=925$ ，小數點後四捨五入），自屬有據。

(五)並聲明：被告承租原告所有坐落於新北市○○區○○段00段地號0000-0000地號土地上，門牌號碼新北市○○區○○路0號1樓、9之1號1樓建物之租金，自111年2月1日起，調整為每月160,000元。

二、被告答辯：

(一)按「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約」、「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451條、第442條分別定有明文。兩造就系爭房屋有簽訂房屋租

01 賃契約書（租金每月45,000元、租期自102年1月1日至107年
02 12月31日，詳原證2），該租約到期後兩造未重新簽訂租
03 約，被告仍為租賃物之使用收益並給付每月45,000元租金，
04 而原告不即表示反對之意思且收取租金，故兩造就系爭房屋
05 自108年1月1日起存在不定期租賃契約，則原告是否得依民
06 法第442條規定聲請法院增加租金？應視系爭房屋自108年1
07 月1日後至起訴時是否有價值高昇之情事？原告未提出任何
08 證據證明系爭房屋自108年1月1日後至起訴時有價值高昇之
09 情事，逕依民法第442條規定聲請法院增加租金，殊無依
10 據。

11 (二)再按「…兩造就系爭土地曾於91年8月9日簽訂土地租賃契約
12 書，年租金為37萬元，約定租期為91年1月1日至95年12月31
13 日。又於97年1月10日簽訂土地租賃契約書，年租金為36萬
14 9,600元，租期為97年1月1日至97年12月31日。並自98年1月
15 1日起成為不定期之系爭租賃契約…兩造於97年間簽訂之定
16 期租賃契約，於期滿後，因莊錦興仍繼續收取租金而視為以
17 不定期限繼續租約，租金仍然同前。嗣系爭土地於98年1月1
18 日至103年5月8日間地價上漲，依兩造97年間簽訂租約當時
19 之情形，並無證據足以證明造簽約時有何得以預見之可能，
20 是莊通緒等7人主張系爭土地價值增加非兩造訂約當時所得
21 預料等語，堪予採信。從而，系爭土地於系爭租賃契約成立
22 後，土地價值既有上昇，則莊通緒等7人依民法第442條規
23 定，聲請法院調整租金，自屬有據…其鑑估結果認系爭土地
24 之價格於98年1月1日為每坪135萬元，總價格為2,532萬1,95
25 0元；而於103年5月8日時之每坪價格則為342萬元，總價格
26 為6,414萬8,940元…」（台灣高等法院104年度重上字第740
27 號民事判決第3頁、第5頁），足見上揭實務判決係以不定期
28 限租約之起始日至起訴日止作為系爭土地價值鑑估之時點，
29 而本案兩造就系爭房屋不定期限租約之起始日為108年1月1
30 日，自應以108年1月1日後至起訴時系爭房屋價值上漲之幅
31 度作為調整租金之依據。

01 (三)並聲明：原告之訴駁回。

02 三、查本件兩造就系爭房屋有簽訂房屋租賃契約書，租金為每月
03 45,000元、租期自102年1月1日至107年12月31日，該租約到
04 期後，未重新簽訂租約，被告仍為租賃物之使用收益並給付
05 每月45,000元租金，而原告不即表示反對之意思且收取租
06 金，故兩造就系爭房屋自108年1月1日起存在不定期租賃契
07 約之事實，有租賃契約書在卷可稽，且為兩造所不爭執，堪
08 信為真實。

09 四、原告主張近年物價指數飆漲，不動產之價值亦水漲船高，房
10 屋稅、所得稅等亦日益提升，經濟繁榮程度今非昔比，系爭
11 不動產屬交通便利、商業繁榮地區，該土地價值逐年漲昇，
12 原告每年所須繳納之地價稅等支出乃逐年增加，被告目前給
13 付之月租金實屬偏低，遠不及於其利用基地之經濟價值及所
14 受之利益，況系爭不動產之租金相較於鄰地土地暨建物之租
15 金，顯不相當，考量經濟狀況及地價之增漲，自有調整租金
16 為每月160,000元之必要等情。則為被告所否認，並以前詞
17 置辯。經查：

18 (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
19 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442
20 條定有明文。次按基地租金數額之調整，除以基地申報地價
21 為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租
22 人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等
23 項，土地價值之昇降，並非增減租金之唯一斟酌事項。以
24 故，倘以申報地價之一定比例定其租金額，而基地因工商繁
25 榮，基地價值顯著提高，原約定之比例，顯不相當，而當事
26 人對於調整租金額之計算比例又有爭執時，不定期租賃之出
27 租人非不得依民法第442條規定，訴請法院調整計算租金之
28 比例，以維公平，最高法院87年度台上字第1133號裁判意旨
29 參照。

30 (二)查系爭不動產之土地公告現值於102年1月為52,300元、108
31 年1月為68,000元、111年1月為77,600元，是其價值自108年

01 1月至111年1月已有相當調昇。次查，系爭不動產占用土地
02 面積為570.78平方公尺（詳原證2，即 $290.51+280.27$ ），
03 以每坪約3.30579平方公尺換算為173坪（計算式： $570.78/$
04 $3.30579=173$ ，小數點後4捨5入，下同），故系爭不動產之
05 租金約為每坪260元（計算式： $45,000/173=260$ ），而系爭
06 不動產鄰地土地暨建物實價登錄租賃查詢結果，其鄰地土地
07 暨建物租金行情約為每坪744元至1,703元，且坐落於系爭不
08 動產建物5樓之1租金，於105年間已達每坪約670元，考量系
09 爭不動產地坐落於處該建物1樓，設有適當之卸貨場所，便
10 利於貨品裝卸、進出，於該工業地段具有相當之優勢，其價
11 值亦應較其他樓層為高，然系爭不動產之租金僅約每坪260
12 元（ $45,000$ 元/ 173 坪），亦顯然低於市場行情。本院綜合考
13 量上開系爭不動產土地價值之昇降情形，及其鄰地土地暨建
14 物租金行情現況，認系爭不動產之租金自111年2月1日起調
15 整為每月80,000元（換算為每坪462元；計算式 $80,000/173=$
16 462 ），應屬公平適當。

17 五、從而，本件原告依民法第442條規定，請求被告承租原告所
18 有坐落於新北市○○區○○段0○段地號0000-0000地號土地
19 上，門牌號碼新北市○○區○○路0號1樓、9之1號1樓建
20 物之租金，自111年2月1日起，調整為每月80,000元，為有
21 理由，應予准許。逾此範圍則無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料，經
23 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 112 年 7 月 18 日

26 民事第五庭 法官 連士綱

27 以上正本係照原本作成

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 112 年 7 月 18 日

31 書記官 游曉婷

