

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第2346號

原告 永聖資產管理股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 李文奇

被告 黃明山

上列當事人間請求調整租金事件，經本院於民國113年10月24日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告承租原告所有坐落新北市○○區○○段○○地號土地面  
積89.96平方公尺，其年租金自民國113年6月20日起，調整  
為按當年度土地申報總價額年息之百分之20計租。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人陳宗承自民國69年起向訴外人大永興業股份有限公司  
(下稱大永公司)不定期承租其所有所有新北市○○區○○段  
00地號土地(下稱系爭土地，重測前為新北市○○區○○○  
段00000地號)，面積89.96平方公尺，年租金約定以土地申  
報總價額6%計收之利息，而被告係於63年自陳宗承承受上開  
不定期租賃契約，原告則於大永公司96年資產分割後，繼受  
其部分資產，因而繼受上開不定期租賃契約。

(二)查，系爭土地69年土地公告現值為新臺幣(下同)6,200元/平  
方公尺，113年已調昇為150,358元/平方公尺，調幅為232  
5%；土地申報地價則自69年3,700元/平方公尺，113年調昇  
為24,058元/平方公尺，調幅為550%，足見系爭土地之價值  
自69年後迄今，不動產之價值確有昇漲之情形，而本件租金  
自69年起按土地申報地價總價額年息6%計收至今，已達44年  
以上未曾調整，又系爭土地坐落中正路與大觀街口，中正路

01 二邊聯通三重與迴龍龜山方向、大觀街直上新海橋通板橋、  
02 中港路通五股、新泰路達泰山，各路公車路線通行，交通四  
03 通八達；且距101年通車之新莊站約100公尺左右；並有102  
04 年通車之新北市特二號道路五股土城線，交通之便捷更不可  
05 同日而語，附近更有戶政、地政、區公所、警察局等行政機  
06 關，及北市圖書館新莊分館、學校、銀行、各式商店（例如  
07 全聯新莊大觀店），商業交易活絡、生活機能完善。而本件  
08 年租金雖按申報地價總價額年息6%計算，歷來租金已隨申報  
09 地價調整比率而調整，惟自69年以來不動產價格數度持續飆  
10 漲，作為計算租金之基準之申報地價，與公告現值或市價之  
11 差距不斷攀升，系爭土地周邊環境、交通、工商繁榮程度、  
12 承租人受益情形等，均有大幅變更。以系爭土地為例，69年  
13 土地公告現值與申報地價比值約僅為 $6200/3700=1.68$ ，113  
14 年土地公告現值與申報地價比值高達約 $150358/24058=6.2$   
15 5，租金若仍依69年原約定申報地價6%計算實失公允。且被  
16 告並非自己使用，其承租本件土地建屋係出租他人供營業使  
17 用（現況經營覺道堂），非供住宅使用，土地年租金自無土  
18 地法第105條準用同法第97條不得超過土地及建築物申報總  
19 價額年息10%規定之限制。

20 (三)又與鄰地租金比較，原告所有相同坐落新北市○○區○○段  
21 00地號土地，面積454.32平方公尺部分，出租予訴外人，其  
22 上建物現為大觀商旅使用。原告與訴外人之不定期限土地租  
23 賃關係，年租金業經鈞院105年度訴字第3195號判決按當年  
24 度土地申報總價額年息百分之二十六計租（經台灣高等法院  
25 107年上字第778號裁定、最高法院109年台抗字第563號裁  
26 定，已於109年4月16日確定）。原告爰依民法第442條及同  
27 法第227條之2第1項，請求調整租金並聲明：被告承租原告  
28 所有系爭土地，其年租金自本起訴狀繕本送達翌日起，調整  
29 為按當年度土地申報總價額年息百分之20計租。

30 二、被告則以：

31 (一)按最高法院70年台上字第3194號判決謂：「未定期限之不動

01 產租賃，如契約當事人約定租金之方式，係按租賃標的不動  
02 產價值之固定比例計算者，則所約定之租金係隨不動產價值  
03 之昇降而機動調整，契約當事人於此時即無再依民法第442  
04 條之規定，聲請法院調整租金之必要」。經查，原告自承  
05 「被告向原告承租系爭土地使用，屬不定期租賃關係，租金  
06 約定按申報地價總額年息6%計算」（詳見原告起訴狀第2頁  
07 第2行至第3行），揆之上開判決見解，本件既有「租金約定  
08 按申報地價總額年息6%計算」之約定，租金直接依該不動產  
09 價值之昇降而機動調整，此時即排除民法第442條規定之適  
10 用，則原告依民法第442條規定請求調整租金，顯無理由。

11 (二)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及建築物申報總額  
12 年息百分之十為限，且於租地建屋者準用之，土地法第九十  
13 七條第一項、第一百零五條分別定有明文。而依土地法施行  
14 法第二十五條規定，土地價額，依法定地價，而法定地價，  
15 依土地法第一百四十八條規定，係指土地所有人依該法規定  
16 所申報之地價。次按租金為承租人使用、收益租賃物應支付  
17 之對價，故法院審酌使用土地所獲得之利益時，除以基地申  
18 報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程  
19 度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地  
20 租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10  
21 最高額，此亦有最高法院68年台上字第3071號裁判意旨可供  
22 參照。原告自承系爭房屋為被告出租他人作為「覺道堂」使  
23 用（見原告起訴狀第4頁第1行至第2行），自非供營業使  
24 用，揆之上開判決見解，原告請求「調整為按當年度土地申  
25 報總價額年息百分之「二十」計租」，於法無據。

26 (三)又最高法院106年度台上字第430號民事判決更闡釋曰：「倘  
27 於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為  
28 當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締  
29 約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可  
30 預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給  
31 付」。基此，兩造既已約定系爭房屋與系爭土地間之租金，

01 依照兩造之約定，年租金係以「96年以後土地申報總價額年  
02 息之6%」計算，此亦為原告所自承在案（見原告起訴狀第2  
03 頁、一），即兩造已明確約定租金之計算，係以每年之申報  
04 地價為基礎，並以該地價之6%，已將每年的地價波動考慮  
05 在內，被告亦因每年之地價上漲而給付因此上漲之租金，足  
06 見，兩造已於締約時預見地價波動，並做為調整租金之基  
07 礎，已就風險預作合理公平之分配，而不得適用情事變更，  
08 原告應就不定期租賃負擔地價劇變之風險；況原告起訴請求  
09 之內容，係認為兩造以「每年之申報地價6%」為租金計算基  
10 礎對其並不公平，並未舉證說明為何以每年之申報地價6%計  
11 算，有「原約定之比例，顯不相當」情事，故原告以民法第  
12 227條之2情事變更原則主張調整租金，顯不足採。

13 (四)再按最高法院82年度台上字第1877 號判決謂：「按租賃物  
14 為不動產者，因其價值之昇降，當事人固得依民法第四百四  
15 十二條聲請法院增減其租金，但在未聲請法院增減其租金以  
16 前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇降，而失  
17 其拘束雙方當人之效力。故土地出租人提起請求增加租金之  
18 訴，如承租人對於起訴前之租金尚未按原約定租金額付濟  
19 者，法院為准許增加之判決，得自出租人為調整租金之意思  
20 表示時起算；倘起訴前之租金承租人已按原約定租金額給付  
21 而發生清償之效力者，則法院准許增加之判決，僅得就尚未  
22 給付或尚未發生之租金為調整」。基此，縱認原告得依民法  
23 第442條及同法第227條之2第1項規定請求調整租金，於本件  
24 訴訟判決確定前，原約定之租金額，仍有拘束雙方當事人之  
25 效力，應自本件判決確定時起計租，則原告請求自「年租金  
26 自本起訴狀繕本送達翌日起，調整為按當年度土地申報總價  
27 額年息百分之二十計租」，即請求自其起訴狀繕本送達翌  
28 日起（為調整租金之意思表示到達時）起計租，於法不合。

29 (五)末按最高法院112年度台上字第1452號民事裁定維持之臺灣  
30 高等法院111年度上更三字第118號民事判決：「民法第227  
31 條之2情事變更原則規定當事人行使該形成權之除斥期間，

01 雖法無明定，然此規定究為例外救濟之制度，契約當事人長  
02 久處於可能遭受法院判命增減給付之不確定狀態，顯非所  
03 宜，審酌本條係為衡平而設，且規定於債編通則，解釋上，  
04 自應依各契約之性質，參考債法就該契約權利行使之相關規  
05 定定之。次按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1  
06 年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間  
07 不行使而消滅，民法第126條定有明文。租金之請求權因5  
08 年間不行使而消滅，既為民法第126條所明定，請求增加給  
09 付之租金，仍為使用土地之代價。職是，出租人基於租賃契  
10 約，依情事變更原則請求增加給付，倘兩造長久處於可能遭  
11 受法院判命增減給付之不確定狀態，顯非所宜，則依情事變  
12 更原則請求減少給付，亦宜從速為之，否則徒滋糾紛，於事  
13 實殊鮮實益等一切情狀，就該形成權之除斥期間應定為5  
14 年」。經查，系爭房屋與系爭土地於96年間始成立不定期租  
15 賃契約，依系爭房屋google街景圖所示，而原告主張之系爭  
16 房屋之周遭，僅有對面興建「永鼎帝京」該建案於87年間取  
17 得建照開始興建，105年取得使用執照興建完成（被證2）、  
18 新莊捷運站及中和新蘆線於102年6月29日即通車（被證  
19 3）、新北市立圖書館新莊分館於2009年12月3日啟用（即98  
20 年12月3日啟用）（被證4）（下合稱系爭變更事由）。是若  
21 有原告主張有系爭變更事由，而有情事變更原則適用，原告  
22 欲執系爭變更事由，援引情事變更原則，求為債務加報酬給  
23 付，依經最高法院112年度台上字第1452號民事裁定維持之  
24 臺灣高等法院111年度上更三字第118號民事判決見解，原告  
25 應於其權利完全成立時，即系爭土地對面興建「永鼎帝京」  
26 該建案於105年即興建完成時，其除斥期間於105年即得開始  
27 起算5年。準此，原告遲至113年5月21日始具狀提起本件訴  
28 訟，則原告依民法第442條及同法第227條之2第1項規定請求  
29 調整租金「自本起訴狀繕本送達翌日起，調整為按當年度土  
30 地申報總價額年息百分之二十計租」，已逾除斥期間而消  
31 滅，而無理由。

01 三、原告主張陳宗承自69年起向大永公司不定期承租其所有系爭  
02 土地，面積89.96平方公尺，年租金約定以土地申報總價額  
03 6%計收之利息，被告於63年自陳宗承承受上開不定期租賃契  
04 約，原告則於大永公司96年資產分割後，繼受其部分資產，  
05 因而繼受上開不定期租賃契約等情，有系爭土地登記謄本、  
06 通知書、二聯式發票（見重司調卷第21至26頁）為證，是原  
07 告前開主張之事實，堪信真實。

08 四、原告主張系爭土地今因捷運通車後，工商繁榮，土地價值顯  
09 較69年原訂租金時為高，依民法第442條、第227條之2第1  
10 項規定，請求租金自113年6月20日起，調整為按當年度土地  
11 申報總價額年息20%計租等語，業據提出系爭土地地價第  
12 一、二類謄本、GOOGLE地圖、照片、本院民事判決（見重司  
13 調卷第29至71頁）為憑，則為被告否認，並以前詞置辯。是  
14 以，本件爭點厥為：原告依民法第442條、第227條之2第  
15 1項規定，請求租金自起訴狀繕本送達翌日即113年6月20日  
16 起，調整為按當年度土地申報總價額年息20%計租，是否有  
17 理由？茲分別論述如下。

18 (一)原告依民法第442條規定，請求租金自113年6月20日起，調  
19 整為按當年度土地申報總價額年息20%計租，是否有理由？

20 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  
21 增減其租金，民法第442條前段定有明文。次按未定期限之  
22 不動產租賃，如契約當事人就租金之給付，已明確約定按不  
23 動產價值之固定比率計算，則該不動產之價值倘有昇降之情  
24 事發生，當事人即得直接依是項約定增減租金，自無依民法  
25 第442條規定訴請法院調整之必要（最高法院民事判決90年  
26 度台上字第482號判決意旨足資參照）。

27 2. 查系爭租賃於69年間成立未定期限，並約定年租金自69年起  
28 以土地申報總價額年息6%計收，已如前述，顯見兩造就租金  
29 之給付，已明確約定係按系爭土地價值之固定比率計算。則  
30 原告依民法第442條規定訴請法院調整之必要，已有可議。

31 3. 又觀諸系爭土地自69年至113年之公告土地現值及申報地價

01 (見重司調卷29至39頁)所示，足認系爭土地客觀價值固有  
02 提昇，然因本件租金約定按不動產價值之固定比率計算，兩  
03 造已得直接依是項約定增減租金，而無依民法第442條規定  
04 訴請法院調整之必要。

05 (二)原告依民法第227條之2第1項規定，請求租金自113年6月  
06 20日起，調整為按當年度土地申報總價額年息20%計租，是  
07 否有理由？

08 1. 次按未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報  
09 地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價  
10 之昇降而調整，惟契約成立後，如基地周邊環境、工商繁榮  
11 之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有  
12 變更，非當時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固  
13 定比率計算顯失公平者，出租人自得依民法第227條之2第  
14 1項規定，訴請法院調整其租金（最高法院93年台上字第24  
15 46號判例可資參照）。

16 2. 原告主張系爭土地所處位置、基地周邊環境及其四周工商繁  
17 榮程度已遠超乎69年所預見一節，業據其提出系爭土地地價  
18 第一、二類謄本、GOOGLE地圖、照片、本院民事判決、維基  
19 百科、自由時報新聞（見重司調卷第29至71頁、本院卷第81  
20 至99）為證，足認系爭土地所處位置即新莊區之人口成長、  
21 交通區域網絡之聯結、公家機關及新建大樓林立，其基地周  
22 邊環境及其四周工商繁榮程度顯與系爭租賃成立時即69年相  
23 距甚大。又依原告提供之照片，被告承租系爭土地興建之建  
24 物現供覺道堂使用，並非住宅使用，並有頂樓增建，其利用  
25 系爭土地之經濟價值及所得利益，堪認有所增加無訛。

26 3. 再者，審酌系爭土地上另一建物新北市○○區○○街00號房  
27 屋即大觀商旅（馥華大觀商旅）於本院105年度訴字第3195  
28 號判決送估價師鑑定評估年租金，其評估年租金為當年度申  
29 報地價年息26.3588%，足徵系爭租賃原約定租金自69年起迄  
30 今即為當年度土地申報總價額年息6%，顯失公平。再審酌系  
31 爭土地坐落中正路與大觀街口，中正路二邊聯通三重與迴龍

01 龜山方向、大觀街直上新海橋通板橋、中港路通五股、新泰  
02 路達泰山，各路公車路線通行，交通四通八達；且距新莊站  
03 約100公尺左右，附近有戶政、地政、區公所、警察局等行  
04 政機關，及恆毅高級中學、新莊國民中學、新莊國民小學、  
05 國泰世華銀行、文德公園、中正公園等情，有新莊捷運站位  
06 置圖及轉乘資訊在卷可憑，生活機能方便，而被告租地建屋  
07 亦非僅為居住使用，是原告認主張調整租金應以申報地價年  
08 息20%計算為相當，尚屬有據。是被告前開辯解，即屬無  
09 據，委無足採。

10 4. 復按房屋或土地出租人，依民法第442條提起請求增加租金  
11 之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准許  
12 增加之判決，得自出租人調整租金之意思表示時起算。故起  
13 訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整（最高法院  
14 48年台上字第521號判例參照）。查本件起訴狀繕本係於113  
15 年6月19日送達被告（見重司調卷第77頁），可知本件調整  
16 租金之意思表示已達到被告，是原告請求調整租金自113年6  
17 月20日起算，即屬有據。

18 五、綜上所述，原告依民法第227條之2第1項規定，請求被告承  
19 租原告所有之系爭土地之租金自113年6月20日起應調整為按  
20 當年度土地申報總價額年息20%計租，為有理由，應予准  
21 許。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、據上論結：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

27 民事第一庭 法 官 傅紫玲

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 113 年 11 月 29 日

