

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第3791號

原告 張福安

訴訟代理人 周仕傑律師

被告 朱珈瑩

訴訟代理人 張麗英

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國114年2月20日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告承租原告所有新北市○○區○○段00地號土地（承租面積63.21平方公尺）之每月租金，自民國113年12月10日起，調整為「按該土地當年度申報地價年息7%÷12計算」。

被告應給付原告新臺幣688,923元，及自民國114年1月3日起至清償日之前一日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔23%，餘由原告負擔。

本判決第二項部分，於原告以新臺幣250,000元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣688,923元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：新北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）為原告所有，而被告所有之同段1724建號建物（門牌號碼新北市○○區○○路00號，下稱系爭房屋）則坐落在系爭土地上。系爭房屋原為訴外人即被告之父朱全淋所有，原告前以朱全淋無權占有系爭土地為由，向本院訴請朱全淋拆屋還地，然經本院以88年度重訴字第257號判決認定原告與朱全淋間存有租賃關係，而否准原告之請求；原告遂再依民法第425條之1第2項規定，請求法院核定租金。系爭土地於民

01 國96年之申報地價為每平方公尺新臺幣（下同）32,032元、
02 113年之申報地價為每平方公尺46,880元，漲幅超過30%，
03 顯見系爭土地之價值已有明顯上昇，爰依民法第442條及租
04 賃關係，請求本院以系爭土地於113年之申報地價年息10%
05 為標準，增加租金為每月25,194元（計算式：系爭土地面積
06 64.49平方公尺×申報地價46,880元/平方公尺×10%÷12=25,
07 194元。整數以下四捨五入，下同），並請求被告應給付原
08 告自109年3月1日至113年12月31日之租金計1,436,058元
09 （計算式：25,194元×57個月=1,436,058元）等語，並聲
10 明：

11 (一)系爭房屋使用系爭土地之租金核定為每月25,194元。

12 (二)被告應給付原告1,436,058元，及自起訴狀繕本送達翌日起
13 至清償日之前一日止，按週年利率5%計算之利息。

14 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告抗辯：原告前已向系爭房屋之前手朱全淋提起給付租金
16 訴訟，業經臺灣高等法院以95年度上易字第40號判決認定應
17 以系爭房屋面積63.21平方公尺、系爭土地申報地價年息7%
18 計算租金確定，是本件訴訟亦應以該標準計算租金等語，並
19 聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
20 供擔保請准宣告免為假執行。

21 三、經查，系爭土地為原告所有，而坐落其上之系爭房屋原為朱
22 全淋所有，嗣於98年3月24日以贈與為原因，由被告取得所
23 有。又原告前於88年間向本院訴請朱全淋拆屋還地，經本院
24 以88年度重訴字第257號、臺灣高等法院以89年度重上字第5
25 01號判決認定原告與朱全淋間存有租賃關係（系爭土地與系
26 爭房屋原同屬訴外人張龍一人所有，嗣分別贈與原告、訴外
27 人即被告之母張麗英，張麗英再將系爭房屋贈與朱全淋，核
28 屬「土地及房屋同屬一人，而將土地及房屋分開同時或先後
29 出讓」之情形），而否准原告之請求；原告遂於94年間，依
30 民法第425條之1第2項規定，請求法院核定租金，經臺灣高
31 等法院以95年度上易字第40號判決核定自89年7月1日起每月

01 租金11,811元，該判決業於95年7月18日確定等情，有上開
02 判決書、系爭建物登記謄本及異動索引在卷可按（見本院卷
03 第55至65、175至207頁），復為兩造所不爭執，應堪認定。

04 四、原告主張系爭土地價值已明顯上昇，請求本院依民法第442
05 條規定增加租金為每月25,194元，併請求被告應給付原告自
06 109年3月1日起至113年12月31日之租金計1,436,058元等
07 節，為被告以前揭情詞置辯。經查：

08 (一)就原告請求增加租金為每月25,194元部分：

09 1.按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法
10 院增減其租金，民法第442條前段定有明文；所謂價值之
11 昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降
12 者而言。又土地公告現值、公告地價及申報地價之漲跌幅
13 度雖非即等同於土地市值漲跌幅度，惟土地價值如有漲
14 跌，通常會影響公告現值、公告地價及申報地價漲跌，故
15 土地之公告現值、公告地價或申報地價如有昇漲，應可認
16 為土地價值已有昇漲。本院審酌系爭土地於89年7月之公
17 告現值為每平方公尺114,400元，於原告起訴時之公告現
18 值（113年1月公布）為每平方公尺293,000元，已調漲15
19 6%，此有系爭土地歷年公告現值查詢資料可按（見本院
20 卷第227至228頁），足認系爭土地價值自臺灣高等法院95
21 年度上易字第40號判決核定自89年7月1日起每月租金11,8
22 11元後，確有顯著提昇。故而，原告依民法第442條前段
23 規定，請求本院增加系爭土地租金，應屬有據。

24 2.再按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
25 總價年息10%為限，此於租用基地建築房屋準用之，土地
26 法第97條第1項、第105條亦有明定。本院審酌系爭土地位
27 在城市地區，鄰近捷運南勢角站（步行5分鐘）、景平站
28 （步行7分鐘）、景安站（步行11分鐘），以及台64線快
29 速道路；且周圍商家林立，又有國民小學、社會住宅、地
30 政事務所等公共設施（見本院卷第69至71、231頁），交
31 通及生活機能均屬便利，爰調整被告承租系爭土地之每月

租金「按該土地當年度申報地價年息7%÷12計算」，以符合法定限制並兼顧兩造間利益及公平，更可彈性因應土地價值將來昇降之可能。

3.另兩造爭執租金計算標準應以系爭土地面積64.49平方公尺，抑或以系爭房屋登記面積63.21平方公尺為定。本院審酌兩造前於本院88年度訴字第1048號拆屋還地等事件中，曾至現場勘驗並經新北市中和地政事務所測量系爭房屋占用系爭土地面積為63.21平方公尺，核與系爭房屋建物謄本所載面積相同（見本院卷第37、61頁）；又系爭房屋前於83年間進行地籍重測，依當時地籍測量實施規則第288條規定：「建物平面圖測繪邊界依左列規定辦理：…二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界」，是兩造所陳稱系爭土地已無其餘空地存在乙情（見本院卷第76至77頁），應係相鄰建物共用牆壁之故，尚難概由系爭房屋所有人承擔給付使用對價之責。況且，臺灣高等法院105年度上易字第40號確定判決同以63.21平方公尺核定租金（見本院卷第195頁），而原告亦以該計算標準向被告請求自100年1月9日起至109年2月29日止之租金（見本院卷第213至225頁之本院104年度訴字第2548號、109年度訴字第588號判決），益徵以63.21平方公尺定為被告承租系爭土地範圍可採。

4.本院斟酌上情，認原告得依民法第442條前段規定，請求增加被告承租系爭土地（承租面積63.21平方公尺）之租金，且每月租金應改「按該土地當年度申報地價年息7%÷12計算」為公允。附帶言，系爭土地於114年公告地價為每平方公尺58,600元（見本院卷第229頁），依土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條等規定，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，則以公告地價80%為其申報地價。據此計算，被告承租系爭土地於114年之每月租金應為17,286元（計算式：58,600元/平方公尺×80%×63.21平方公尺×7%÷12=17,286元）。

01 (二)就原告請求被告給付109年3月1日至113年12月31日之租金計
02 1,436,058元部分：

03 1.按房屋或土地出租人，依民法第442條提起請求增加租金
04 之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准
05 許增加之判決，得自出租人為調整租金之意思表示時起
06 算。故起訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整
07 （最高法院86年度台上字第1364號判決意旨參照）。

08 2.被告雖不爭執其尚未給付原告109年3月1日至113年12月31
09 日之租金，且本院准許增加租金如前。然原告係於113年1
10 2月10日始向本院求為調整租金之判決（見本院卷第9頁之
11 民事起訴狀上本院收狀戳章），迄至言詞辯論終結，並未
12 舉證證明其於起訴前曾向被告為此調整租金之意思表示，
13 揆諸前揭說明，即不得溯及請求調整起訴前之租金。職是
14 之故，被告承租系爭土地自109年3月1日起至113年12月9
15 日止之租金，仍應以原定租金即每月11,811元計算，計67
16 6,656元（計算式：11,811元/月 $\times$ （57+9/31）月=676,6
17 56元）；自113年12月10日起至113年12月31日止之租金，
18 則以本院所調整之「按該土地當年度申報地價年息7% $\div$ 1
19 2」計算，計12,267元（計算式：系爭土地113年申報地價
20 即公告地價之80%：58,600元/平方公尺 $\times$ 80%=46,880
21 元；46,880元 $\times$ 63.21平方公尺 $\times$ 7% $\div$ 12 $\times$ （22/31）月 $\div$ 12,
22 267元）。

23 五、綜上所述，原告依民法第442條前段之規定，請求調整被告
24 承租系爭土地（承租面積63.21平方公尺）之每月租金，自1
25 13年12月10日起，改「按該土地當年度申報地價年息7% $\div$ 12
26 計算」；併依租賃之法律關係，請求被告給付自109年3月1
27 日起至113年12月9日止之租金676,656元、自113年12月10日
28 起至113年12月31日止之租金12,267元，合計688,923元，及
29 自起訴狀繕本送達翌日即114年1月3日（見本院卷第47頁）
30 起至清償日之前一日止，按週年利率5%計算之利息，為有
31 理由，應予准許；逾此範圍則無理由，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
02 與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

03 七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，經核
04 主文第2項部分合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額
05 宣告之；至主文第1項為形成判決，核其性質不適用於強制執
06 行，故原告就此部分之假執行聲請即應駁回。

07 八、末按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院
08 酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自
09 負擔其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院
10 審酌原告訴請調整系爭土地租金部分，訴訟利益歸於原告，
11 若令被告再負擔該部分之訴訟費用，恐有失公平，爰依上開
12 規定諭知如主文第4項所示。

13 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
14 民事第二庭 法 官 楊雅萍

15 以上正本係照原本作成

16 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
17 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 20 日
19 書記官 李淑卿