

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1103號

原告 財團法人台灣省台北縣觀音山凌雲禪寺

法定代理人 林利倫

訴訟代理人 王禹傑律師

江肇欽律師

上一人

複代理人 陳憲宏律師

被告 張筱咪

張正諺（原名張靖）

張旖珊

張莉芸（原名張淑芬）

上一人

訴訟代理人 陳麗香

被告 李芳榮

李美錦

張 釵

上列當事人間請求調整租金事件，經本院於民國115年4月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、兩造就原告所有新北市○○區○○段000地號(重測前為成子寮段成子寮小段18-14地號)土地如附圖所示18-14A，面積40m²、18-14B，面積17m²之土地所成立之基地租賃關係，其租金應自民國114年2月9日起調整為按每年度申報地價年息10%

01 計算之金額，被告並應於每年7月7日連帶給付之。

02 二、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）1萬4,375元，並各自附
03 表所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

04 三、本判決第二項於原告以5,000元或同額之合作金庫可轉讓定
05 期存單供擔保，得假執行。但被告如以1萬4,375元為原告預
06 供擔保，得免為假執行。

07 四、訴訟費用由被告連帶負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序事項：

10 一、按狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減
11 縮應受判決事項之聲明者、該訴訟標的對於數人必須合一確
12 定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事
13 訴訟法第255條第1項但書第3款、第5款分別定有明文。原告
14 起訴原聲明為：(一)兩造就原告所有坐落新北市○○區○○段
15 000○000地號(重測前為成子寮段成子寮小段18-14、18-19
16 地號)如附圖所示18-14A，面積40平方公尺、18-19C，面積7
17 平方公尺、18-14B，面積17平方公尺之土地所成立之基地租
18 賃關係，其租金應自本件起訴狀繕本送達之翌日起調整為按
19 每年度申報地價年息10%計算之金額，被告並應於每年7月7
20 日連帶給付之。(二)被告張新發、張坤宗、張淑芳（即張莉
21 芸，以下均稱張莉芸）、李張美惠、張釵應連帶給付原告1
22 萬4,375元，及自本件起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
23 止，按年息5%計算之利息。嗣原告於本件訴訟進行中查明被
24 告張新發、張坤宗、李張淑惠已於起訴前死亡，追加渠等繼
25 承人即張新發繼承人張筱咪；張坤宗繼承人即張正諺（原名
26 張靖，以下均稱張正諺）、張旖珊；李張美惠繼承人即李芳
27 榮、李美錦為被告；復因附圖所示18-19C，面積7平方公
28 尺，非兩造基於租賃關係範圍內，減縮該部分之請求，最終
29 變更聲明如主文第1項至第2項所示等情，有民事起訴狀、民
30 事陳報暨聲請狀、（114年度重簡字第269號卷《下稱重簡
31 卷》第11頁、第75頁、本院卷第120頁）。經核，原告上開

01 訴之變更，或係基於訴訟標的對於數人必須合一確定時，追
02 加其原非當事人之人為當事人，或係減縮應受應受判決事項
03 之聲明，合於上述規定，應予准許。

04 二、被告均未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386
05 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判
06 決。

07 貳、實體事項：

08 一、原告主張：新北市○○區○○段000地號土地(重測前為成子
09 寮段成子寮小段18-14地號之土地)(下稱系爭土地)係原告
10 所有，被告所有門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號、
11 5號之房屋(分稱4號房屋、5號房屋，合稱系爭房屋)均坐
12 落於系爭土地上，其中4號房屋占有系爭土地面積40平方公
13 尺(如附圖所示18-14A)；5號房屋占有系爭土地面積17平
14 方公尺(如附圖所示18-14B)，兩造間就系爭房屋占用系爭
15 土地範圍內自68年以前就已成立不定期基地租賃關係，租金
16 為每年2,875元等情，業據臺灣高等法院101年度重上字第48
17 號確定判決認定在案。又系爭土地位於五股洲子洋重劃區
18 旁，重劃後土地價值大幅上漲，大樓聳立人口眾多，周邊商
19 店街林立，且距離成州市場僅有50公尺，有早市有夜市，周
20 遭市況繁榮，距五股成州國小也只有約100公尺左右，附近
21 並有十多條公車路線經過，並臨近成蘆大橋及64線快速道
22 路，新北市政府所規劃之五股泰山輕軌也將會在附近設F06
23 站，交通四通八達極為便利，生活機能極佳。系爭土地於68
24 年間之公告現值雖有所不明，然103年1月公告現值為5萬8,9
25 00元/m²、104年1月公告值為為6萬6,900元/m²、105年1月公
26 告現值為6萬8,500元/m²、110年1月公告現值為6萬9,200元/
27 m²、111年1月公告現值為7萬2,700元/m²、113年1月公告現
28 值為8萬4,900元/m²，可見系爭土地之價值自兩造成立不定
29 期基地租賃關係起至今確實已呈現大幅上漲之趨勢，但原定
30 之租金明顯偏低，極不合理，自有就系爭土地之租金加以調
31 漲之必要。另被告數十年來從未繳納過租金，原告乃委請律

01 師於111年6月13日以律師通知被告繳納積欠前5年之土地租
02 金1萬4,375元外，並請求調漲租金，詎料被告於111年6月14
03 日收受原告之意思表示後迄未置理，爰依民法民法第442條
04 及租賃契約與給付遲延規定提起本件訴訟等語。並聲明：如
05 主文第1項、第2項所示，及第二項聲明部分原告願以現金或
06 等值之合作金庫可轉讓定期存單供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告部分：

08 (一)、被告張莉芸未於最後言詞辯論期日到庭，據其於先前言詞辯
09 論期日陳述：伊還要居住在系爭土地上之房屋，但是希望不要
10 漲租金或漲少一點租金等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告
11 之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
12 准宣告免為假執行(本院卷第65、206頁)。

13 (二)、被告張釵未於最後言詞辯論期日到庭，據其於先前言詞辯論
14 期日陳述：伊已經50年沒有住在系爭房屋，房屋不是伊的，
15 伊沒有要租房屋，與原告沒有任何契約關係等語，資為抗
16 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
17 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行(本院卷第65頁)。

18 (三)、被告張筱咪、張正諺、張旖珊、李芳榮、李美錦均未於言詞
19 辯論期日到場，亦未提出書狀作任何聲明或陳述。

20 三、本院之判斷：

21 (一)、原告依據民法第442條規定，請求調整系爭土地租金，有無
22 理由？如有理由，得調整租金數額若干？

23 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
24 增減其租金，民法第442條本文定有明文。次按租賃物為不
25 動產，未定有存續期間者，其價值如有昇漲，出租人依法本
26 得為增租之請求，至所加租額之多寡，應以土地繁榮之程度
27 及鄰地租金之比較等情形為標準（最高法院18年上字第2812
28 號、20年上字第283號判例意旨可參）。

29 2. 經查，訴外人張克明在系爭土地上興建成泰路3段470巷3號
30 房屋，增建4號、5號房屋，其中4號房屋占用系爭土地如附
31 圖18-14A所示，面積40. m²；5號房屋占用系爭土地如附圖18

01 -14B所示，面積17平方公尺，張克明就系爭土地全部與土地
02 所有權人存在租地建物契約關係（下稱系爭租賃契約）；張
03 克明於49年12月15日死亡，由訴外人張燦貴、張新發、李張
04 美惠、張釵繼承，張燦貴於87年9月10日死亡，由訴外人張
05 坤宗、被告張莉芸等人繼承系爭租賃契約。系爭房屋至今供
06 張克明之家族成員即訴外人陳燦乞、陳麗香等人居住使用等
07 情，業經臺灣高等法院以101年度重上字第48號塗銷抵押權
08 登記等事件中確認在案。又張新發於108年5月8日死亡，由
09 被告張筱咪繼承，張坤宗於111年12月28日死亡由被告張正
10 諺、張旖珊繼承，李張淑惠於108年5月4日死亡，由被告李
11 芳榮、李美錦繼承等情，有除戶謄本、繼承系統表、戶籍謄
12 本及家事繼承事件公告查詢結果在卷可考（重簡卷第79至10
13 3頁）。又繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受
14 被繼承人財產上之一切權利、義務，民法第1148條。是被告
15 因繼承或再轉繼承系爭租賃契約。從而，原告主張兩造就原
16 告所有之系爭土地有不定期租賃關係等情，足堪信為真實。

- 17 3. 次查，系爭租賃契約於68年以前成立，租金為每年2,857
18 元，原告雖未提出68年間系爭土地公告現值，然依據原告提
19 出103年系爭土地公告現值為5萬8,900元，113年系爭土地公
20 告現值為8萬4,900元等情（重簡卷第31頁）。足證系爭土地
21 確實呈現逐年上漲趨勢。復審以系爭租賃契約自68年迄今從
22 未調整，而此期間國內工商業穩定成長，交通建設陸續布
23 建，薪資及物價水均呈現持續成長，且系爭土地旁為五股洲
24 子洋重劃區，重劃區大樓聳立人口眾多，周邊商店街林立，
25 附近有多條公車路線及捷運站，聯絡道路四通八達等情，有
26 附近環境照片、輕軌路線圖、Google地圖等件在卷可參（本
27 院卷第139至157頁），堪認系爭土地周邊現狀地貌及土地開
28 發之利用及便捷程度，因社會發展，與68年相較已有顯著變
29 更。系爭土地價值相較於68年當時情況必已存在顯著升漲。
30 則原告依民法第442條規定，請求法院調整系爭土地之租
31 金，於法應屬有據。

01 4. 次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
02 價年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。再者，基地
03 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
04 位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所
05 受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定。經查，系爭
06 土地位於五股洲子洋重劃區旁，附近大樓聳立人口眾多，周
07 邊商店街林立，且距離成州市場僅有50公尺，有早市有夜
08 市，距五股成州國小也只有約100公尺左右，附近並有十多
09 條公車路線經過，並臨近成蘆大橋及64線快速道路，新北市政府
10 所規劃之五股泰山輕軌在附近設F06站等情，有周遭環
11 境照片、輕軌路線圖、Google地圖等件在卷可參（本院卷第
12 139至157頁）。足見系爭土地所在位置交通便利、生活機能
13 良好。本院審酌系爭土地歷年來價值上漲幅度、系爭土地所
14 處位置、四周工商業繁榮情形、系爭土地現況使用之經濟價
15 值等一切情狀綜合以觀，認原告請求將被告承租系爭土地之
16 每年租金，自本件起訴狀繕本送達後之翌日起調整為按每
17 年度申報地價年息10%計算之金額等情，應屬適當。

18 (二)、原告請求被告連帶給付起訴前5年租金，有無理由？

19 1. 經查，被告或渠等被繼承人於70年6月22日繳納系爭土地租
20 金2,875元後，迄今數十年均未繳納系爭土地租金，原告於1
21 11年6月13日委由律師以律師函通知被告繳納積欠前5年租金
22 共計1萬4,375元（計算式：2,875 \times 5=14,375）等情，有通知
23 書、房租收據簿、律師函、郵件收執據等件為證（重簡卷第
24 25至29頁、第35至44頁）。且為到庭之被告迄未爭執。從而
25 原告請求被告給付起訴前5年租金即1萬4,375元等情，洵屬
26 有據，應予准許。

27 2. 次按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全
28 部為共同共有。被告因繼承或再轉繼承系爭租賃關係，揆諸
29 上述規定，系爭租賃關係為被告全體共同共有，被告對於被
30 繼承人之債務自負連帶清償責任，是原告主張被告就系爭土
31 地租金應負連帶責任等情，應屬有據。至於張釵雖辯稱其未

01 居住使用系爭房屋，與原告間無任何契約關係等語。惟是否
02 使用系爭租賃標的，乃承租人對於其自身權益之選擇，尚無
03 從以其未使用系爭土地即推論其與原告間無系爭租賃關係。
04 從而，張釵上開辯詞洵屬無據，不足採信。

05 (三)、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
09 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
10 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
11 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203
12 條分別定有明文。本件原告請求被告連帶給付5年租金，係
13 以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，則其請求
14 自起訴狀繕本送達被告翌日即如附表所示遲延利息起算日起
15 至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，於法有據，應予准
16 許。

17 四、綜上所述：原告主張兩造間就系爭土地有不定期租約關係存
18 在，系爭土地價值有漲升，其得依民法第442條規定請求調
19 整租金，及依系爭租賃契約請求被告連帶給付律師函通知前
20 5年租金，均為可採。從而，原告請求(一)被告就原告所有系
21 爭土地如附圖所示18-14A，面積40m²、18-14B，面積17m²之
22 土地所成立之基地租賃關係，其租金應自起訴狀繕本送達之
23 翌日起調整為按每年度申報地價年息10%計算之金額，被告
24 並應於每年7月7日連帶給付之。(二)被告應連帶給付原告1萬
25 4,375元，及自起訴狀繕本送達之翌日即附表所示遲延利息
26 起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應
27 予准許。

28 五、兩造就第二項聲明部分均陳明願供擔保宣告准免假執行，經
29 核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
31 本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予

01 論駁之必要，併此敘明。

02 七、據上論結：本件原告之訴為有理由，因此判決如主文。

03 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日

04 民事第七庭 法官 王婉如

05 以上正本係照原本作成。

06 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 115 年 5 月 11 日

09 書記官 張育慈

10

被告姓名	起訴狀繕本送達日	送達證書頁碼	遲延利息起算日
張筱咪	114年2月7日	重簡卷第109頁	114年2月8日
張正諺	114年2月8日	重簡卷第111頁	114年2月9日
張旖珊	114年2月7日	重簡卷第112頁	114年2月8日
張莉芸	114年2月7日	重簡卷第113頁	114年2月8日
李芳榮	114年2月6日	重簡卷第117頁	114年2月7日
李美錦	114年2月6日	重簡卷第119頁	114年2月7日
張釵	114年2月6日	重簡卷第123頁	112年2月7日