

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度重訴字第174號

原告 鄭何瑞燕
鄭金郎

共同

訴訟代理人 李瑀律師

被告 榮錦建設股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 鄭敦誠

訴訟代理人 王鳳儀律師

複代理人 曾筠淇律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國115年1月20日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

兩造於民國97年6月11日所簽訂本院97年度重訴字第28號和解筆
錄第2條所列，被告向原告承租新竹市○○段000000○000000地
號土地之各年度租金，自民國113年8月1日起，應調整為每年新
臺幣4,939,000元。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
基礎事實同一、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2款至第3款定有明文。查原
告起訴時請求權基礎為民法第442條規定，並聲明：兩造於
民國97年6月11日所簽訂本院97年度重訴字第28號和解筆錄
（下稱系爭和解筆錄）第2條所列，被告向原告承租新竹市
○○段000000○000000地號土地（下分稱系爭1887-1、1894
-1地號土地，合稱系爭土地）之各年度租金，自113年8月1
日起，應調整為每年新臺幣（下同）3,820,000元。嗣追加
民法第227條之2規定，並變更聲明為：兩造於97年6月11日
所簽訂系爭和解筆錄第2條所列，被告向原告承租系爭土地

01 之各年度租金，自113年8月1日起，應調整為每年4,939,000
02 元。核其請求之基礎事實與原起訴同一，且係擴張應受判決
03 事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。被告抗辯：不同意
04 追加；不應准許云云，為無可採。

05 二、原告主張：兩造於97年6月11日簽訂系爭和解筆錄，約定被
06 告向原告承租系爭土地，自97年7月1日起，每年租金為1,91
07 0,000元，且兩造就系爭土地已達成未定期限之租賃關係。
08 惟近年來新竹地區之不動產行情大幅上漲，系爭土地之公告
09 土地現值亦已翻倍成長，非當時所得預料，原租金已不合行
10 情。又經黃小娟不動產估價師聯合事務所進行鑑定，該所製
11 有新院玉民明113重訴174字第07760號不動產估價報告書
12 （下稱系爭估價報告書），鑑定結論為系爭土地之市場行情
13 每年租金為4,939,000元，爰擇一依民法第442條、第227條
14 之2第1項規定提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後訴
15 之聲明所示。

16 三、被告則以：被告向原告承租系爭土地性質屬定期租賃，原告
17 無由依民法第442條規定請求調整租金。另系爭土地係作為
18 新竹福華大飯店基地使用，行情不同於一般土地，且公告地
19 價漲幅輕微，無價值驟昇之情事。再依土地法第105條準用
20 同法第97條第1項規定，租金以不超過土地申報總價年息10%
21 為限。又系爭土地利用迄今並無任何變動，無情事變更，不
22 符合民法第227條之2規定之要件。而系爭估價報告書比較標
23 的與系爭土地並非相似或類似，決定之價格已非可採，再據
24 以積算法計算租金，亦非妥當等語，資為抗辯。並聲明：原
25 告之訴駁回。

26 四、經查，兩造於97年6月11日簽訂系爭和解筆錄，約定被告向
27 原告承租之系爭土地各年度租金，自97年7月1日起，每年租
28 金為1,910,000元；系爭和解筆錄有關新竹市○○段0000000
29 地號土地之記載為誤載等情，有上開和解筆錄、新竹市地政
30 事務所114年1月6日新地登字第1140000082號函在卷可參
31 （本院卷第45至47、149頁），且為兩造所不爭執，堪信為

01 真實。

02 五、得心證之理由：

03 (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
04 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。民法第442
05 條定有明文。次按解釋契約，固須探求當事人立約時之真
06 意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真
07 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。查
08 兩造於97年6月11日簽訂系爭和解筆錄，和解成立內容為：

09 「一、被告願於民國九十七年六月三十日前給付原告新台幣
10 (下同)伍佰柒拾參萬元。二、兩造就原告所有坐落新竹市
11 ○○段0000○0○0000○0○0000○00地號土地，同意自民國
12 九十七年七月一日起，每年租金約定壹佰玖拾壹萬元，分二
13 期給付，分別於每年十二月三十一日、六月三十日給付。

14 三、原告其餘請求拋棄」，有上開和解筆錄在卷可參（本院
15 卷第45至47頁），則依上開內容，並無定有期限之情形，是
16 兩造間就系爭土地依系爭和解筆錄成立之租賃關係乃不定期
17 限之租賃，堪予認定。

18 (二)經本院依原告聲請囑託黃小娟不動產估價師聯合事務所鑑
19 定，該所製有系爭估價報告書，鑑定結論略以：「勘估標的
20 新竹市○○段000000○000000地號土地位於新竹市中心，本
21 報告基於估價目的為不動產訴訟價值參考，價格種類為正常
22 價格及正常租金，價格日期為民國97年6月11日及民國114年
23 2月26日，依據委託者提供之勘估標的基本資料，評估勘估
24 標的於價格日期當時不動產市場條件下合理租金價值。經本
25 所估價師針對勘估標的進行產權、一般因素、區域因素、個
26 別因素、不動產市場現況、勘估標的依最有效使用情況及本
27 估價師專業意見分析後，土地市價採比較法及土地開發分析
28 法評估，土地租金採積算法，最終土地市價及正常租金決定
29 如下：一、目前114年市場行情之市價：土地單價：\$1,511,
30 000元/坪；評估總價：新台幣貳億參仟伍佰捌拾伍萬貳仟元
31 整（NT\$235,852,000）二、97年6月11日市場行情之市價：

01 土地單價：\$491,000元/坪；評估總價：新台幣柒仟陸佰陸
02 拾肆萬元整（NT\$76,640,000）三、目前114年市場行情之年
03 租金：年租金總價：新台幣肆佰玖拾參萬玖仟元整（NT\$4,9
04 39,000）」等語，有該事務所114年10月9日小娟竹114字第0
05 308號函所附系爭估價報告書在卷可考（本院卷第213頁，外
06 放系爭估價報告書第3至4頁）。審酌系爭估價報告書係由不
07 具利益衝突之估價師，經親赴現場勘查，依其專業進行分
08 析、評估，內容並無明顯不合理之處，且已依不動產估價技
09 術規則之相關規定進行估價，是上開鑑定結論應屬可採。準
10 此，系爭土地於97年6月11日之市場行情為總價76,640,000
11 元，於114年之市場行情則為235,852,000元，顯然已有大幅
12 增長。此外，系爭1887-1地號土地於97年1月之公告土地現
13 值為每平方公尺35,500元，113年1月之公告土地現值為每平
14 方公尺73,800元；系爭1894-1地號土地於97年1月之公告土
15 地現值為每平方公尺85,600元，113年1月之公告土地現值為
16 每平方公尺149,224元，有土地登記第一類謄本、公告土地
17 現值查詢結果在卷可參（本院卷第41至43、53至56頁），故
18 系爭土地之公告土地現值亦有調昇，變動甚大。準此，原告
19 依民法第442條規定，請求調整系爭土地租金為每年4,939,0
20 00元，應屬有據。

21 (三)被告固抗辯：被告向原告承租系爭土地屬定期租賃，期限至
22 新竹福華大飯店之建物不堪使用或重建為止云云。然遍觀前
23 述系爭和解筆錄之成立內容，並無提及關於租賃期限至新竹
24 福華大飯店之建物不堪使用或重建為止之隻字片語，亦未約
25 定租賃期限至何時為止，應認屬不定期限之租賃，已如前
26 述。是被告此部分抗辯，為無可採。

27 (四)被告又抗辯：系爭土地並無價值驟然上昇情事；公告地價漲
28 幅不高云云。惟系爭土地經鑑定之市場行情，以及公告土地
29 現值，均有巨幅上漲，已如前述。又土地公告地價係直轄市
30 及縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，依平
31 均地權條例第15條第3款規定所公告之地價，與土地公告現

01 值係直轄市及縣（市）政府依同條例第46條規定每年所公告
02 之土地現值不同，故公告地價尚難認可與市價相比。從而，
03 被告此部分抗辯，亦無可採。

04 (五)被告復辯稱：系爭估價報告書比較標的與系爭土地並非相似
05 或類似，決定之價格已非可採，再據以積算法計算租金，亦
06 非妥當云云。惟觀諸系爭估價報告書已詳細記載比較標的與
07 系爭土地之各項資料，復本於專業而依個別因素予以調整分
08 析，並詳述租金評估方法與決定、計算過程，與不動產估價
09 技術規則之規定尚無不符。是被告此部分抗辯，尚無可採。

10 (六)被告另抗辯：依土地法第105條準用同法第97條第1項規定，
11 租金以不超過土地申報總價年息10%為限云云。惟按城市地
12 方供營業用之土地，承租人得以營商而享受商業上之特殊利
13 益，非一般土地可比，所約定之租金，自不受土地法第97條
14 規定之限制（最高法院100年度台上字第483號裁定意旨參
15 照）。而系爭土地係出租供新竹福華大飯店之建物使用，應
16 認屬供營業用之土地，依前開說明，不受土地法第97條規定
17 之限制。是被告上開所辯，亦不足取。

18 六、綜上所述，原告依民法第442條規定，請求將兩造於97年6月
19 11日所簽訂系爭和解筆錄第2條所列，被告向原告承租系爭
20 土地之各年度租金，自113年8月1日起，調整為每年4,939,0
21 00元，為有理由，應予准許。另本院已依民法第442條規定
22 准許原告請求，其依民法第227條之2第1項規定請求部分，
23 毋庸再予論斷，附此敘明。

24 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
25 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
26 明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日

29 民事第二庭 法 官 楊子龍

30 以上正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 115 年 2 月 24 日

03 書記官 洪郁筑