

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第130號

原告 林祺義

被告 陳美榮

訴訟代理人 林仕訪律師

上列當事人間返還租金等事件，本院於民國113年12月19日辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查本件原告起訴時，原聲明：「一、本租賃契約係依照土地法租地蓋屋，擁有地上權之模式。二、租約明確是出租土地，但是被告收土地加房屋租金。三、本案為不平等租約，依土地合理租金可以收取之外，其餘多出租金約新臺幣(下同)1,000,000元應退回。四、依土地法或實價租地價格不等，請貴院依法仲裁。」。嗣於本院民國113年3月27日言詞辯論期日將前開聲明更正為：「一、被告應給付原告2,700,000元。二、訴訟費用由被告負擔。」，並表示「沒有要爭取地上權，僅要請被告返還多繳納之租金」等語，有該日言詞辯論筆錄在卷可稽(見本院卷第45至47頁)。經核原告所為聲明之更正，屬更正法律上之陳述，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於96年9月12日簽訂土地租賃契約(下稱系爭租約)，約定原告向被告承租其所有坐落於新竹縣○○市○○段0000地號、0823地號2筆土地(下稱系爭土地)，由原告出資於系爭土地上建屋(即門牌號碼新竹縣○○市○○路

01 ○段000號房屋，下稱系爭房屋)，96年9月12日至96年10月3
02 1日止免付租金，之後每月租金42,000元並逐年調漲，至104
03 年8月30日止，原告共繳付5,208,000元租金。然依系爭租約
04 內容，原告所繳付之租金包含土地及房屋部分，原告既已出
05 資興建系爭房屋，被告應無向原告收取房屋租金之權利。且
06 土地法第105條準用第97條之規定，租金不得超過基地申報
07 總價年息10%，於租地建屋亦有適用，故扣除合理房屋租金
08 2,507,904元(計算式：120坪×217.7元×12月×8年=2,507,90
09 4)後，被告應退還房屋租金2,700,000元，為此，爰依不當
10 得利之法律關係，提起本件訴訟，並聲明：被告應給付原告
11 2,700,000元。訴訟費用由被告負擔。

12 二、被告則以：本件原告縱出資興建系爭房屋，然實際被告並非
13 以自己所有之意思出資興建，與單純承租基地建築房屋其房
14 屋所有權屬承租人之情形不同，自無租地建屋相關規定適
15 用。且城市地方供營業用房屋，承租人得以營商而享受商業
16 上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租
17 金，自不受土地法第97條規定之限制，原告以系爭房屋經營
18 包子饅頭店，係將系爭房屋用於商業經營，故關於兩造租金
19 額度之約定亦不受土地法第97條第1項規定之限制，原告主
20 張被告溢收租金云云顯無可採等語，資為抗辯。答辯聲明：
21 原告之訴駁回。訴訟費用由原告負擔。若受不利判決，被告
22 願供擔保請准免為假執行。

23 三、本院之判斷：

24 (一)按土地法第97條第1項固規定，城市地方房屋之租金以不超
25 過土地及其建築物申報總價年息10%為限，惟按城市地方供
26 營業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，
27 非一般供住宅用之房屋可比，其基地所約定之租金，自不受
28 上開規定之限制。依土地法第105條規定準用同法第97條規
29 定，此於租用基地建築房屋應亦同。是以，租地建屋如係供
30 營業用之房屋，即非一般供住宅用之房屋可比，自無適用土
31 地法第97條、第105條規定之餘地，最高法院109年度台上字

01 第1944號民事判決可資參照。

02 (二)經查，原告雖主張自94年起向被告承租系爭土地，並出資興
03 建系爭房屋，惟其租金之計算仍相當於承租房屋及土地之租
04 金，被告應返還溢收之房屋租金云云。然兩造既均不爭執於
05 96年9月12日簽訂土地租賃契約書，約定原告承租系爭土地2
06 筆全部，原告在系爭土地上出資興建系爭房屋，並經營餐飲
07 業，非僅供住宅使用，尚有商業用途，揆諸上開實務見解，
08 其應無適用土地法第97條、第105條規定之餘地。況依土地
09 租賃契約書第參條(一)至(八)項所載，兩造已事先約明每年
10 租金金額及繳交方式，且前開契約書內容，文字用語非難理
11 解，原告既具相當智識經驗及事理判斷能力，應能理解並衡
12 量承租內容及條件，況其亦得拒絕該承租條件，而另覓其他
13 適當物件，並非唯有接受系爭土地承租條件一途，原告既於
14 系爭土地租賃契約書後方簽名，並履行契約責任完成，實難
15 認原告得再以系爭土地租賃關係適用土地法第97條第1項
16 為由，請求被告返還租金。從而，本件原告請求被告應返還
17 租金2,700,000元一節，顯無理由，不應准許。

18 四、綜上所述，本件原告請求被告應返還2,700,000元，為無理
19 由，應予駁回。

20 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
21 核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

24 民事第一庭 法官 高上茹

25 以上正本係照原本作成。

26 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（須
27 附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

29 書記官 陳筱筑