

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度重訴字第210號

原告 學禾國際文化事業股份有限公司

法定代理人 曾國一

訴訟代理人 楊儒樵律師

陳引超律師

華奕超律師

參加人 農業部農田水利署新竹管理處

法定代理人 林賢正

訴訟代理人 鄭洋一律師

呂雅莘律師

被告 育禾管理顧問股份有限公司

法定代理人 宣昶有

訴訟代理人 許英傑律師

陳亭熹律師

廖芷儀律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國115年6月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣271萬7,613元由原告負擔。

參加費用新臺幣1,000元由參加人負擔。

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3款定有明文。查，本件原告起訴時原聲明為「☐被告應自門牌號碼新竹縣○○市○○○路000號1樓、182號1、2樓、188號2樓、180號2樓、188號3、4樓、182號3

樓、180號3、4樓之建物遷出，並將上開建物騰空返還予原告。□被告應給付原告新臺幣（下同）5,299萬9,140元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴日起至遷讓返還第一項建物之日止，按月給付原告425萬4,861元。□訴訟費用由被告負擔。□原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第11頁），為精確起見，原告參考兩造間如原證1即民國106年11月23日簽訂、定期租賃起迄日為106年11月23日起至111年12月31日止之婦產科診所房屋租賃契約書（下稱A契約），第一條不動產租賃標的及範圍（見本院卷第23頁）

第一條 不動產租賃標的及範圍

一、租賃樓層：

- 一樓商場C區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路186號1樓)
- 一樓商場D區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路182號1樓)
- 二樓商場G區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路188號2樓)
- 二樓商場H區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路182號2樓)
- 二樓商場S區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路180號2樓)

房屋租賃標的使用範圍為橘色區域及小公澁橘色區域。

(基地座落:新竹縣竹北市自強段302、303及304地號)

二、租賃範圍:1~2樓及對應之外牆、應有之公設、一樓空地以及地下室之車位

三、車位：

(一) 車位種類及編號：

地(下) 第一層 89-94 號停車位 6 個

(二) 使用時間：

☒全日 ☐日間 ☐夜間 ☐其他___。

四、其他：雙方同意以使用執照通過後之現況交屋。

第二條 租賃期間

租賃期間自簽約日起，至民國111年12月31日。承租人於租賃期間屆滿，有關續租

租期自動展延之約定，依照出租人與臺灣新竹農田水利會間之約定辦理。

第一次優先承租續租起訖期間，自民國112年1月1日，至民國120年12月31日。

第二次優先承租續租起訖期間，自民國121年1月1日，至民國129年12月31日。

，及參考兩造間如原證2即106年11月23日簽訂、定期租賃起迄日為106年11月23日起至111年12月31日止之產後護理之家房屋租賃契約書（下稱B契約），第一條不動產租賃標的及範圍（見本院卷第29頁）

第一條 不動產租賃標的及範圍

一、租賃樓層：

- 三樓商場J區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路188號3樓)
- 三樓商場Q區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路182號3樓)
- 三樓商場R區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路180號3樓)
- 四樓商場N區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路188號4樓)
- 四樓商場M區(門牌號碼:新竹縣竹北市莊敬南路180號4樓)

二、預留約定：

1. 竣工圖內，四樓商場M區中庭經標示陽台(有頂蓋且需符合各項相關法規)，該商場M區始正式納入雙方租約範圍。相關落地鋁門施工費用由乙方負擔。若無納入合約租金需從目前租金中扣除。
2. 四樓商場N區與M區間之空間目前為空中花園V區，由乙方於取得使用執照後同步辦理使用執照再變更作業程序，並於取得再變更使用執照後承租方依每坪新台幣400元租金承租，待營業房價達每房收費10000元且入住達10間時，再調整為每坪租金1200元。(裝修期免租金2個月)

房屋租賃標的使用範圍為橘色區域及小公淺橘色區域。

(基地座落：新竹縣竹北市自強段302、303及304地號)

三、租賃範圍：3~4樓及對應之外牆、應有之公設、地下室之車位

四、車位：

(一) 車位種類及編號：

地(下)第一層89~94號停車位6個。

(二) 使用時間：

☒全日 ☐日間 ☐夜間 ☐其他__。

五、其他：雙方同意以使用執照通過後之現況交屋。

第二條 租賃期間

租賃期間自簽約日起，至民國111年12月31日。承租人於租賃期間屆滿，有關續租

租期自動展延之約定，依照出租人與臺灣新竹農田水利會間之約定辦理。

第一次優先承租續租起訖期間，自民國112年1月1日，至民國120年12月31日。

第二次優先承租續租起訖期間，自民國121年1月1日，至民國129年12月31日。

因而提出民事變更追加聲明及陳報狀1件並檢附該狀所稱之附表1即本件租賃建物資訊、附表2即所謂被告遲付租金總額計算表、附圖1即本件租賃範圍一樓空地位置、附圖2即本件租賃範圍地下室車位位置(以上資料附於本院卷第243~252頁)，經變更追加之最後聲明為「☐被告應自如附表1所示(即門牌號碼新竹縣○○市○○○路000號1樓、182號1、2樓、188號2樓、180號2樓、188號3、4樓、182號3樓、180號3、4樓之建物並將上開建物騰空返還予原告。☐被告應自竹北市○○段0000○0000○號(即新竹縣，莊敬南路182及186號1樓)前方之空地(如附圖劃計部分)，及同段3331建號地下一層之第☐、☐、☐、☐、☐、☐號車位(依序如附圖2：☐、☐、☐、☐、☐、☐所示部分)遷出，並將上開空地及車位騰空返還予原告。☐被告應給付原告5,299萬9,140

元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴日起至遷讓返還第一項建物之日，按月給付原告425萬4,861元。□訴訟費用由被告負擔。□原告願供擔保，請准宣告假執行。」（見本院卷第240頁，下稱最後聲明）。經核與前開規定並無不合，於程序上應予准許，合先說明。

二、次按，就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。查，原告於102年12月31日與臺灣農田水利會簽署定期租賃起迄日為103年1月1日起至111年12月31日止為期9年之土地契約書（下稱甲契約），第一條不動產租賃標的及範圍（見證物卷第107頁）

第一條 租賃標的物所在及使用範圍：新竹縣竹北市自強段 302、303 及 304 地號等三筆之全部土地，面積總計 7136.95 平方公尺，（其位置及範圍詳如附圖）供承租人依該區使用分區及限制規定用途使用，承租人亦不得經營視聽歌唱業、理髮業、三溫暖業、舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、特種咖啡茶室業、殯葬業、炮竹煙火業、及瓦斯行等。

第二條 租賃期限自中華民國 103 年 1 月 1 起至民國 111 年 12 月 31 日止計 9 年。

作為原告承租臺灣農田水利會該等不動產租賃標的土地及範圍並於土地上興辦「竹北市自強段商場暨複合式建築新建工程（即道禾文創教育園區）」、斯時原告投標單金額為每月151元/m²（見證物卷第177頁、本院卷第367頁及405頁），嗣臺灣農田水利會因302、303、304以上3筆地號土地地價稅由106年度之135萬5,088元，漲至107年度之521萬0,584元，而將甲契約承租土地每月租107萬7,679元調漲6%至114萬2,340元並回溯自108年5月計算並收受原告繳交108年5月至12月租金差額（見證物卷第115～117、179頁），於是原告比照原告與第三人間之甲契約，而於108年5月1日對被告為第1次房屋租金調漲，幅度為6%。嗣於A契約、B契約、甲契約於111年12月31日同時屆期後，發生後開第2次調漲幅度達7

01 1%之爭議，其中原告與第三人農業部農田水利署（下稱農
02 水署，經營單位：新竹管理處）於112年6月28日續約並回溯
03 前開土地定期租賃起日為112年1月1日、迄日為120年12月31
04 日為期9年，土地租金最後查估核定為每月274元/m²，換算
05 為土地月租195萬5,524元之土地租賃契約（見證物卷第211
06 頁。274÷151÷1.8。下稱乙契約），惟當原告爰引A契約第
07 三條租金約定及支付（見本院卷第23頁）
08

第三條 租金約定及支付

- 一、承租人每月租金為新臺幣(下同)938,952元整(含稅)，以每月為一期，並於每月5日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。
- 二、房屋租金自承租方拿到使用執照且可入場施工日起算並開始給付。
- 三、租金調整：
 - 1.租賃期間依臺灣新竹農田水利會對出租人調整租金之幅度及時期調整租金，承租人不得異議。
 - 2.出租方需附上與台灣新竹農田水利會約定之租金調整條件。

09 及爰引B契約第三條租金約定及支付（見本院卷第30頁）
10

第三條 租金約定及支付

- 一、承租人每月租金為新臺幣(下同)1,408,428元整(含稅)，以每月為一期，並於每月5日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕。
- 二、房屋租金自承租方拿到使用執照且可入場施工日起算並開始給付。
- 三、租金調整：
 - 1.租賃期間依臺灣新竹農田水利會對出租人調整租金之幅度及時期調整租金，承租人不得異議。
 - 2.出租方需附上與台灣新竹農田水利會約定之租金調整條件。

11 而欲再使A契約（診所部分）與B契約（產後護理之家部分）
12 每月租金分別自99萬5,289元（即原約定93萬8,952元×1.06
13 =99萬5,289元）、149萬2,934元（即原約定140萬8,428元×
14 1.06=149萬2,934元），再漲至每月租金依序為170萬1,944
15 元（診所部分、99萬5,289元×1.71=170萬1,944元）、255
16 萬2,917元（產後護理之家部分、149萬2,934元×1.71=255
17 萬2,917元），亦即原告要求被告以比照原告與第三人間乙
18 契約71%土地租金漲幅，向被告收取相同71%比例之房屋租
19 金，而為原告方面後開論述主張所謂之差額款（診所部分、
20 170萬1,944元－99萬5,289元＝70萬6,655元；產後護理之家
21 部分、255萬2,917元－149萬2,934元＝105萬9,983元），惟
22 該第2次71%漲幅，始終不為被告同意，造成兩造間並無正
23 式簽署定期9年之優先第1次續約，兩造間最後簽署文件為如

01 本判決附件所示之111年12月31日之C契約與D契約。於是第
02 三人農業部農田水利署其經管單位新竹管理處以利害關係人
03 身分，聲請閱覽本件114年度重訴字第210號遷讓房屋等事件
04 卷宗卷內文書，對於此項聲請，兩造均表示沒有意見（見本
05 院卷第271頁筆錄），是本院於114年12月1日以114年度聲字
06 第172號民事裁定准許之，之後該第三人為輔助原告起見，
07 業據繳納參加費用1,000元（見本院卷第10頁），並具狀參
08 加訴訟（見本院卷第335頁），暨敘明由臺灣新竹農田水利
09 會改制之經過（見本院卷第357頁），經核第三人農業部農
10 田水利署其經管單位新竹管理處所為之參加，符合民事訴訟
11 法第58條第1項規定，於程序上應予准許，次予說明。

12 三、原告主張：兩造間前有A契約與B契約，對於第三條關於房屋
13 （本判決於以下論述或集中審理時，所指房屋租金均包含最
14 後聲明空地及車位部分）其租金約定及支付，業經約定應比
15 照原告與農水署間關於土地租金調漲方式，且兩造先前亦如
16 此行事，於108年5月1日起調漲6%之幅度，是為搭配甲契約
17 之第1次調漲，但是原告與農水署間甲契約於111年12月31日
18 因屆期而欲辦理土地續約，此後因查定土地租金漲幅甚高，
19 經原告與參加人溝通未果，於112年6月30日參加人以農水新
20 竹字第1126322271號函覆原告以甲租約與本次重新簽訂查定
21 之租金相較，漲幅為71.19%，使得原告不得已於112年6月2
22 8日依照參加人制發之調幅71.19%文件，辦理完成乙契約租
23 賃契約公證，相較之下，被告迄今仍占用原告自辦興建大樓
24 共10戶之房屋營業，自112年1月1日起遲未繳納房屋租金差
25 額款即71.19%與6%幅度之差額款，診所部分每月差額款為
26 70萬6,655元、產後護理之家部分每月差額款為105萬9,983
27 元，為此原告於113年11月10日或113年11月18日律師函達
28 日，終止兩造間之一切房屋租賃關係等語，並引用民法第76
29 7條第1項前段、最高法院75年度台上字第801號民事裁判意
30 旨與依契約約定請求契約終止前之差額款、及依民法第179
31 條與最高法院61年度台上字第1695號民事裁判意旨一併請求

相當於租金之不當得利，爰聲明如最後聲明所示。

四、被告則以：原告所稱113年11月10日或113年11月18日律師函意思表示其表達並不明確，直到114年間原告仍持續按月收受被告每月依6%幅度繳納之房屋租金，被告不曾欠租，兩造又沒有約定以土地租金漲幅比例調整租約的意思，所謂差額款那是原告自己的主張，按最高法院108年度台上字第2739號民事裁判意旨，解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。茲由前開A契約與B契約第三條租金約定及支付，可知調整租金之先決條件為參加人應先查估並確定土地租金調整之金額與期間，並實際已對原告調漲租金，兩造再依實際調漲之金額及時期，相對調整房屋租金，且必須同時附上農水署之調整條件，並非原告得直接依所謂租金漲幅比例相對應調整房屋租金，還有從契約目的觀察，A契約與B契約第三條租金約定及支付之約定本旨，在於使房屋承租人合理分擔出租因上游土地租金調漲所增加之實際成本，避免因物價上漲使房屋出租人獨自承擔土地調漲之不利利益，並非授權房屋出租人得直接依土地租金漲幅比例，將全棟房屋租金同步放大，倘依原告一己之解釋，房屋出租人可逕因土地租金的任何漲幅，變相收取倍數增加之房屋租金，明顯背離締約時之真意與契約之文義暨整體之體系，更是悖離契約締結之目的與合理期待，違反誠信原則甚明，矧房屋租金之形成，除了土地成本，尚有建物折舊、生活機能、承租用途居住或營業、市場行情、短期租賃或長期租賃等等多重因素，絕非僅以土地租金漲跌乙端可資全然決定，被告方面曾尋求和平解決爭端，主動聲請本院114年度竹北簡調第331號調解事件，但兩造調解不成立，對於兩造間已

01 然形成之不定期租賃關係，建議兩造可以參考促進民間參與
02 公共建設法（下稱促參法），朝著這個方向通知房東參加訴
03 訟或參加調解，並建議移付調解並通知農業部農田水利署新
04 竹管理處等語，資為抗辯，爰答辯聲明：如主文所示，如受
05 不利判決願供擔保請准宣告免為假執行。補稱：被告於本件
06 訴訟中，因見參加人提出在卷之資料，方悉原告於A契約與B
07 契約有效期間，曾有24個月，原告與農水署間之土地租金非
08 但未漲，反而調降，其中有4個月土地租金連續調降10%、
09 其中有20個月土地租金連續調降20%，相較之下，因為原告
10 仍按6%漲幅向被告按月請款，收取房屋租金，故此24個
11 月，就原告溢領之房屋租金，屬於使被告陷於錯誤之超額給
12 付，經計算結果，原告不當得利高達1,094萬8,180元，被告
13 於本件訴訟若受不利判決，則被告主張預備抵銷。

14 五、參加人方面：陳述與聲明均同原告。但補稱：兩造間之契約
15 關係，係房屋租約當事人間彼此之約定，原告自行設計規劃
16 興辦之大樓，乃屬原告成本攤提而與房屋承租人自行協商結
17 果，參加人並未過問也無權過問，此係原告自負盈虧之私法
18 自治事項，況且原告自行設計規劃興辦之大樓，除了屬於私
19 立教育之道禾文創教育園區，此外原告還出租於里仁超市、
20 善果堂餐廳、異人館，而承辦單位即參加人對於原告興辦
21 「竹北市自強段商場暨複合式建築新建工程」所坐落之土
22 地，係依據臺灣新竹農田水利會會有非事業用不動產出租原
23 則，辦理出租、標租，本件自始就是公開標租之純粹土地租
24 賃案件，依照農田水利法第22、23條規定，改制後農水署原
25 本所有之資產均收歸國有，因籌措農田水利經費即所有資產
26 均納入農田水利事業作業基金，而為特種作業基金專戶，專
27 款專用，故參加人僅能按照主管機關制訂之農田水利非事業
28 用不動產活化收益辦法，資以辦理各項資產活化收益，並不
29 適用其他法律規定，自然也不適用其目的在有效發掘民間產
30 業商機同時共創政府、企業、民間三贏之促參法，本件須保
31 障農田水利事業及各農民之權益，不使農民權益遭到經濟強

01 者財（集）團之剝削。

02 六、本件兩造及參加人不爭執事項如下：「對於最後期日已提示
03 在卷之各證，兩造及參加人對於形式上之真正均不爭執」
04 （見最後筆錄）。

05 七、本院依民事訴訟法第271條之1準用第270條之1第1項第3款規
06 定為爭點整理，經兩造及參加人在本院115年6月3日最後期
07 日當庭同意協議簡化爭點，即本件經協議簡化爭點共四點如
08 下：

09 (一)、原告主張113年11月10日（見本院卷第81頁）或是原證11律
10 師函達日（見本院卷第79頁律師函發函日，但未有回執在
11 卷），因而終止原證7之契約關係（該二份契約書即本判決
12 論述之C契約與D契約，見本院卷第51～54頁影本），並據此
13 請求遷讓房屋（診所與護理之家所在、含車位），有無理由
14 ？

15 (二)、原告一併主張請求所謂的欠租（指71%與6%漲幅的差額，
16 詳細計算式見起訴狀第8頁，本院卷第18頁第1～6行，共計2
17 3個月，期間是112年1月1日到113年11月30日，金額為4,063
18 萬2,674元），有無理由？

19 (三)、原告一併主張被告有無權占有之相當租金之不當得利（詳細
20 計算式見起訴狀第8頁，本院卷第18頁第9～10行，共計7個
21 月，期間是113年12月1日到114年6月30日，金額是1,236萬
22 6,466元），有無理由？

23 (四)、原告一併主張被告還有無權占有之相當租金之不當得利，也
24 就是起訴日114年7月21日（見本院卷第11頁右上角收狀之日
25 期戳章）至遷讓房屋為止，按月應給付原告425萬4,861元，
26 有無理由？

27 八、按，民法第95條非對話意思表示生效時期之規定「非對話而
28 為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效
29 力」。查，原告最後聲明第□□點及第□點5,299萬9,140元
30 其中1,236萬6,166元（詳細計算式：原告所稱診所部分每月
31 差額款70萬6,655元＋原告所稱產後護理之家部分每月差額

01 款105萬9,983元＝176萬6,638元。原告所稱終止前之112年1
02 月1日～113年11月30日共23個月。176萬6,638元/月×23月＝
03 4,063萬2,674元。此後相當於租金之不當得利為5,299萬9,1
04 40元－4,063萬2,674元＝1,236萬6,466元），與請求起訴日
05 114年7月21日至遷讓房屋為止，按月應給付原告425萬4,861
06 元（170萬1,944元＋255萬2,917元＝425萬4,861元），亦即
07 經兩造協議簡化後之爭點第(一)(三)(四)點，無非以「系爭契約」
08 於113年11月10日於兩造間發生終止效力，為其論據基礎
09 （見本院卷第17頁即本件民事起訴狀第7頁黑色粗體標示
10 處），惟經本院檢視卷證結果，原告籠統將ABCD四份契約，
11 包裹泛稱為「系爭契約」（見本院卷第404頁筆錄），且本
12 院卷第81頁文字為「貴公司並已連續二個月以上積欠租金未
13 繳，截至113年9月底貴公司積欠之租金本金、租金差額及押
14 金差額合計新臺幣(下同)41,431,216元，本公司再於113年1
15 0月9日以竹北成功郵局存證號碼000447號存證信函(詳附件
16 7) 催告貴公司繳納，亦未獲貴公司繳納及回覆，本公司依
17 原租賃契約第十四條第一款『承租人遲付租金之總額達二個
18 月之金額，或積欠二個月管理費或其他應負擔之費用，並經
19 出租人一個月期限催告，承租人仍不為支付。』之規定，經
20 1個月期限催告(自113年10月9日迄11月9日)後，貴公司在此
21 時間後始繳納未含租金差額之原始租金，已逾本公司給予之
22 寬限期間，因此本公司主張於113年11月10日立即終止系爭
23 租賃契約」，則113年11月10日充其量僅係原告主張前函催
24 告期滿之翌日。復參原告於114年8月1日開立編號PT0000000
25 0號統一發票「一一四年七、八月份、竹北市自強段道禾文
26 創教育園區、買受人為被告、品名為114/8租金(1、2F)、
27 金額94萬7,894元、應稅4萬7,395元，總計99萬5,289元」
28 （見本院卷第173頁），此99萬5,289元正係兩造間已定期屆
29 滿之A契約所約定房屋租金93萬8,952元×1.06等於99萬5,289
30 元；及原告114年8月1日開立編號PT000000000號統一發票
31 「一一四年七、八月份、竹北市自強段道禾文創教育園區、

買受人為被告、品名為114/8租金（3、4F）、金額142萬1,842元、應稅7萬1,092元，總計149萬2,934元（見本院卷第175頁），此149萬2,934元正係兩造間已定期屆滿之B契約所約定房屋租金140萬8,428元 $\times$ 1.06等於149萬2,934元。因此，A契約及B契約於111年12月31日因定期屆滿即不可能對於已屆滿之契約關係，主張於逾1年10月後之113年11月間而為終止，又原告一方面主張催告期滿卻又同時繼續收取租金，再無任何終止契約之意思表示到達非對話之他方相對人，亦不得以所稱催告期滿翌日即113年11月10日使得「系爭契約」發生自動終止效力。

九、次按，契約之成立乃「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。當事人對於必要之點，意思一致，而對於非必要之點，未經表示意思者，推定其契約為成立，關於該非必要之點，當事人意思不一致時，法院應依其事件之性質定之。」是為民法第153條第1項、第2項所明定。查，原告於最後期日復補稱：或是原證11發文者楊儒樵律師、受文者被告、發文日期113年11月18日之儒成法律事務所函之函達日而為終止等語（見本院卷第404頁筆錄），惟經本院檢視卷證結果，該份律師函指摘欠租之根據，係【模式】而非【約定】，此節可見本院卷第79頁為該份律師函第1頁，敘述該份律師函係依原告委託意旨辦理及論述兩造間經簽署有ABCD四份文件，接著本院卷第80頁為該份律師函第2頁有第(二)～(三)點，前者第(二)點敘述自108年5月1日原告與農水署間甲契約、兩造間A契約及B契約，均一致相同地調漲租金以6%比例之幅度；後者第(三)點全文為「承上，本次(第二次)辦理租金調幅係經農水署新竹管理處查定系爭契約租賃標的基地之租金追溯自112年1月1日調漲，調幅為71.19%(詳附件6)，調幅依據原租賃契約第三條第三款，並有前揭追溯108年5月1日調幅『房屋租金6%』之前例，貴公司明知租金調幅計算【模式】，卻於113年11月14日以存證信函(內湖北勢湖郵局存證號碼000318號)回覆本公司，主張租金

01 調幅71.19%為無理由，貴公司所言顯企圖混淆視聽，規避
02 應繳納之租金，已違反禁反言原則及誠信原則，主張顯屬無
03 據」，惟A契約及B契約於111年12月31日因定期屆滿，而C契
04 約及D契約復於112年6月30日因定期屆滿（見本判決附
05 件），而此於前2日，原告於112年6月28日依照參加人制發
06 之調幅71.19%文件，辦理乙契約租賃契約公證，過程如原
07 告民事起訴狀檢附原證6所示（見本院卷第47～49頁），又
08 該份經公證乙契約於作成以前，依111年11月27日出租機關
09 為甲方農水署、承租人乙方為原告、連帶保證人為訴外人張
10 小珍、辦理單位為參加人即行政院農業委員會農田水利署新
11 竹管理處之租賃續約書，其第二條約定「甲乙雙方同意除以
12 下之租金條款外，依照原租約條款（如附件，指甲契約），
13 展延至中華民國112年6月30日止。其餘相關條款，參照原租
14 賃契約書」暨第三條約定「租金依甲方內部程序查估本件賃
15 標的物土地之價值定之，惟甲方內部程序查估完成前，暫以
16 原租約之租金金額按月先行繳納，待甲方內部程序查估完竣
17 後，再依估價格補足差額的總租金」及第四條約定「待甲方
18 內部程序查估完竣後，雙方辦妥續租手續並簽訂新的租賃契
19 約書時，本契約書即終止，雙方之權利義務依據新的租賃契
20 約書」（見證物卷第167～170頁彩色影本），可見原告於C
21 契約及D契約在112年6月30日期滿以前，於兩造間自無可能
22 依照A契約及B契約第三條租金約定及支付「2. 出租方需附上
23 與台灣新竹農田水利會約定之租金調整條件」，由原告附上
24 與農水署間定有租金調整條件為漲幅71%之約定文件，且兩
25 造間亦無如同原告與農水署間之「新的租賃契約書」即租期
26 訂為112年1月1日起至120年12月31日止為期9年、於112年6
27 月28日簽署之乙契約（見證物卷第203頁參加人111年12月30
28 日農水新竹字第1116334354號函稿、同上卷第205頁參加人1
29 12年4月13日農水新竹字第1126335091號函文、同上卷第211
30 頁參加人112年6月29日農水新竹字第1126335164號函稿），
31 此情由原告曾向監察院陳情71%幅度問題，前經監察院於11

01 2年10月26日院台業參字第1120706079號覆函，過程如原告
02 民事準備狀檢附原證12所示（見本院卷第279～280頁），亦
03 可佐證兩造間於112年1月1日起至112年6月30日止期間，並
04 無任何供「自112年1月1日調整房屋租金71%比例之必要或
05 可稱為非必要之點【約定】」之文件，可資憑辦，此後於兩
06 造間復無任何「新的租賃契約書」，因此無從以原證11律師
07 函函達日，終止原告所述之「系爭契約」其法律關係。

08 十、承上所述，本件最後聲明第□□點及第□點5,299萬9,140元
09 其中113年12月1日到114年6月30日共7個月相當於租金不當
10 得利1,236萬6,166元，及起訴日114年7月21日至遷讓房屋為
11 止，按月應給付原告425萬4,861元亦為相當於租金不當得利
12 之部分（以上金錢請求部分均含息、下同），即經兩造協議
13 簡化後之爭點第(一)(三)(四)點，因原告方面以「系爭契約」於11
14 3年11月份於兩造間發生終止效力云云，為其該等聲明之論
15 據基礎，而該論據基礎經本院檢視卷證並分析結果，並不足
16 採，基此，上開各個聲明均不能准許，皆應駁回。至本件最
17 後聲明第□點5,299萬9,140元其中4,063萬2,674元即所謂期
18 間為112年1月1日到113年11月30日共23個月之租金差額款
19 （含息），亦兩造協議簡化後之爭點第(二)點，除了兩造間關
20 於C契約及D契約於112年6月30日（含當日）屆期以前，並無
21 供「自112年1月1日調整房屋租金71%比例之必要或可稱為
22 非必要之點【約定】」之文件，可資憑辦，又C契約及D契約
23 於112年6月30日翌日起、迄至本件言詞辯論終結止，未據簽
24 署任何新的租約，僅見原告方面繼續按照位於1、2樓層之診
25 所部分每月向被告收取房屋租金99萬5,289元、位於3、4樓
26 層之產後護理之家部分每月向被告收取房屋租金149萬2,934
27 元，並由原告開立發票且過程中並無任何口頭或書面通知此
28 項收取並非為收租金之事實（併參證物卷第57～61頁本院11
29 4年度竹北簡調第331號調解事件聲請狀附：本件原告隨113
30 年10月9日竹北成功郵局第447號存證信函寄發應補期間112
31 年1月～113年9月租押金一覽表），又前述關於原證11之113

01 年11月18日儒成法律事務所函第2頁其第(三)點全文提及之
02 【模式】2字，對此兩造及參加人對於法官於最後期日詢及
03 「請問108年5月1日到113年11月10日總共是5年6月又9天，
04 對照本院卷（為證物卷之口誤）第157頁，請問參加人向原告
05 減收10%是109年2月到109年5月一共4個月，參加人又向
06 原告減收20%是在110年5月到111年12月共20個月，也就是
07 不管是減收10%或減收20%一共有24個月，而這24個月漲5
08 年6個月（零數9日不算）等於66個月（指原告向被告漲租
09 6%），也就是參加人向原告減收的期間佔了36%（計算式
10 是24除以66），是這樣嗎？」，業經原告訴訟代理人均答稱
11 「請參酌原證一（指A契約），租金調降的部分是我們與農
12 水署的契約。」、被告訴訟代理人均答稱「原證一的契約寫
13 得很清楚是租金調整的機制，並不是租金調漲的機制，上開
14 參加人有對原告降低租金的金額、比例及期間，被告從來不
15 知情，且原告還在租金第二次請求調降的期間，繼續跟原告
16 請求增加6%的金額。另補充：契約的終止是意思表示，而
17 且向後發生效力，根據原告提出的書證沒有一份是於113年1
18 1月10日之前做出終止租約的意思表示。原證11的內容只是
19 原告片面主張雙方合約有曾經在113年11月10日終止的事
20 實，顯然欠缺法效的意思通知，也沒有辦法補正以原證11作
21 為終止的意思表示。」各等語在卷（見本院卷第405頁筆
22 錄），復有參加人提出對原告為土地減租共24個月如上之一
23 覽表在卷可稽，並已詳列各次減租經核准之文號，其中或由
24 原告自行申請、其中或依行政院因應新冠疫情政策，並為詳
25 細說明以「108年5月1日不含當日以前，原告依甲契約每月
26 應繳納土地租金為107萬7,679元；108年5月1日含當日以
27 後，按土地租金6%幅度調漲，則至每月土地租金為114萬2,
28 340元；其中109年2月份至同年5月份共4個月經調降10%為
29 每月102萬8,106元，及110年5月份至甲契約期滿止之111年1
30 2月份共20個月經調降20%為每月91萬3,872元，至112年1月
31 起因調漲71.18%幅度至每月土地為195萬5,524元（見證物

卷第157頁），對照A契約及B契約其第三條租金約定及支付（見前開本院卷第23、30頁，不再贅引），依其字面淺白易懂之「調整」2字，於通常一般人理解上，自兼含「調降」與「調漲」，並無單指「調漲」而無端排除「調降」之理。準此，原告一併請求所謂欠租差額款如上，既無約定復無一定「調整」模式可循可言，此部分之請求欠缺依據，應一併駁回。

十一、從而，本件原告之訴，全無理由，應予駁回。原告受敗訴判決，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。又，雖原告承租農水署土地，最初每月107萬7,679元，迭經6%、71.18%漲幅調整租金，因而一度調漲至每月114萬2,340元（依6%漲幅計算）、目前調漲至每月195萬5,524元（依71.18%漲幅計算），惟其前、後所增加之土地租金支出，充其量仍處於不逾100萬元/月之水平（ $195\text{萬}5,524\text{元} - 114\text{萬}2,340\text{元} = 81\text{萬}3,184\text{元}$ ），且甲契約、A契約、B契約同時於111年12月31日屆期以前，原告與農水署間關於原告興辦之竹北市自強段商場暨複合式建築新建工程，其土地租金至少連續降租20個月共456萬9,360元（ $114\text{萬}2,340\text{元} - 91\text{萬}3,872\text{元} = 22\text{萬}8,468\text{元}$ 。 $22\text{萬}8,468\text{元}/\text{月} \times 20\text{月} = 456\text{萬}9,360\text{元}$ ），對照參加人提出道禾文創教育園區各承租戶一覽表，被告僅列名倒數第10欄其中一人，承租戶眾多，有長照機構、幼兒園、建設公司、開發事業公司、開發建設公司、貨運公司、吊車公司、科技公司、能源機電公司、器材社、財團法人至陽教育基金會、萊萊超商…（見證物卷第135頁），單是被告一人採取等同放大收租比例比例結果，每月如協議簡化爭點第(四)點之425萬4,961元，此425萬4,961元係81萬3,184元之5.23倍數（小數點第2位以下，4捨5入），如此擴張形同如輻射星狀般之房屋租金調漲程度，遑論眾多承租戶，假設苟若同為調漲房租結果，是否衍生不在任何房屋出租人與房屋承租人得能預期之後果？又是否與國家機關農水署（辦理單位：新竹管理處）標租土地之以保護農民為出發本旨及社會公義

01 或者與國民觀感有礙？（請另參本院卷第14頁、原告稱漲租
02 約定係被告106年間時任代表人希望的依據；證物卷第115頁
03 、原告稱取得權狀於107年3月22日；本院卷第277頁、原告
04 稱其耗資近5億元興建且新建成本需要攤提；本院卷第361頁
05 、參加人稱「建物大樓登記國有」；本院卷第297頁、被告
06 稱建物大樓尚有其他承租人，依相同模式，原告從中取得巨
07 額不當利益…等等諸語），鑑於此等疑慮連同兩造及參加人
08 其餘主張陳述及所提之證據，因本案事證已臻明確，於本件
09 兩造間之判決結果無礙，故毋再予審酌、深究，附此敘明。
10 據上論結，本件原告之訴為無理由，應依民事訴訟法第78條、第
11 86條第1項前段規定，判決如主文。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
13 民事庭 法 官 周美玲

14 以上正本係照原本作成。

15 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，應
16 按不服程度繳納第二審上訴裁判費暨添具繕本1件。如委任律師
17 辦理上訴，務必同時按照不服程度依法繳納上訴審裁判費，若未
18 同時繳納上訴費用，依民事訴訟法施行法第9條規定，其上訴不
19 合程式，第一審法院得不行裁定命補繳裁判費之程序，而逕行駁
20 回上訴。如本件原告對本判決全部不服提起上訴，按訴訟標的金
21 額或價額新臺幣3億3,468萬4,740元計算（見本院卷第235頁），
22 至少應繳納第二審上訴費用為新臺幣407萬6,419元。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 26 日
24 書記官 蔡萱穎

25 附件：兩造間最後書面契約即本判決論述之111年12月31日C契約
26 （診所部分第1頁、如左，出處於本院卷第51頁）及D契約
27 （產後護理之家部分第1頁、如右，出處於本院卷第53
28 頁）。

原證 7	
房屋租賃契約書 出租人學禾國際文化事業股份有限公司（下稱甲方）、承租大務生育禾管理顧問股份有限公司（下稱乙方），茲因雙方於民國（下同）106年11月23日簽訂之租賃契約（附件，下稱原租賃契約），將於111年12月31日租期屆滿，然因行政院農業委員會農田水利署新竹管理處仍在進行查估租金，尚無法確定續租之租金，爰經雙方同意訂定本臨時租約，條件如后： 一、不動產租賃標的及範圍：同原租賃契約書（即新竹縣竹北市莊敬南路186號1樓、182號1樓、188號2樓、182號2樓、180號2樓）。 二、租賃期間： （一）自112年1月1日起至112年6月30日止。 （二）續租租期自動展延及優先續租：同原租賃契約書。 三、租金約定及支付： （一）租金：雙方同意暫以原租賃契約之租金金額繳付。嗣後再依行政院農業委員會農田水利署新竹管理處查估調整租金之幅度，就租賃期間調整與找補；同時雙方並依查估調整租金之幅度據以簽訂新的租賃契約。 （二）支付方式與調整：同原租賃契約。 四、其他約定及條件均同原租賃契約。 五、本契約一式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑。 （以下無本文）	房屋租賃契約書 出租人學禾國際文化事業股份有限公司（下稱甲方）、承租大務生育禾管理顧問股份有限公司（下稱乙方），茲因雙方於民國（下同）106年11月23日簽訂之租賃契約（附件，下稱原租賃契約），將於111年12月31日租期屆滿，然因行政院農業委員會農田水利署新竹管理處仍在進行查估租金，尚無法確定續租之租金，爰經雙方同意訂定本臨時租約，條件如后： 一、不動產租賃標的及範圍：同原租賃契約書（即新竹縣竹北市莊敬南路188號3樓、182號3樓、180號3樓、188號4樓、180號4樓）。 二、租賃期間： （一）自112年1月1日起至112年6月30日止。 （二）續租租期自動展延及優先續租：同原租賃契約書。 三、租金約定及支付： （一）租金：雙方同意暫以原租賃契約之租金金額繳付。嗣後再依行政院農業委員會農田水利署新竹管理處查估調整租金之幅度，就租賃期間調整與找補；同時雙方並依查估調整租金之幅度據以簽訂新的租賃契約。 （二）支付方式與調整：同原租賃契約。 四、其他約定及條件均同原租賃契約。 五、本契約一式二份，由甲、乙雙方各執一份為憑。 （以下無本文）