臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第934號

原　　告　張正忠
訴訟代理人　余梅涓律師
被　　告　張瑞華
　　勵台企業有限公司
兼 上一 人
法定代理人　張秀芳
兼 上三 人
訴訟代理人　張瑞志

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年1月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告先位之訴及其假執行之聲請均駁回。

被告勵台企業有限公司租賃原告所共有臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地，應給付原告之租金，自民國一百十二年一月六日起，增加為每月新臺幣肆萬捌仟參佰伍拾元。

原告其餘備位之訴駁回。

先位之訴訴訟費用由原告負擔。備位之訴訴訟費用由被告勵台企業有限公司負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱甲土地）共有人，所有權應有部分1/2，被告自民國92年起無權占有甲土地，以其上房屋供自住、出租，獲有相當於每月租金新臺幣（下同）20萬元之不當得利，然僅按月給付伊3萬元，伊得以先位之訴，依民法第179條規定，請求被告返還起訴前5年扣除已付不當得利之餘額240萬元，並自民事聲請追加備位聲明狀繕本送達日起至遷讓返還甲土地之日止，按月給付7萬元。如認伊上開請求無理由，因甲土地全部為被告勵台企業有限公司（下稱勵台公司）所有之建物占用，該土地91年度公告地價為5萬3,000元，至111年度公

告地價已漲升至11萬7,000元，漲幅逾達120％，然該公司數十年來僅給付伊每月3萬元租金，顯屬過低，且非締約當時所得預料，伊得以備位之訴，依民法第227條之2第1項、第835條之1第1項、第442條規定，訴請擇一判命將勵台公司每月應付租金額增加為7萬元等語，並先位聲明：㈠被告應共同給付原告240萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5％計算之利息。㈡被告應自起訴狀繕本送達之日起至遷讓返還甲土地之日止，按月共同給付原告7萬元。㈢願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：㈠確認原告與勵台公司就甲土地有每月租金3萬元之不定期限賃契約關係存在。㈡勵台公司承租原告所有甲土地之租金，自民事聲請追加備位聲明狀繕本送達日起，應予調整為每月7萬元。

二、被告則以：坐落甲土地上門牌號碼臺北市○○區○○路000號建物（下稱乙建物）係勵台公司所有，早於67年間辦畢第一次登記，原告原為勵台公司股東，對此知之甚詳。被告張秀芳、張瑞華、張瑞志（下稱張秀芳等3人）非乙建物所有人，原告之訴為當事人不適格。勵台公司共有甲土地，所有權應有部分為1/2，該公司依原告要求，約定租用系爭土地按月給付租金3萬元，已達數十年，非無權占有。勵台公司現無營業收入，甲土地位在工業區，只適於公司租用，而將乙建物出租收取租金，108年至110年每月租金收入依序為5萬9,071元、10萬8,571元、10萬9,321元，勵台公司均依法申報稅額，並無不實，該地因鄰近焚化爐，距離捷運站甚遠，環境不佳，有時未能出租，亦仍維持給付原告租金，原告請求給付及調整租金，為無理由等語置辯，並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

三、本院得心證之理由：

㈠關於先位之訴部分：

1.按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之

資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院93年度台上字第382號判決意旨參照）。查原告先位之訴，係主張自己為權利人，被告為返還不當得利給付之義務主體，對被告訴請給付。依前揭說明，應認於當事人適格無欠缺，張秀芳等3人抗辯原告先位之訴於當事人適格有欠缺云云，要無可採。

2.按不當得利返還請求權，須當事人一方受財產上之利益，致他方受財產上之損害，無法律上之原因，為其成立要件，此觀民法第179條規定自明。是原告以無權占有為原因，請求被告返還不當得利之訴，被告就其占有原告所有物雖不爭執者，而以其非無權占有為抗辯者，只須能證明其占有非無法律上權源，即非無法律上原因而受占有之利益，不構成不當得利。

3.第按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。民法第421條第1項定有明文。是當事人提供特定物予他人使用，按月收取一定之金額為對價，即與租賃契約之要件相合，不問係使用何種名義，實屬租賃關係，承租之一方自有占有使用租賃物之權利。查原告與勵台公司共有甲土地，應有部分各1/2，有土地登記謄本可稽（見本院卷第18頁），且甲土地上現在全部經建築占用，該土地上之建物均屬勵台公司所有，為兩造所不爭執，並經本院現場勘驗屬實（見本院卷第162、163頁），且有現場照片可稽（見本院卷第186至196頁）。原告復自承勵台公司因使用甲土地，已按月給付3萬元予伊多年，顯見甲土地現占有人為勵台公司，張秀芳等3人未占有該土地，且勵台公司使用甲土地均有按月給付對價予原告，原告亦無爭執而受領，顯係出於租賃之法律關係而收、付使用對價，又無證

據證明兩造有期限之約定，足認原告與勵台公司間就雙方共有之甲土地有不定期限租賃關係，勵台公司本於租賃關係有權占用甲土地，其以所有之建物占用為有權占有，堪認被告均不生無權占有之問題。至坐落甲土地上勵台公司所有建物為何人占有、如何使用、租金若干，與土地之占用及所受利益為二事，不能混淆。原告主張被告無權占有甲土地，以先位之訴，主張依民法第179條規定，訴請被告返還相當於租金之不當得利，自無理由，不應准許。

㈢關於備位之訴部分：

1.關於原告訴請確認與勵台公司就甲土地有不定期限租賃關係部分：

按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，此觀民事訴訟法第247條規定自明。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。若被告對原告主張之法律關係，自始無爭執，即法律關係之存否並無不明確之情形，尚不能謂原告有即受確認判決之法律上利益（最高法院70年度台上字第2792號民事判決意旨參照）。查原告以備位之訴主張與勵台公司間就共有之甲土地有不定期限租賃關係存在，勵台公司自始無爭執，且係該公司於先位之訴受訴始終執為抗辯，原告乃於勵台公司抗辯後，執為自己之主張，據以追加為備位之訴。依前揭說明，原告就此兩造於備位之訴無爭執之法律關係，訴請確認存在，顯欠缺即受確認判決之法律上利益，自應予駁回。

2.關於原告訴請調整租金部分：

⑴按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限；契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果；地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯

失公平者，當事人得請求法院增減之。民法第442條、第227條之2、第835條之1第1項分別定有明文。惟依民法第227條之2第1項立法理由所載，以民法除有個別具體之規定，例如第252條、第265條、第442條等外，就情事變更原則尚乏一般性之原則規定，致適用上易生困擾所增訂，是該條乃情事變更原則一般性準據條文。不動產租賃關係因價值升降而請求調整租金，除未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟契約成立後，如基地周邊環境、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公平者，出租人仍得依同法第227條之2第1項規定，訴請法院判決調整其租金外，同法第442條就此已有特別規定，自應優先適用。至同法第835條之1第1項，僅於經辦理地上權設定登記而有約定地租之情形始有適用。本件原告與勵台公司並未就甲土地設定地上權並約定地租辦理登記，且係不定期限不動產租賃關係，為兩造於備位之訴所不爭執，原告主張甲土地自租賃締約後，價值明顯大幅提高，非立約當時所得預料，請求依上開規定，擇一判決調整租金，所主張未涉及甲土地周邊環境、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，有何具體變更之情事，其請求自仍應優先適用民法第442條規定加以審斷。

⑵次按民法第442條所謂價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言（最高法院26年滬上字第4號判決意旨參照）。是租賃物為不動產者，其價值如有昇漲，出租人依法本得為增租之請求。至應增加若干，須由法院就土地繁榮程度、租戶對於租賃物之需要及其使用所受之利益，暨該地一般經濟狀況而斷定之（最高法院19年上字第132號、20年上字第283號判決意旨參照）。原告起訴請求增高租金，如未於起訴前向被告為增高租金之意思表示，法

院如認其訴為有理由，即應判決宣示自原告起訴時起增高租金（最高法院73年度第9次民事庭會議決議意旨參照），並應自判決確定時起，依判決主文所宣示日期發生拘束力。

⑶勵台公司向原告不定期限承租共有之甲土地，已歷時多年，迭如前述。原告雖以甲土地於91年間之土地公告現值為每平方公尺5萬3,000元，111年起訴時之之公告現值則為11萬7,000元，主張該土地價值有明顯漲昇，並提出土地登記謄本為證（見本院卷第18、184頁），惟為被告所否認。按租用基地建築房屋租金之限制，依土地法第105條準用第97條之規定，以不超過土地申報總價年息10％為限。所謂土地之申報總價，依土地法施行法第25條規定，土地價額，依法定地價。而法定地價，依土地法第148條規定，係土地所有人依該法規定所申報之地價。在平均地權條例行區域，當係指土地所有人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價之時，其公告申報地價期間自行申報之地價，未於該該期間內申報者，地政機關公告之地價而言（參見該條例第16條），至於土地公告現值，乃為直轄市及縣市地政機關就轄區內土地，分別區段、地目、地價等級，經常調查地價動態及市價每年編製之土地現值表，經地價評議委員會評定後，分區公告者（參見同條例第46條），與前述因規定地價或重新規定地價所公告之地價，顯有不同。故除法院斟酌實情，認公告地價較諸自行報價為準確，得依公告地價為調整租金之計算標準，為調整租金命為給付之判決外，自仍應以申報地價為準。是原告主張得依甲土地公告土地現值審酌認定應否調整甲土地租金及其租金額，固非有據，且無證據顯示甲土地之公告地價較諸自行報價為準確、合於市價，其租金額仍應以申報地價為準據。其另主張申報地價係屬低報云云，同為勵台公司所否認，且原告為甲土地之共有人，亦為地價之申報義務人，雖勵台公司適為該土地共有人，亦不能即指為勵台公司蓄意低報所致，其執此主張應按土地公告現值為基準調整租金額，亦非有據。然查甲土地於91年間之申報地價為每

平方公尺1萬5,600元，111年之申報地價則為每平方公尺2萬4,880元，差額為每平方公尺9,200元，漲幅達約為60％，以甲土地面積530平方公尺計算，漲價金額為487萬6,000元，難謂非鉅。再參照近年土地價值高漲，不動產租金額亦隨之大幅提高之社會經濟狀況，為公知之事實，以原告就甲土地應有部分1/2，依91年間申報地價換算價值為413萬4,000元（計算式：530x15600x1/2=0000000），每月收取租金3萬元計算，年租金為36萬元，租金額相當於申報地價年息8.7％（計算式：360000÷0000000=0.0870，小數點第4位以下四捨五入，下同），另按原告追加備位之訴起訴時之申報地價換算，價值為659萬3,200元（計算式：530x24880x1/2＝0000000），依原租金額每月3萬元計算，僅相當於申報地價年息5.5％（計算式：360000÷0000000＝0.0546），顯與土地價值之漲昇比例不符。茲審酌甲土地如前述價值上漲之幅度，及該土地現係由勵台公司在其上建築鋼骨鐵皮之乙房屋區隔為5間店面，供他人開設包括蔬果店、汽車板金維修店鋪使用，與該土地坐落在臺北市內湖區安康路，該路段為雙向單線道，對面為砂石場，週鄰有鐵皮工廠、回收場、早餐店、便利商店，距離公車站牌約50公尺，距離焚化爐廠址約550公尺，鄰近高速公路之利用經濟利益、周圍環境等一切情狀，有勘驗筆錄及網路地圖與資訊列印紙本可稽（見本院卷第162、163、282至290頁），認該土地之租金額應以起訴時之申報地價總額年息8.8％計算為相當，依原告就系爭土地應有部分申報地價總額換算，租金額應為每月4萬8,350元（計算式：0000000x8.8％÷12＝48350.13，不滿1元部分四捨五入）為適當，自應按此判決加以調整。原告於此範圍內，請求自對勵台公司追加備位之訴之起訴狀（即111年9月1日民事聲請追加備位聲明狀，見本院卷第174至182頁）繕本送達日（見本院卷第278頁）即112年1月6日起，增加租金，應認有據，逾此所為請求，難認可採。

⑷原告另主張依民法第227條之2、第835條之1第1項規定，請

求擇一為其勝訴判決部分，因其依同法第442條規定請求，已應認一部有理由，且所主張其餘訴訟標的之請求，縱認可許，其得請求調整之相當租金額亦無別異，自無再事論斷之必要，應予敘明。

四、綜上所述，原告依民法第179條規定，為返還不當得利之先位請求，為無理由，應予駁回。其以備位之訴請求確認與勵台公司間不定期租賃關係存在，欠缺即受確認判決之法律上利益，亦應予駁回。備位之訴另依民法第442條規定，請求調整甲土地租金額部分，於其請求自112年1月6日起，調整勵台公司應給付原告之租金額為每月4萬8,350元部分，為有理由，應予准許。超逾部分之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據資料，經本院悉予審酌後，認均無礙於本件之判斷，於茲不贅。

六、據上論結，原告先位之訴為無理由，備位之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　蕭錫証

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日

書記官　吳帛芹