臺灣臺中地方法院民事判決

111年度簡上字第337號

上　訴　人　張素娟
訴訟代理人　方振偉
被上訴人　　黃品薰
000000000000000000

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國111年6月1日本院臺中簡易庭110年度中簡字第3529號第一審判決提起上訴，本院於民國111年12月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人於第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。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446條第1項、第255條第1項第3款定有明文。又依同法第436條之1第3項規定，上開規定於簡易第二審上訴程序，亦準用之。經查，上訴人上訴時原聲明：上訴人所有台中市○○區○○段0000號、3411號建物（門牌號碼：台中市○○區○○路000○0號3樓、2樓，下稱系爭二房屋）坐落被上訴人所有台中市○○區○○段00000地號土地(下稱系爭土地)之每年租金，均應自民國111年1月1日起調整為新臺幣(下同)1萬2759元，嗣更正聲明為：系爭二房屋坐落系爭土地之每年租金，均應自111年1月1日起調整為1萬9137元（見本院卷第73頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

(一)坐落系爭土地上門牌號碼為台中市西屯區市○○區○○路000○0號之7層樓建物，其中系爭二房屋自95年2月16日起為上

訴人所有，系爭土地自103年12月27日起為被上訴人所有。嗣被上訴人對上訴人提起給付租金之民事訴訟，經本院以106年度訴字第2511號民事確定判決(下稱前案，於108年3月22日判決，於同年5月27日確定)，認定兩造間應類推適用民法第425條之1規定，存有法定不定期租賃關係，並依土地法第105條準用同法第97條規定，以法律所容許之租金最高上限即申報地價10%為判決基礎，即以系爭土地面積為121平方公尺，按當時申報地價每平方公尺1萬3642.4元之10%計算，判定系爭二房屋占用系爭土地之每年租金為每年每戶各2萬3582元。然系爭土地之申報地價嗣逐年調降，於111年1月起已調整為每平方公尺1萬1071元，前案判定之租金金額2萬3582元，即超過土地法第97條第1項規定之租金上限。爰依民法第442條規定，訴請將系爭二房屋之租金，均自111年1月1日起調整為每年各1萬9137元等語。

二、被上訴人抗辯：

系爭土地申報地價之調降並不影響系爭土地之真正價值，系爭土地之市價自108年起每年調漲，自不得減少租金。況上訴人係將系爭二房屋出租他人使用，並非自住，亦無土地法有關租金限制之適用。上訴人請求調降租金顯無理由等語。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。兩造之聲明為：

(一)上訴人聲明：

1.原判決廢棄。

2.上訴人所有系爭二房屋坐落系爭土地之每年租金，均應自111年1月1日起調整為1萬9137元。

(二)被上訴人聲明：駁回上訴人之上訴。

四、兩造不爭執事項如下（見本院卷第64至65頁、第74頁）：

(一)上訴人所有系爭二房屋坐落被上訴人所有之系爭土地上，系爭二房屋與系爭土地間，在系爭二房屋得使用期間內，有法定租賃關係存在，系爭二房屋現仍在得使用期間內。

(二)兩造間因無法議定租金數額，被上訴人於前案民事事件中，

請求上訴人給付租金，經前案判決確定。

(三)系爭土地面臨寧夏路，左右二側斜對面分別為文華高中寧夏路大門及統一超商，同側右方為中山國中(統一起商對面)，附近有全聯，並靠近文心路上之捷運站。

五、得心證之理由：

(一)上訴人主張坐落系爭土地之上址7層樓建物，其中系爭二房屋自95年2月16日起為上訴人所有，系爭土地自103年12月27日起為被上訴人所有。嗣被上訴人對上訴人提起給付租金之民事訴訟，經本院以前案民事確定判決，認定兩造間應類推適用民法第425條之1規定，存有法定不定期租賃關係，系爭土地面積為121平方公尺，依土地法第105條準用同法第97條規定，系爭二房屋占用系爭土地之每年租金，按當時申報地價每平方公尺1萬3642.4元之10%計算，為每年4萬7164元（即每年每戶各2萬3582元）。系爭土地之申報地價於111年1月起調整為每平方公尺1萬1071元之事實，業據提出土地及建物登記第一類謄本(見原審卷第51-57頁)、地價第一類謄本(見本院卷第77頁)為證，並有前案民事確定判決在卷可稽(見原審卷第73-90頁)，復經本院調取前案民事案卷核閱無誤，堪信屬實。

(二)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，民法第442條定有明文。又當事人就不動產所訂之租金，於租賃關係存續中，因租賃物價值之昇降，固得聲請法院增減其數額，惟約定之租金額數，因法律變更致超過法定限度以外者（例如房屋租金超過土地法第97條之規定，土地租金超過實施都市平均地權條例第42條規定），關於超過部分，亦僅生請求權是否存在之問題，其與租賃物價值發生昇降之情形既非相同，自不得援用該條規定而為增減之聲請(最高法院48年度台上字第1536號民事判決要旨參照)。查，前案民事確定判決判定系爭二房屋占用系爭土地之租金金額為每戶2萬3582元，業如前述，該金額自111年1月1日起縱有超過土地法第9

7條規定情事，既與租賃物價值發生昇降之情形不同，依據上開說明，上訴人以前案判決判定之2萬3582元租金金額，超過土地法第97條第1項規定之租金上限為由，聲請調降租金，即無理由。

(三)又按民法第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（最高法院二十六年度濱上字第四號判決要旨參照）。又所謂公告地價，依平均地權條例第15條規定，指直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價時，分區調查最近一年之土地買賣價格或收益價格，依據該調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議，再計算宗地單位地價後，據以公告之價格。再依平均地權條例第16條、土地稅法第15條規定，公告地價係供土地所有權人於該地價80%至120% 範圍內申報地價，及作為課徵地價稅之依據，足見公告地價、申報地價，顯未能確實反映個別土地之市場交易價格。且基地租金數額之調整，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等項，土地價值之昇降，並非增減租金之唯一斟酌事項(最高法院87年度台上字第1133號民事裁判要旨參照)。故民法第442條規定所謂價值之昇降，係指租賃物本身價值於租賃契約成立後有昇降而言，調整租金之標準，係依據租賃物實際之價額，並非拘泥於申報地價或公告地價或公告現值。準此，本件自難僅憑系爭土地111年度申報地價，較前案確定判決據以計算租金之申報地價為低，即認系爭土地之價值確已降低。況系爭土地面臨寧夏路，左右二側斜對面分別為文華高中寧夏路大門及統一超商，同側右方為中山國中(統一起商對面)，附近有全聯，並靠近文心路上之捷運站，為兩造所不爭執(見不爭執事項(三))，足認系爭土地所在位置周邊為商業活動密集地點，且為學區所在，無論交通或生活機能皆非常便利，而以前案確定判決判定之系爭二房屋每年每戶租金2萬3582元

計算，每戶每月之地租僅為接近1200元，以目前之市價行情而言，尚屬偏低，並無不公平可言。是上訴人主張系爭二房屋，自111年1月1日起每年每戶租金應調整為1萬9137元，即難採取。

六、綜上所述，上訴人依民法第442條規定，訴請將系爭二房屋之租金，自111年1月1日起調降為每戶每年各1萬9137元，為無理由，不應准許。原判決為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均不影響本判決之結果，故不逐一論述，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　10　　日

民事第二庭　審判長法　官　呂麗玉

法　官　吳怡嫻

法　官　江奇峰

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　黃雅慧