

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第2985號

原告 祭祀公業法人台中市廖烈美

法定代理人 廖財助

被告 江榮堃

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國113年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告向原告承租臺中市○○區○○段0000地號土地，面積93平方公尺，兩造就系爭土地有不定期租賃契約關係，原告自105年度第四次管理人會議即已決議提高非派下員之被告部分其租金收取標準為按申報地價6.5%收取，嗣因原告於107年起訴請求將租金調昇為按當年申報地價10%給付，惟臺灣高等法院臺中分院108年度上字第475號民事確定判決，僅判准自107年9月29日起依承租土地面積按當年申報地價5%計算之租金。因增加租金之訴係形成之訴，為情事變更形成權利變動而已，與給付租金之訴係原告要求法院判命被告為一定行為之訴，其訴訟標的為私法上之請求權不同，形成權判決其效力應不及於租金給付請求權之判決。本件如謂前開形成判決效力及於原告給付租金請求權，則被告本應按年息6.5%給付，竟調降為按年息5%給付，不合調昇租金意旨，顯然不法，故非派下員之被告仍應按年息6.5%給付租金。因此，被告僅按年息5%計算，給付107至109年度之租金92,766元，至於105年租金69,278元【計算式：（13,272元/m²×6%）×1.05×3.3×25.11坪＝69,278元】、106年租金59,893元【計算式：（93m²×15,496元/m²×6.5%）-34,

602元=59,893元】、107年剩餘租金14,480元【計算式：93
m²×13,324元/m²×6.5%=14,480元，計算期間：107年1月1
日至107年9月28日】，合計143,651元，迄未給付。原告爰
依兩造之不定期租賃關係，請求被告給付143,651元，並自
本件支付命令送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之
5計算之利息。

二、被告抗辯：相關租金及年息爭議，因被告不同意原告之請
求，早已透過訴訟方式，經鈞院107年度訴字第2842號民事
判決及臺灣高等法院臺中分院108年度上字第475號民事判決
為租金調整，而原告依前開判決，而於鈞院111年度中簡字
第3996號民事簡易案件中，列出106至110年度之土地租金追
繳明細表，經兩造確認，並經該案判決被告應給付92,766元
及相關利息，被告業於112年4月10日匯款98,705元；原告本
件再行主張被告就105、106年度之租金未繳，即屬無據，且
原告主張依管理人會議決議調整計算積欠租金並請求被告給
付，亦屬無據等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院所為之判斷：

（一）原告主張被告未依原告105年度第四次管理人會議之決
議，提高非派下員之被告部分其租金收取標準為按申報地
價6.5%給付105年租金69,278元、106年租金59,893元、1
07年剩餘租金14,480元等情，被告則否認屬實，並抗辯：
業已依法院確定判決悉數給付105至107年之租金等語。惟
查：

1、按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人固得依民
法第442條聲請法院增減其租金，但在未聲請法院增減其
租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇
降，而失其拘束雙方當事人之效力（最高法院47年台上字
第1152號民事判例參照）。又按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

01 地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時所得預
02 料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公
03 平者，出租人自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法
04 院調整其租金（最高法院93年台上字第2446號民事判例參
05 照）。

06 2、兩造間就臺中市○○區○○段0000地號土地（面積93平方
07 公尺）所成立之租賃關係，並未約定期限，而屬不定期租
08 賃契約關係，合先敘明。本件原告固據提出105年第四次
09 管理人會議會議記錄（見司促卷第37至41頁）、106年度
10 第三次管理人臨時會會議記錄（見司促卷第43至45頁）、
11 第二屆107年度第四次管理人定期會議會議記錄（見司促
12 卷第47至48頁）、地價第一類謄本（見本院卷第61頁）等
13 事證，據以主張兩造間之租金數額業經原告召開管理人會
14 議決議，將105至107年之土地租金收取標準，由原來按占
15 有土地面積當年度土地申報地價年息3.5%收取之租金，
16 提高為按當年度土地申報地價年息6%加收0.5%營業稅，
17 換言之，每坪租金提高為2,759元等情，然系爭土地在原
18 告訴請法院提高租金前，既未經兩造合意變更租金收取標
19 準或具體數額，揆諸前揭說明，原告自不得單方任意變更
20 租金數額，故原告逕行要求被告依照當年度申報地價年息
21 6.5%給付105年至107年9月29日前之租金等情，即屬無
22 據，要難准許。

23 3、況且，依民法第442條規定請求調整租金，屬形成之訴，
24 應於法院為形成判決，以確定其增減之租金額後，當事人
25 始得請求所增加租金之給付（最高法院98年度台抗字第38
26 4號民事裁定意旨參照）。故原告在訴請法院判決調整系
27 爭土地之租金數額前，即主張被告給付增加之租金，亦屬
28 無據。

29 （二）按訴訟標的於確定之終局判決中經裁判者，除法律別有規
30 定外，有既判力，當事人不得就該法律關係，更行起訴，
31 民事訴訟法第400條第1項規定甚明。又訴訟法上所謂一事

不再理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，或就同一訴訟標的求為相反之判決，或求為與前訴可以代用之判決，否則，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束（最高法院96年度台上字第266號判決意旨參照）。查：

- 1、本件原告就被告應給付之105、106年度租金部分，業經向
本院提起給付租金及提高租金之訴，經本院107年度訴字第2842號及臺灣高等法院臺中分院108年度上字第475號判決確定；而就被告應給付之106、107年度租金部分，亦經
向本院提起給付租金之訴，並經本院111年度中簡字第3996號民事簡易判決確定，此有臺灣高等法院臺中分院108年度上字第475號提高租金等事件之民事確定判決（見司促卷第49至77頁）、本院111年度中簡字第3996號給付租金事件之民事確定判決（見司促卷第13至17頁）在卷可稽。
- 2、而依臺灣高等法院臺中分院108年度上字第475號提高租金等事件之民事確定判決（見司促卷第49至77頁），業經認定：兩造間就承租臺中市○○區○○段0000地號土地（面積93平方公尺）之租金，自起訴狀繕本送達之翌日即107年9月29日起調整為依承租土地面積按當年申報地價年息5%（見司促卷第51、65頁）；又被告105年度應給付之租金數額為50,439元【計算式：承租土地面積 $93\text{m}^2 \times$ 當年度申報地價 $15,496\text{元}/\text{m}^2 \times$ 年息 $3.5\% = 50,439\text{元}$ 】，扣除已付租金34,602元（見司促卷第61頁），尚應給付15,837元【計算式：應付50,439元－已付34,602元＝15,837元】（見司促卷第61頁）、106年度應給付之租金數額為50,439元【計算式：承租土地面積 $93\text{m}^2 \times$ 當年度申報地價 $15,496\text{元}/\text{m}^2 \times$ 年息 $3.5\% = 50,439\text{元}$ 】，扣除已付租金34,602元（見司促卷第73頁），尚應給付15,837元【計算式：應付50,439元－已付34,602元＝15,837元】（見司促卷第61、75頁）。

01 3、又依本院111年度中簡字第3996號給付租金事件之民事確
02 定判決（見司促卷第13至17頁），業經認定：原告請求被
03 告給付106年度租金事件，已經前開臺灣高等法院臺中分
04 院108年度上字第475號民事判決確定，原告重行起訴，違
05 反一事不再理原則，此部分請求，自屬無據（見司促卷第
06 14至15頁）；又被告107年度應給付之租金數額為61,957
07 元【計算式：承租土地面積93m²×當年度申報地價13,324
08 元/m²×年息5%=61,956.6元，元以下四捨五入】，扣除
09 被告已付34,602元，尚應給付27,355元（見司促卷第15
10 頁）。

11 4、觀諸被告提出之郵政跨行匯款申請書（見本院卷第71至75
12 頁）固可認：(1)被告於106年12月11日匯款34,602元、34,
13 602元部分，係用以支付105、106年度部分租金，而就臺
14 灣高等法院臺中分院108年度上字第475號民事確定判決所
15 認定，被告除前開已給付租金外，尚應給付之105、106年
16 度剩餘租金15,837元、15,837元部分，並未見被告提出已
17 經給付之匯款單據，則被告抗辯105、106年度之全部租金
18 業已悉數給付完畢等情，即屬無據；(2)另就被告於112年4
19 月10日匯款98,705元部分，係用以支付本院111年度中簡
20 字第3996號民事確定判決所認定之107、108、109年度租
21 金92,766元及遲延利息，則被告抗辯107年度租金業已悉
22 數給付完畢之情，即屬有據。

23 5、惟本件原告就兩造間因系爭土地不定期租賃關係所生之土
24 地租金爭議，業經向法院起訴請求被告給付105至107年度
25 之租金及自107年9月29日起調漲租金數額等事件，已有前
26 開確定之終局判決，原告於本案再行爭執前開期間之租金
27 收取標準，起訴請求被告給付前開期間之租金，既屬同一
28 當事人、同一法律關係之同一事件，自應受前開確定判決
29 效力之拘束，故原告就本件給付租金之訴，更行起訴，求
30 為與前案相異之判決，即屬無據，要難准許。

31 （三）綜上所述，原告基於兩造間就系爭土地所成立之不定期租

01 賃契約之法律關係，請求被告給付105至107年度之租金14
02 3,651元，並自本件支付命令送達之翌日起至清償日止，
03 按週年利率百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

04 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

05 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
06 臺中簡易庭 法 官 巫淑芳

07 以上為正本係照原本作成。

08 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
09 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
10 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 2 月 1 日
13 書記官 許靜茹