

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第334號

原告 徐文籐
訴訟代理人 余芳旻
李明峯律師
邱維琳律師
許慈恬律師
吳毓容律師

上一人
複代理人 謝孟慈律師
被告 許國裕
許國龍
許正鴻
許嘉倫
劉碧吟

上列當事人間請求調整租金等事件，本院於民國113年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣161,988元，及自民國113年4月2日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

坐落臺南市○區○○○段000地號土地如附圖所示藍色部分面積73.67平方公尺之地上權租金，自民國113年1月1日起調高為每年按該土地申報地價年息百分之10計算。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔10分之4，餘由原告負擔。

本判決第1項原告得假執行，但被告如以新臺幣161,988元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分

01 合計過半數之同意行之，為土地法第34條之1第1項本文所明
02 定。共有人就共有土地上已由他人設定之地上權，依同法第
03 835條之1規定，請求法院增加租金者，乃以形成之訴，請求
04 判決變更共有土地所設定地上權之內容，依土地法第34條之
05 1第1項規定，以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或
06 其應有部分合計逾3分之2之共有人同意，即可行之（最高法
07 院106年度台抗字第743號裁定意旨參照）。查原告為臺南市
08 ○區○○○段000地號土地（下稱000地號土地）共有人之一
09 （其應有部分為30000分之18674），原告已取得000地號土地
10 共有人即訴外人羅文秀（其應有部分為10000分之442）（見本
11 院卷第297至298頁土地登記第一類謄本）之同意，同意原告
12 提起本件訴訟請求調整000地號土地地上權之租金，並提出
13 同意書1紙為證（見本院卷第299頁），已逾000地號土地之
14 共有人過半數（共有人共3人），及其應有部分合計過半數
15 （原告與羅文秀合計應有部分為3分之2），合於土地法第34
16 條之1第1項之規定，準此，原告單獨起訴請求調整000地號
17 土地之地上權地租，應屬當事人適格。

18 二、被告許國龍、許嘉倫、劉碧吟經合法通知，均未於最後言詞
19 辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰
20 依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

21 貳、實體部分：

22 一、原告起訴主張：

23 （一）坐落臺南市○區○○○段000○000○00○00○00○00○00
24 市○區○○段000地號（之前為○○○○段000地號）土地】、
25 000地號土地【重測前為臺南市○區○○段000地號（之前為
26 ○○○○段000地號）土地】（下分別稱000、000地號土地）及
27 其上同區段000建號建物【門牌：臺南市○區○○路○段00
28 號、重測前為臺南市○區○○段00○號建物（之前為○○○
29 ○段00建號）】（下稱000建號建物）原均為訴外人黃其瑞所有
30 （前於民國64年3月17日自訴外人林珠英取得所有權），000建
31 號建物已於北門路拓寬時遭拆除，但迄未辦理建物滅失登

01 記。000、000地號土地上另有訴外人許三(已於86年6月20日
02 死亡)、許王清月(已於90年1月14日死亡)所有未辦保存登記
03 建物(下稱系爭房屋、門牌同為臺南市○區○○路○段00號)
04 【現坐落於000地號土地如臺南市臺南地政事務所複丈日期1
05 13年5月17日之土地複丈成果圖(下稱附圖)藍色部分面積73.
06 67平方公尺所示】，前經本院69年度訴字第1095號、臺灣高
07 等法院臺南分院69年度上字第1970號民事判決認定許三、許
08 王清月就系爭房屋坐落之000、000地號土地(面積合計34平
09 方公尺)依民法第876條第1項規定有法定地上權存在，許
10 三、許王清月自64年4月1日起應每年連帶給付黃其瑞按00
11 0、000地號土地(合計34平方公尺)各年度申報地價年息8%
12 計算之地租。黃其瑞於71年7月6日移轉000、000地號土地所
13 有權予原告及訴外人馬南生(應有部分分別為3分之2、3分之
14 1)，000地號土地嗣因北門路拓寬移轉為臺南市政府所有(已
15 為北門路之一部分)，原告復於113年8月28日移轉000地號土
16 地應有部分10000分之442予羅文秀。被告為許三、許王清月
17 之繼承人，每年應繳給原告所有000地號土地(按面積34平方
18 公尺、應有部分3分之2計算)年租金為26,988元，惟被告迄
19 未繳納104至109年之地上權租金，爰請求被告連帶給付原告
20 000地號土地地上權租金161,988元(計算式:26,998元×6年=1
21 61,988元)。

22 (二)000地號土地鄰近臺南市火車站，附近為大北門商業區，系
23 爭房屋又作為店面使用，商業使用之租金，應不受土地法及
24 平均地權條例規定租金不得超過申報地價年息10%之限制，
25 原告與羅文秀所有000地號土地價值按公告計算為6,082,106
26 元(計算式:122,200元×352地號土地總面積74.78平方公尺×
27 2/3=6,082,106元)，原告請求以000地號土地總面積74.78平
28 方公尺之公告現值年息10%作為租金計算之基礎，即原告及
29 羅文秀每年得向被告收取地上權租金數額為600,000元(即每
30 月50,000元)。

31 (三)為此，爰依民法第227條之2第1項、土地法第101條規定請求

01 准予自113年1月1日起調高000地號土地之地上權租金按000
02 地號土地總面積74.78平方公尺之公告現值年息10%計算等
03 語。並聲明：(一)被告應連帶給付原告161,988元，及自起訴
04 狀繕本送達最後一位被告翌日起至清償日止，按週年利率
05 5%計算之利息。(二)000地號土地之地上權租金，應自113年1
06 月1日起調整為按土地總面積74.78平方公尺之公告現值年息
07 10%計算。

08 二、被告答辯：

09 (一)被告許國裕、許國龍、許正鴻以：坐落000地號土地上如附
10 圖所示面積73.67平方公尺之系爭房屋原為許三、許王清月
11 所有，被告為許三、許王清月之繼承人，於40幾年間許三、
12 許王清月就000地號土地即有法定地上權存在，並經法院判
13 決地上權租金按申報地價年息8%計算。系爭房屋原作為店
14 面使用，但馬南生自103年起將電表申請人更改為馬南生名
15 義，並將系爭房屋斷水斷電，再用鐵門將系爭房屋上鎖，置
16 放其私人物品，導致被告無法使用系爭房屋，所以被告拒絕
17 繳納104至109年之租金予地主即原告、馬南生，110年、111
18 年有寄租金支票給地主，但支票均遭退回，112年寄給原告
19 的租金支票有兌現，寄給馬南生的租金支票遭退回。依照土
20 地法第97條，地上權租金應以申報地價年息10%為限等語為
21 辯，並聲明：原告之訴駁回。

22 (二)被告許嘉倫、劉碧吟均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書
23 狀作何聲明或陳述。

24 三、兩造不爭執事項：

25 (一)000地號土地原為黃其瑞所有，原告、馬南生於00年0月0日
26 因買賣原因取得000地號土地所有權，應有部分分別為3分之
27 2、3分之1，原告嗣於113年8月28日移轉000地號土地應有部
28 分10000分之442予羅文秀。

29 (二)000建號建物已經拆除而滅失，但尚未辦理建物滅失登記。

30 (三)坐落000地號土地上如附圖所示藍色部分（面積73.67平方公
31 尺）有被告因繼承共同共有之系爭房屋（門牌臺南市○區○

01 ○路○段00號未辦保存登記建物)。

02 (四)系爭房屋原為被告之被繼承人許三、許王清月所有，本院69
03 年度訴字第1095號、臺灣高等法院臺南分院69年度上字第19
04 70號民事判決認系爭房屋所有人許三、許王清月就黃其瑞所
05 有000、000地號土地(面積共34平方公尺)部分有法定地上權
06 存在，其地上權之地租應自64年4月1日起每年按申報地價年
07 息8%計算。

08 (五)被告目前應繳給原告之000地號土地(按應部分3分之2計算)
09 年租金為26,998元，被告就104年至109年之租金尚未繳納。

10 四、得心證之理由：

11 (一)原告請求被告連帶給付租金161,988元，及自起訴狀繕本送
12 達最後一位被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
13 利息，有無理由？

14 1.按繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人
15 財產上之一切權利、義務。繼承人有數人時，在分割遺產
16 前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。民法第1148條第1
17 項前段、第1151條定有明文。查坐落000地號土地如附圖所
18 示藍色部分(面積73.67平方公尺)土地上有被告因繼承公
19 同共有之系爭房屋，系爭房屋原為被告之被繼承人許三、許
20 王清月所有，本院69年度訴字第1095號、臺灣高等法院臺南
21 分院69年度上字第1970號民事判決認系爭房屋所有人許三、
22 許王清月就000、000地號土地(面積共34平方公尺)有法定地
23 上權存在，其地上權之地租應自64年4月1日起每年應按000
24 地號土地申報地價年息百分之8計算，又被告應繳給原告之0
25 00地號土地年租金為26,998元，被告尚未給付104年至109年
26 之地上權租金予原告等情為兩造所不爭執，被告既為許三、
27 許王清月繼承人，因繼承取得系爭房屋及許三、許王清月對
28 000地號土地之地上權，則原告請求被告連帶給付000地號土
29 地104年至109年之地上權租金共161,988元(計算式:26,998
30 元×6年=161,988元)，及自本件起訴狀繕本送達最後一位被
31 告翌日即113年4月2日(見本院卷第79、81頁送達證書)起至

01 清償日止，按週年利率5%計算之利息，即為有據，應予准
02 許。

03 2.至被告抗辯馬南生自103年起將系爭房屋電表申請人更改為
04 馬南生名義，並將系爭房屋斷水斷電，再用鐵門將系爭房屋
05 上鎖，置放其私人物品，導致被告無法使用系爭房屋，伊等
06 因此未繳納104至109年間之地上權租金予原告云云，縱然為
07 真，亦為被告與馬南生間之債權債務關係，尚不得以此作為
08 拒絕繳納地上權租金予原告之理由，被告前開抗辯應非可
09 採。

10 (二)原告請求將000地號土地之地上權租金自113年1月1日調整為
11 按352地號土地總面積74.78平方公尺之土地公告現值年息1
12 0%計算，有無理由？

13 1.按設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所
14 有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，
15 視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議
16 定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。地上權設定
17 後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事
18 人得請求法院增減之。契約成立後，情事變更，非當時所得
19 預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、
20 減其給付或變更其他原有之效果。民法第876條第1項、第83
21 5條之1、第227條之2第1項分別定有明文。經查，000、000
22 地號土地及系爭房屋，原均為許三、許王清月所有，因系爭
23 房屋未辦保存登記，無法設定抵押權，故許三、許王清月前
24 僅以000、000地號土地設定抵押權予林珠英，嗣於00年0月
25 間拍賣抵押物之結果，000、000地號土地由林珠英得標買
26 受，系爭房屋由許三、許王清月繼續保持共同共有，000、0
27 00地號土地已於64年3月17日由林珠英移轉登記為黃其瑞所
28 有，黃其瑞遂向本院提起拆屋交地等訴訟，經本院69年度訴
29 字第1095號、臺灣高等法院臺南分院69年度上字第1970號民
30 事判決命許三、許王清月就黃其瑞所有000、000地號土地之
31 法定地上權(面積34平方公尺)，自64年4月1日起應連帶給

01 付黃其瑞按該部分土地各年度申報總價額年息8%計算之地
02 租確定，有上開判決、000、000地號土地及其上000建號建
03 物第一類登記謄本、異動索引、重測前臺南市○區○○段00
04 0○000地號土地及同段00建號建物異動索引、人工登記謄本
05 附卷可稽(見本院卷第247至269頁、第93至122頁)。嗣原
06 告、馬南生於00年0月0日因買賣原因自黃其瑞取得000、000
07 地號土地所有權(應有部分分別為原告3分之2、馬南生3分之
08 1)，原告復於113年8月28日移轉000地號土地應有部分10000
09 分之442予羅文秀。許三、許王清月就000、000地號土地之
10 法定地上權面積原僅為34平方公尺(即系爭房屋占用000、00
11 0地號土地面積原為34平方公尺)，惟系爭房屋經本院會同兩
12 造及地政至現場履勘，經測量系爭房屋係坐落於000地號土
13 地如附圖所示藍色部分(面積為73.67平方公尺)(見本院卷第
14 149至162頁勘驗測量筆錄及現場照片)，兩造對於系爭房屋
15 原為許三、許王清月所有，許三、許王清月就000、000地號
16 土地有法定地上權存在等情並不爭執，堪認系爭房屋應係經
17 擴建致面積增為73.67平方公尺，被告既為許三、許王清月
18 之繼承人，故被告就000地號土地上如附圖所示藍色部分土
19 地(面積73.67平方公尺)應有地上權存在，揆諸前揭說明，
20 原告自得依民法第227條之2第1項、第835條之1規定，以000
21 地號土地價值有所昇降為由，請求調整地上權租金。

22 2.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價
23 年息百分之10為限。第97條第99條及第101條之規定，於租
24 用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105條定
25 有明文。基地租金，依土地法第105條準用同法第97條規
26 定，以不超過該土地申報價額年息百分之10為限。而該條所
27 謂土地價額，依同法施行法第25條規定，係指法定地價。又
28 所謂法定地價，依土地法第148條規定，係指土地所有人依
29 該法規定所申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所
30 規定之土地公告現值(最高法院88年度台上字第108號民事判
31 決要旨參照)。經查，原告之前手黃其瑞與被告之被繼承人

01 許三、許王清月間之訴訟，前經本院69年度訴字第1095號、
02 臺灣高等法院臺南分院69年度上字第1970號民事判決核定00
03 0、000地號土地之地上權租金(地上權面積34平方公尺)自64
04 年4月1日起應以申報地價年息8%計算確定，已如前述，000
05 地號土地之申報地價嗣後迭經調整，足見其價值確有變動，
06 揆諸前揭說明，原告請求調整000地號土地之地上權租金，
07 即非無據。第查，有關000地號土地之地租金額，原告雖主
08 張應按000地號土地總面積74.78平方公尺之公告現值年息1
09 0%計算云云，惟被告就000地號土地之地上權範圍因系爭房
10 屋擴建應增為73.67平方公尺，業經認定如前，本院斟酌000
11 地號土地地勢平坦、形狀略呈長方形，東側鄰接臺南市○區
12 ○○路，鄰近臺南市火車站，附近商店林立、交通便利，原
13 告112年應繳000地號土地(應有部分3分之2)地價稅為13,509
14 元(見本院卷第245至246頁)，及系爭房屋坐落000地號土地
15 之面積為73.67平方公尺，之前作為店面使用，有000地號土
16 地登記謄本、附圖、本院113年5月17日勘驗測量筆錄及現場
17 照片等在卷足資參照，再參照土地法第97條第1項及第105條
18 之規定，原告主張自113年1月1日起，000地號土地之地上權
19 租金應按000地號土地總面積74.78平方公尺之公告現值年息
20 10%計算，與上開規定不符，自難為採。是以本院綜衡上開
21 情狀，認000地號土地之地上權租金應按地上權範圍73.67平
22 方公尺之申報地價(113年1月起為每平方公尺25,600元)年息
23 10%計算(113年度為 $73.67 \times 25,600 \text{元} \times 0.1 = 188,595 \text{元}$)，以
24 符現今社會經濟狀況及市場行情，堪屬適當。

25 五、綜上所述，原告請求被告連帶給付000地號土地104年至109
26 年之地上權租金共161,988元，及自本件起訴狀繕本送達最
27 後一位被告翌日即113年4月2日(見本院卷第79、81頁送達證
28 書)起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及被告就系
29 爭房屋坐落000地號土地如附圖所示藍色部分面積73.67平方
30 公尺之地上權租金，應自113年1月1日起，調高為按申報地
31 價年息10%計算，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，

01 則無理由，應予駁回。

02 六、本件命被告所為給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第38
03 9條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，並依職權酌定相
04 當數額為被告供擔保免為假執行之宣告。

05 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本
06 院斟酌後，核與判決結果不生影響，故不另一一論述，併此
07 敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

09 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
10 民事第五庭 法 官 李姝蕙

11 以上正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日
15 書記官 張鈞雅