臺灣高等法院臺南分院民事判決

113年度上易字第343號

上訴人 余錦堂

黃志維

張賢榮

陳裕仁

邱靖媛

黃薇

林枝生

上一人

訴訟代理人 郭櫻月

被上訴人 天德寶宮

法定代理人 邱兆宗

訴訟代理人 劉烱意律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國113年9月19日臺灣嘉義地方法院第一審判決（113年度訴字第474號）提起上訴，被上訴人並為訴之擴張，本院於114年2月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決附表二就編號2-4、6、8-10所示上訴人承租被上訴人坐落嘉義縣○○鎮○○段0○○地號土地，自民國114年1月1日起，調整每年租金分別逾附表二之一編號1-4、5之2、6、7「本院認定調整後租金」欄所示金額之部分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴人邱靖媛如附表二之一編號5之1所示建物，承租被上訴人所有坐落嘉義縣○○鎮○○段0○○地號土地，自民國114年1月1日起，調整每年租金如附表二之一編號5之1「本院認定調整後租金」欄所示之金額。

01 其餘上訴及擴張之訴均駁回。

02 廢棄部分第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔，駁回上訴之第二
03 審訴訟費用由上訴人按附表二之一「駁回上訴之第二審訴訟費用
04 之負擔比例」欄所示比例負擔。擴張之訴訴訟費用由被上訴人負
05 擔三分之一，餘由上訴人邱靖媛負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
09 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事
10 訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第3款規定即明。

11 查被上訴人就上訴人邱靖媛之起訴聲明原係請求法院調整每
12 年租金為新臺幣（下同）17,472元，嗣因原審認定如附表二
13 之一編號5之1所示建物業已轉讓交付邱靖媛，而駁回被上訴
14 人對原審被告李俊傑之請求，被上訴人乃於本院審理中對邱
15 靖媛就附表二之一編號5之1建物擴張聲明請求自民國114年1
16 月1日起調整該部分每年租金為12,916元（本院卷第339-340
17 頁），核屬擴張應受判決事項之聲明，合於上開規定，應予
18 准許；又被上訴人就邱靖媛部分僅係擴張聲明，而邱靖媛於
19 原審審理時即已參與本件訴訟程序，且邱靖媛就擴張聲明即
20 附表二之一編號5之1建物部分所為之抗辯，與原起訴部分
21 （即附表二之一編號5之2建物）均為相同，並未影響其應訴
22 及答辯之權利。是邱靖媛辯稱被上訴人擴張聲明違反其審級
23 利益云云，尚無可採，合先敘明。

24 二、次按所謂當事人適格，係指當事人就特定訴訟標的有實施訴
25 訟之權能而言。此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標
26 的之關係定之。換言之，就特定訴訟得以自己名義為原告或
27 被告之資格，因而得受本案判決者，始謂之當事人適格，或
28 稱為正當當事人。至於何人對於訴訟標的之法律關係有實施
29 訴訟之權能，則應視當事人與特定訴訟標的之關係如何而定
30 。而私法上之形成權，法律規定須經起訴始能達行使之目的
31 者，方得提起形成之訴，故在形成之訴，原告之適格，必須

01 依據法律之規定定之。再按租賃物為不動產者，因其價值之
02 昇降，當事人得聲請法院增減其租金；但其租賃定有期限者
03 不在其限，民法第442條定有規定。查本件被上訴人依據
04 民法第442條規定，請求本院調整租金，核屬形成之訴，其
05 是否具備原告之適格，自應以法律規定之資格為判斷依據。
06 兩造均不爭執被上訴人為租約之出租人，則被上訴人依民法
07 第442條規定，提起本件調整租金之訴，其為適格原告，即
08 無疑義；上訴人余錦堂辯稱坐落嘉義縣○○鎮○○段0、0地
09 號土地（下合稱系爭土地）在日據明治時期38年就登記為天
10 德堂，主祀神明為觀音菩薩，國民政府來台時登記仍為天德
11 堂，被上訴人在58年登記變更為妙修堂，後來發現系爭土地
12 已登記為天德堂，62年才去改名為天德堂，但主祀神明為關
13 聖帝君，可見被上訴人提起本件訴訟之當事人為不適格云云
14 ，為無可採。

15 貳、實體方面：

16 一、被上訴人主張：伊所有之系爭土地前出租予上訴人及李俊傑
17 分別建有如附表二之一所示建物，租金按每年每坪87元計算
18 ，兩造間成立有不定期租賃關係。系爭土地公告現值於76年
19 間原為每平方公尺2,000元，至112年間調昇為每平方公尺13
20 ,000元，漲幅高達6.5倍，然兩造間之租金卻迄未調整，顯
21 有失公平。為此依據民法第442條規定，請求依系爭土地113
22 年申報地價每平方公尺2,400元按年息百分之6調整兩造間租
23 金如附表二之一「一審判決調整後租金」欄所示。原審為伊
24 勝訴之判決，並無違誤。並答辯聲明：上訴駁回（原判決駁
25 回被上訴人就本件上訴人之其餘請求，及對李俊傑請求之部
26 分，未據被上訴人聲明不服，以及於本院成立調解之賴淑娟
27 、賴榮宏部分，均不在本院審理範圍）。又附表二之一編號
28 5之1建物已移轉為邱靖媛所有，爰依上述標準，擴張聲明併
29 請求就邱靖媛所有附表二之一編號5之1建物承租系爭土地之
30 租金自114年1月1日起調整每年為12,916元（計算式：89.7
31 平方公尺×2,400元×6%=12,916元，元以下捨去）。

01 二、上訴人則以：

02 (一)黃志維、張賢榮、陳裕仁、林枝生、黃薇均以：被上訴人主
03 張調整租金係屬寺廟不動產收益處分，依道教宮廟組織管理
04 章程規定，應經信徒大會決議通過，並報請主管機關同意備
05 查，然被上訴人未經信徒大會決議通過，且未試行協商或調
06 解、調處等程序以解決爭議，即逕行起訴，於法不合；況系
07 爭土地位在大林鎮鹿谷溝邊，依數百年來之傳言，係惡鬼出
08 沒之地，迄今仍在本地承租之居民，大多屬經濟弱勢，且地
09 上老屋屋齡均已超過一甲子以上，加以毗鄰之大林糖廠廢棄
10 ，數百戶員工離開後，該社區更日漸蕭條，故被上訴人主張
11 要調漲租金，有違誠實信用原則，應不予採納。土地價值是
12 否有所升降，是否有繁榮因素等，皆應依據有權機關之專業
13 認定，方得公平信賴。再者，被上訴人對土地價值升降部分
14 之計算請求，僅屬債權債務關係之請求，自應於租金請求權
15 時效5年之期限內提出。又系爭土地自109年至113年近五年
16 之申報地價均為每平方公尺2,400元，並無價值升降，顯無
17 調整必要；若法院認仍應要調整，應調整如附表二之一「上
18 訴人抗辯調整後租金」欄所示之金額，始符合原租約協議及
19 民法第442條之意旨。原審為伊等敗訴之判決，尚有未洽等
20 語，資為抗辯。並上訴聲明：原判決不利於上訴人部分廢棄
21 ；上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

22 (二)余錦堂除引用上開答辯聲明及陳述外，另以：依最高法院83
23 年度台上字第319號裁判意旨，連不敷納稅都不是可以增租
24 的原因，所以租金率及租金額都應是由雙方協議的結果，被
25 上訴人卻主張太低，不符客觀市場，其主張與上開裁判意旨
26 不符；另最高法院88年度台上字第287號裁判意旨：「未定
27 期限之不動產租賃，如契約當事人約定租金係按租賃標的不
28 動產之固定比率計算者，則所約定之租金係隨不動產價值之
29 昇降而機動調整，契約當事人即無再依民法第442條規定聲
30 請法院調整租金之必要」，請法院判決時併予參考。

31 (三)邱靖媛除引用上開答辯聲明及陳述外，另以：原租金係由雙

01 方協議訂之，雙方應均本於誠信原則及契約精神遵守，不應
02 單方藉故反悔致生爭議事端，被上訴人單方請求調整租金無
03 理由。另依民法第442條立法意旨，其得主張租金調整之要
04 件依據僅有「因其價值之升降，當事人得聲請法院增減其租
05 金」，故被上訴人主張原租金過低而為調整租金之事由，並
06 不符該條要件。況地政機關對同一地價區段的申報地價為繁
07 榮因素之加計調整，亦僅只在一成至最多三成的調整。原審
08 判決依申報地價百分之6調整，顯已逾越合理比例原則。系
09 爭土地所在地區早期因為戰爭死了很多人，當地居民為了安
10 撫亡魂，在被上訴人成立前已建有阿彌陀公廟，所以系爭地
11 區很陰，到了晚上更是漆黑一片，連一間店都沒有，外地人
12 也不敢來，並無被上訴人所稱有繁榮景象而得調漲租金之事
13 由等語，資為抗辯。並對被上訴人擴張之訴答辯聲明：擴張
14 之訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項為：

- 16 (一)系爭土地為被上訴人所有，上訴人均為系爭土地之承租人，
17 承租面積及基地坐落建物之門牌號碼分別如附表二之一所示
18 。兩造間之租賃關係為不定期租賃，原租金為每年按每坪87
19 元計算，所繳納金額如附表二之一「現租金」欄所示。
- 20 (二)系爭土地公告現值於113年1月為每平方公尺13,000元；申報
21 地價於109至113年均為每平方公尺2,400元。
- 22 (三)系爭土地東南側係大林鎮衛生所，距離台一線路口約150公
23 尺，上訴人如附表二之一所示門牌號碼建物之200公尺周圍
24 附近，有親水公園、大林國中、大林糖廠、大林鎮衛生所
25 、中華電信、7-11便利商店。

26 四、得心證之理由：

- 27 (一)按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院
28 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442
29 條有明文規定。次按建築房屋之基地租金，依土地法第105
30 條準用同法第97條第1項規定，以不超過該土地申報價額年
31 息百分之10為限。而該條之土地價額，依土地法施行法第25

01 條規定，係指法定地價而言。又法定地價，依土地法第148
02 條規定，係指土地所有權人依土地法所申報之地價。土地所
03 有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其
04 申報地價。平均地權條例第16條前段亦有明文。故土地法第
05 97條所謂之土地申報價額，即指該土地之申報地價。又土地
06 法第105條準用同法第97條規定，建築基地之租金，按申報
07 價額年息百分之10為限，乃指基地租金之最高限額而言，並
08 非必須照申報地價額年息百分之10計算；基地租金之數額，
09 除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業
10 繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，
11 並與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院46年台上字第85
12 5號、68年台上字第3071號判決意旨參照）。

13 (二)被上訴人主張系爭土地為其所有，上訴人均為系爭土地之承
14 租人，承租面積及基地坐落建物之門牌號碼分別如附表二之
15 一所示。兩造間之租賃關係為不定期租賃，原租金為每年按
16 每坪87元計算，所繳納金額如附表二之一「現租金」欄所示
17 等語，業據提出土地登記第一類謄本、嘉義縣寺廟登記證、
18 ○○段113年全年期地租收入明細、天德寶宮管理委員會租
19 金徵地底冊、國土測繪圖資在卷可稽（原審卷第13-23頁）
20 ，且為兩造所不爭執（不爭執事項(一)），此部分自堪信實。

21 (三)次查，系爭土地公告現值於113年1月為每平方公尺13,000元
22 ；申報地價於109至113年均為每平方公尺2,400元，有系爭
23 土地歷年公告現值查詢資料及地價第二類謄本在卷可憑（原
24 審卷第25-28頁、第95-97頁），且為兩造所不爭執（不爭執
25 事項(二)），亦可認定。再觀諸系爭土地歷年公告現值查詢資
26 料，系爭土地每平方公尺之公告現值，在78年7月僅為2,000
27 元，到102年1月則已達10,000元，迄113年1月更為13,000元
28 ，由上開資料觀之，堪認系爭土地之價值有逐年調昇之情形
29 ，是被上訴人主張系爭土地價值逐年調昇，而兩造間之租金
30 卻迄未調整，依法請求調整等語，核屬有據，應予准許。

31 (四)上訴人固抗辯依道教宮廟組織管理章程規定，被上訴人要調

01 整租金應經信徒大會決議通過，並報請主管機關同意備查，
02 然被上訴人未經信徒大會決議通過，即逕行起訴，於法不合
03 等語；惟查，被上訴人是否經何種決議程序或有無報請主管
04 機關備查，均僅係被上訴人之內部事項，而被上訴人既已依
05 法提起本件調整租金訴訟，法院自應依法審酌實體上是否符
06 合調整租金之要件，至於被上訴人內部事項則非本院審查之
07 範疇，上訴人此部分辯詞，尚無可採。

08 (五)上訴人另抗辯迄今仍在本地承租之居民，大多屬經濟弱勢，
09 地上老屋屋齡均已超過一甲子以上，加以毗鄰之大林糖廠廢
10 棄，數百戶員工離開後，該社區更日漸蕭條，故被上訴人要
11 調漲租金，有違誠實信用原則等語；惟系爭土地為被上訴人
12 所有，而系爭土地租金多年未為調整，與系爭土地漲升之趨
13 勢悖離，被上訴人請求調整租金，係依民法第442條規定所
14 賦與之權利，且符合土地走升趨勢，難認有何違反誠實信用
15 原則之情形。又被上訴人提起本件調整租金訴訟，其性質上
16 為形成訴訟，而非請求上訴人給付租金之給付訴訟，要無租
17 金請求權時效5年規定之適用。是上訴人抗辯被上訴人對土
18 地價值升降部分之計算請求，僅屬債權債務關係，應於租金
19 請求權時效5年之期限內提出等語，乃有誤認，附此敘明。

20 (六)余錦堂復抗辯依最高法院83年度台上字第319號裁判意旨，
21 連不敷納稅都不是可以增租的原因，所以租金率及租金額都
22 應該是雙方協議的結果，被上訴人卻主張太低，不符客觀市
23 場，其主張與上開裁判意旨不符；並請求本院判決時併予參
24 考最高法院88年度台上字第287號裁判意旨等語；惟按最高
25 法院83年度台上字第319號裁判意旨為：「民法第442條固規
26 定『租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法
27 院增減其租金』，惟租金不敷納稅，非法定增租原因」；最
28 高法院88年度台上字第287號裁判意旨為：「按未定期限之
29 不動產租賃，如契約當事人約定租金係按租賃標的不動產之
30 固定比率計算者，則所約定之租金係隨不動產價值之昇降而
31 機動調整，契約當事人即無再依民法第442條規定聲請法院

01 調整租金之必要，不得請求法院增減其租金」。經核上開最
02 高法院裁判審理之事實，均與本事件之事實不相同，無法比
03 附援引，應予敘明。

04 (七)邱靖媛另抗辯租金係由雙方協議訂之，雙方應本於誠信原則
05 及契約精神遵守，不應單方藉故反悔致生爭議事端等語；惟
06 查，民法第442條規定租約當事人於租賃物價值有昇降時，
07 得聲請法院增減其租金，因此，租約之雙方當事人無法自行
08 就租金增減達成協議時，本均得依上開規定向法院聲請增減
09 其租金。邱靖媛辯稱被上訴人應遵守原約定租金額而不得起
10 訴請求調整租金等語，要無可採。

11 (八)再按法院於依民法第442條規定調整不動產租賃之租金時，
12 除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形
13 ，暨與鄰地租金為比較外，更應注意承租人利用該租賃物之
14 經濟價值與所得之利益，與應調整之租金數額是否平衡（最
15 高法院81年度台上字第3062號裁判意旨參照）。查系爭土地
16 公告現值於113年1月為每平方公尺13,000元；申報地價於10
17 9至113年均為每平方公尺2,400元等情，均經認定如上；又
18 系爭土地東南側係大林鎮衛生所，距離台一線路口約150公
19 尺，上訴人如附表二之一所示門牌號碼建物之200公尺周圍
20 附近，有親水公園、大林國中、大林糖廠、大林鎮衛生所
21 、中華電信、7-11便利商店等情，亦為兩造所不爭執（不爭
22 執事項(三)），自堪採為認定之依據。至上訴人另抗辯系爭土
23 地位在大林鎮鹿谷溝邊，依數百年來之傳言，係惡鬼出沒之
24 地，迄今仍在本地承租之居民，大多屬經濟弱勢，且地上老
25 屋屋齡均已超過一甲子以上，加以毗鄰之大林糖廠廢棄，數
26 百戶員工離開後，該社區更日漸蕭條；該地區早期因為戰爭
27 死了很多人，當地居民為了安撫亡魂，在被上訴人成立之前
28 已建有阿彌陀公廟，所以系爭地區很陰，而且到晚上是漆黑
29 一片，連一間店都沒有，外地人也不敢來等語，經核均屬主
30 觀之意見，尚難偏採，仍宜依上開具體之經濟發展狀況來認
31 定調整租金之基準。本院綜合審酌系爭土地之價值、所處位

01 置及其四周工商業繁榮情形，與承租人即上訴人利用該租賃
02 物之經濟價值與所得之利益，認應以系爭土地申報地價年息
03 百分之4計算為適當。上訴人固辯稱縱認被上訴人得依法聲
04 請調整租金，金額亦僅能調整如附表二之一「上訴人抗辯調
05 整後租金」欄所示之金額，惟此業據被上訴人表示不同意，
06 且上訴人抗辯之金額，經核與能表彰系爭土地現在價值之公
07 告現值逐年調昇之幅度亦不相符合，而無可採。基此，上訴
08 人承租系爭土地之每年租金，自114年1月1日起，應分別調
09 整為如附表二之一「本院認定調整後租金」欄所示之金額；
10 至被上訴人其餘之請求，則無理由。

11 五、綜上所述，被上訴人依民法第442條規定，請求自114年1月1
12 日起，就上訴人所有如附表二之一編號1-4、5之2、6、7所
13 示建物承租系爭土地之每年租金，分別調整為如附表二之一
14 編號1-4、5之2、6、7「本院認定調整後租金」欄所示金額
15 之部分，為有理由，應予准許；逾上開金額部分之請求，為
16 無理由，不應准許。從而，原審核定調整之租金金額就超過
17 上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴
18 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰
19 由本院廢棄改判如主文第二項所示。至於上開應准許部分，
20 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴人仍執陳詞，指
21 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
22 上訴。又被上訴人於本院擴張請求就邱靖媛所有附表二之一
23 編號5之1建物承租系爭土地之每年租金自114年1月1日起調
24 整為如附表二之一編號5之1「本院認定調整後租金」欄所示
25 之金額即8,611元範圍內為有理由，應予准許，逾上開金額
26 之請求，為無理由，應予駁回。

27 六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方
28 法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
29 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

30 七、據上論結，本件上訴及擴張之訴均為一部有理由，一部無理
31 由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第78條、第79

01 條、第85條第1項後段，判決如主文。
02 中華民國 114 年 2 月 27 日
03 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

04 法官 黃聖涵

05 法官 張家瑛

06 上為正本係照原本作成。

07 不得上訴。

08 中華民國 114 年 2 月 27 日

09 書記官 楊宗倫

10 附表二之一：

編號	原判決附表二之編號	姓名	建物門牌號碼	承租面積		現租金 (新臺幣)	一審判決調整後租金 (新臺幣)	上訴人抗辯調整後租金 (新臺幣)	本院認定調整後租金 (新臺幣)	駁回上訴之第二審訴訟費用之負擔比例
				坪	平方公尺					
1	2	余錦堂	嘉義縣○○鎮○○路000號	49.36	162.8	4,294元	23,443元	6,441元	15,629元	188/1000
2	3	黃志維	嘉義縣○○鎮○○路000號	14.74	48.6	1,282元	6,998元	1,923元	4,666元	56/1000
3	4	張賢榮	嘉義縣○○鎮○○路000號	44.66	147.3	3,885元	21,211元	5,828元	14,141元	151/1000
			嘉義縣○○鎮○○路000巷0號							
4	6	陳裕仁	嘉義縣○○鎮○○路000號	41.45	136.7	3,606元	19,685元	5,409元	13,123元	158/1000
5之1	(無)	邱靖媛	嘉義縣○○鎮○○路00000號 (原李俊傑部分)	27.2	89.7	2,366元	(原判決以當事人不適格駁回)	3,549元	8,611元	-
5之2	8		嘉義縣○○鎮○○路00000號	31.53	104	2,743元	14,976元	4,115元	9,984元	120/1000
6	9	林枝生	嘉義縣○○鎮○○路000巷0號	64.74	213.6	5,632元	30,758元	8,448元	20,506元	220/1000
7	10	黃薇	嘉義縣○○鎮○○路000號	28.12	92.7	2,447元	13,349元	3,671元	8,899元	107/1000

備註：
(一)上述租金金額，均四捨五入。
(二)被上訴人於一審原主張以系爭土地申報價額7%計算調整後租金，經原審判決以6%計算調整後租金，被上訴人對原審判決駁回部分並未提起上訴。
(三)邱靖媛承租之二部分(即編號5之1、5之2)，租金合計為18,595元(8,611元+9,984元=18,595元)。