臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第1193號

原　　告　富隴股份有限公司

000000000000000000

兼法定代理人　郭松林

原　　告　華泰商業銀行股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　賴昭銑

共　　同

訴訟代理人　劉炳烽律師

複　代理人　陳冠甫律師

被　　告　鄭世明

訴訟代理人　郭憲文律師

施懿哲律師

沈志成律師

複　代理人　莊淑媛

上列當事人間請求調整租金事件，經本院於中華民國109年10月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告承租原告富隴股份有限公司、郭松林所有坐落於新北市○○區○○段000○00000地號土地（面積共842.15平方公尺），其租金自民國108年9月4日起，調整為每月新臺幣46,038元。

二、被告承租原告華泰商業銀行股份有限公司所有坐落於新北市○○區○○段000○00000地號土地（面積共3055.05平方公尺），其租金自民國108年9月4日起，調整為每月新臺幣141,551元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔30%，由原告富隴股份有限公司及郭松

林負擔13%，餘由原告華泰商業銀行股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，民事訴訟法第254條第1項前段定有明文。查，新北市○○區○○段000○00000○○000地號土地分割而來）地號土地（下稱系爭633、633-1地號土地）原均為錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）及莊國安所共有，嗣錢隴公司及莊國安於民國109年2月3日各將渠等所有系爭663、663-1地號土地信託予華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），並於109年2月7日完成信託登記，有土地登記第一類謄本、第二類謄本在卷可稽（見調解卷第29至35頁、本院卷第255至257頁）。又華泰銀行於109年10月8日具狀聲請代錢隴公司及莊國安承當訴訟，復經錢隴公司、莊國安及被告同意（見本院卷第272頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、次按，訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，原告起訴主張被告自75年起即承租新北市○○區○○段000○00000○○000地號土地分割而來，下稱系爭628、628-2地號土地）、663、663-1地號土地（下合稱系爭土地），並約定每月租金為新臺幣（下同）2萬元，原告嗣因拍賣取得系爭土地所有權，而就系爭土地與被告成立租賃關係，又自75年迄今，系爭土地價值翻漲，此係因不可歸責於原告之事由，致情事變更，非當時所得預見，爰依民法第442條及第227條之2第1項規定，訴請法院調整租金，而聲明請求被告承租原告所有系爭土地，年租金自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每年按當年度土地申報地價總價額年息8%計算租金（見調解卷第9至17頁）。嗣於109年10月26日以民事擴張訴之聲明狀主張經囑託鑑價得出系

爭土地作為工業使用每月租金共計610,232元，而變更訴之聲明第1項為被告承租原告富隴股份有限公司（下稱富隴公司）及郭松林所有系爭628、628-2地號土地，租金自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每月租金122,280元計算；訴之聲明第2項為被告承租華泰銀行所有系爭663、663-1地號土地，租金自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每月租金487,952元計算（見本院卷第275頁，原告擴張訴之聲明狀雖載為系爭628、628-2地號土地，調整為每月租金487,952元，系爭663、663-1地號土地，調整為每月租金122,280元，惟原告於109年10月26日言詞辯論期日稱係依據估價報告書所為變更訴之聲明，足認原告上開書狀為誤載）。被告雖表示不同意原告擴張聲明（見本院卷第271頁），惟核原告所為變更與原起訴請求主張，所依據之基礎事實均係系爭土地有情事變更，非當時所得預料之價值翻漲，而訴請法院調整租金之事實，堪認原告所為變更與起訴事實同一，核與上開規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告起訴主張：被告自75年間向訴外人即其父鄭進益承租系爭土地，並在系爭土地上建有7棟房屋，上開租賃關係未定有期限，約定每月租金為2萬元。嗣鄭進益於97年2月8日死亡，系爭土地為鄭進益之繼承人所繼承，後因分配剩餘財產強制執行事件，系爭土地經法院拍賣，於106年1月9日分別由富隴公司及郭松林拍定取得系爭628、628-2地號土地，錢隴公司及莊國安拍定取得系爭663、663-1地號土地，並於同年4月28日辦理所有權移轉登記完畢，且經本院107年度簡上字第496號判決確認被告與富隴公司、郭松林間就系爭628、628-2地號土地有租賃關係存在；被告與錢隴公司、莊國安間就系爭663、663-1地號土地有租賃關係存在。又系爭土地之租金自75年迄今仍維持每月2萬元，然系爭628地號土地於84年間公告現值為每平方公尺5萬元，陸續調整迄108年為每平方公尺80,600元；系爭628-2地號土地於97年間公告現值

為每平方公尺45,100元，陸續調整迄108年為每平方公尺80,600元；系爭663地號土地於84年間公告現值為每平方公尺48,000元，陸續調整迄108年為每平方公尺68,300元；系爭663-1地號土地於84年間公告現值為每平方公尺48,000元，陸續調整迄108年為每平方公尺68,300元，足見系爭土地之公告現值不斷昇高，與75年相較漲幅高達數倍。加以系爭土地鄰近之國道3號於93年1月11日完成全線通車，臺北捷運於85年3月28日開始營運，新店家樂福商場於93年間開幕，系爭土地附近之繁榮程度已非75年情景可比。是系爭土地價值自75年後確有昇漲之情形，此係因不可歸責於原告之事由，致情事變更，非當時所得預料，原告自得依民法第442條、第227條之2第1項規定，訴請法院調整租金，參照囑託鑑價之估價結果，系爭土地每月租金應調整為610,232元。為此，依民法第442條、第227條之2第1項規定，起訴請求調整租金等語，並聲明：㈠、被告承租富隴公司及郭松林所有系爭628、628-2地號土地，租金自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每月租金122,280元計算。㈡、被告承租華泰銀行所有系爭663、663-1地號土地，租金自起訴狀繕本送達被告翌日起，調整為每月租金487,952元計算。

二、被告則以：被告就系爭土地與其父鄭進益成立不定期租賃關係，約定除由被告負擔每年土地地價稅外，每月再給付租金2萬元。原告於106年4月間因拍賣取得系爭土地之所有權，渠等於拍定前已得知系爭土地占有及出租情形，並無因系爭土地周邊環境工商繁榮之程度，致渠等利用土地之經濟價值及所受利益有所變更，亦無非渠等當時所得預料，而對原告顯失公平之情事，況被告所負擔地價稅，每年隨土地公告現值而調昇，即系爭土地租金亦逐年調整，並無原告所稱自75年租金每月2萬元未有調漲之情。被告於75年間承租系爭土地時，系爭土地之使用分區為農地，近年始經都市計劃畫分為工業區土地，且系爭土地係屬袋地，其前及四周為新店第一公墓，並位於景美溪旁，地勢相對低窪，加以土地內地形

存有高低差並非平坦，致土地開發使用相當有限。又系爭土地500公尺內並無公車及捷運站，周圍交通並非便利、商業亦不繁榮、生活機能尚非完備，系爭土地價值並無原告所指大幅上漲之情形，加以系爭土地係屬袋地，僅系爭663、663-1地號土地得通行他人寬度約2、3米土地連接道路，但實際上尚未取得他人同意通行，對於系爭土地之經濟價值及使用效益有明顯減損，且依建築技術規則建築設計施工篇第118條規定，系爭土地客觀上無法開發興建工業區工廠建物，故被告利用系爭土地之經濟價值及所得利益，顯未因土地價值增加及四周工商繁榮程度等因素而有所升漲。系爭土地由被告做為住家使用，參照附近土地出租月租金為每坪126元，換算應以土地申報地價年息4%調整系爭土地租金為合理。又系爭土地上之房屋係供被告自住及自營修車廠使用，嗣因被告近年生病無法營業，始曾將部分房屋出租予同業修車廠使用，鑑定報告之估價結果，顯與事實不符，不足採信等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、查，被告於75年間與其父鄭進益就系爭土地成立不定期租賃關係，約定除由被告負擔每年土地地價稅外，每月再給付租金2萬元。富隴公司及郭松林於106年1月19日拍定取得系爭628、628-2地號土地，並就系爭628、628-2地號土地與被告成立不定期租賃關係；錢隴公司及莊國安於106年1月19日拍定取得系爭663、663-1地號土地，並就系爭663、663-1地號土地與被告成立不定期租賃關係。錢隴公司及莊國安於109年2月3日各將渠等所有系爭663、663-1地號土地信託予華泰銀行，並於109年2月7日完成信託登記。系爭628地號土地84年公告現值為每平方公尺5萬元、108年為每平方公尺80,600元；系爭628-2地號土地97年公告現值為每平方公尺45,100元、108年為每平方公尺80,600元；系爭663地號土地84年公告現值為每平方公尺48,000元、108年為每平方公尺68,300元；系爭663-1地號土地97年公告現值為每平方公尺41,700元、108年為每平方公尺68,300元等情，為兩造所不爭執，

並有土地登記第一類謄本、本院107年度簡上字第496號判決、土地公告現值查詢、不動產拍賣筆錄、本院民事執行處106年1月20日北院隆104司執亥字第53438號函、土地登記第二類謄本在卷可稽（見調解卷第25至57頁、第65至71頁、本院卷第217至219頁、第255至258頁），堪信此部分之事實為真實。

四、得心證之理由

㈠、系爭土地是否因價值上漲而有調整租金之必要：

1.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。又民法第442條所謂不動產價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言。次按，土地之公告現值為土地移轉時據以課徵土地增值稅時計算土地價值之依據，此觀土地稅法第30條之規定甚明；且依都市計畫法第49條第1項規定，依該法徵收或區段徵收之公共設施保留地，其地價補償以徵收當期毗鄰非公共設施保留地之平均公告土地現值為準，必要時得加成補償之。足徵土地之公告現值應可反映土地之交易價格，作為衡量土地價值之客觀依據。

2.查系爭土地位於新北市新店區寶橋段，系爭628、628-2地號土地於84年、97年之每平方公尺公告土地現值分為5萬元、45,100元，原告於108年9月提起本件訴訟時，上開土地每平方公尺之公告土地現值均已調昇為80,600元，系爭663、663-1地號土地於84年、97年之每平方公尺公告土地現值分為48,000元、41,700元，原告於108年9月提起本件訴訟時，上開土地每平方公尺之公告土地現值均已調昇為68,300元（見調解卷第65至71頁），是以系爭土地價值，於24年間、11年間分別已漲昇約達1.612倍、1.787倍、1.422倍、1.637倍（計算式：各該地號土地之108年土地公告現值÷各該地號土地84年或97年土地公告現值），可見系爭土地之價值均較75年間時大幅上漲，如仍以每月2萬元計算租金，顯屬過低，

依照上開說明，原告依民法第442條規定聲請調整租金，於法自屬有據，應予准許。

3. 至被告辯稱：地價稅隨每年公告現值之調整逐年調升，即租金每年調漲，並無每月2萬元均無調整之情云云。惟查，系爭土地之租賃契約雖約定除每月租金2萬元外，地價稅亦由被告負擔，惟地價稅之課徵以公告地價為基準，雖與土地價值昇降有關，然非唯一之計算因素，究無法正確反映系爭土地之價值，與依照系爭土地價值固定比例計算之租金仍屬有別，是被告以地價稅由其負擔，而地價稅隨公告現值調漲為由，主張租金已每年調漲云云，仍難憑為有利於被告之認定。

4. 至本院就原告此部分請求，既已依民法第442條規定之法律關係准許其請求，則其基於同一目的，主張或依民法第227條之2規定，請求調整系爭土地租金部分，是否有理由，即無庸審酌，附此敘明。

㈡、原告請求調整系爭628、628-2地號土地租金每月為122,280元，系爭663、663-1地號土地租金每月為487,952元，有無理由：

1. 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年息10%為限，此於租用基地建築房屋之租金準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而基地租金之數額，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等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號裁判意旨參照）。又租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院於依民法第442條之規定，調整不動產租賃之租金時，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，暨與鄰地租金為比較外，更應注意承租人利用該租賃物之經濟價值與所得之利益，與應調整之租金數額是否平衡（最高法院81年度台上字第3062號判決意旨參照）。

2.原告主張以敏達不動產估價報告書（下稱系爭估價報告）所載，調整租金為：系爭628、628-2地號土地租金每月為122,280元，系爭663、663-1地號土地租金每月為487,952元云云。惟查，如前所述，調整租金應考量租金為承租人使用、利用該租賃物之經濟價值與所得之利益，系爭估價報告係以系爭土地「出租做為工業使用」之月租金價格進行評估，此與系爭土地上僅有鐵皮屋、修車廠，且被告就系爭土地之利用係供作為自住，以及將部分房屋出租予修車廠使用之情形有別，業據被告陳明在卷，並有新北市新店地政事務所100年8月23日店測數字第128300號土地複丈成果圖、系爭估價報告所附勘估標的現況照片可稽（見本院卷第65頁、系爭估價報告第47至48頁），是系爭估價報告之評估價值結論，即原告主張之勘估標的出租做為工業使用之月租金價格，自無從憑為本件調整租金之依據。

3.查，系爭628、628-2地號土地未直接臨路，須由僅容納1人單方通行小徑出入，系爭663、663-1地號土地有臨路（4公尺），地形呈不規則形、地勢些微傾斜，土地使用分區為乙種工業區（見系爭估價報告第23頁），於100年間之使用狀況為系爭663地號土地上有4間鐵皮屋（面積共505.65平方公尺，即108.67+70.14+318.7+9.14=505.65）、1間修車廠（面積為677.1平方公尺）、1個鐵皮搭棚（面積為45.21平方公尺），系爭628地號土地上則有1間鐵皮屋（面積為138.15平方公尺）。又系爭土地距捷運七張站、寶高便道均約1.5公里，距新北市警察局新店分局約500公尺，捷運七張站周邊生活及商業機能完善、便利，有郵局、金融機構、麥當勞、金石堂書店等，惟系爭土地旁即為新店區第一公墓，有google地圖可稽（見本院卷第67至71頁），參以系爭土地因未臨接計畫道路，視為裡地，且新店區裡地成交或承租案例稀少（見系爭估價報告第24頁㈣），可見周邊土地交易並不熱絡。另系爭土地鄰近之新店區寶興段48地號土地、面積1709.21平方公尺於109年間出租予他人之金額為每月65,000元

（約為寶興段48地號土地108年申報地價4.1%，【計算式：（65,000元×12）/（13900×0.8×1709.21）=0.041】），而寶興段48地號土地約與系爭663、663-1地號土地108年1月間之公告現值相同，有查詢結果可稽，系爭628、628-2地號土地之公告現值則較前者高約1.18倍，加以公告現值乃直轄市或縣（市）政府對於轄區內之土地，應經常調查其地價動態，繪製地價區段圖並估計區段地價後，提經地價評議委員會評定，此觀平均地權條例第46條規定即明，是寶興段48地號土地之公告現值既與系爭土地相近，則寶興段48地號土地出租他人之金額當可為本件比較基準之一。復審酌被告於系爭土地之建物使用型態、系爭土地現狀有鐵皮屋，以及可供商業使用之修車廠外，亦有未經整建部分，足見系爭土地並非高度利用，加以兩造就系爭土地之租賃契約，尚包含被告應繳納系爭土地之地價稅，而地價稅基本稅率為千分之十（土地稅法第16條參照）等情，認為系爭土地租金均應以調整為按當年度土地申報地價5%計算為適當。惟原告本件提起調整租金之訴係請求按108年9月2日合理價值計算（見估價報告書第3頁、本院卷第271頁），據此，則系爭628、628-2地號土地調整為年租552,450元【計算式：公告地價每平方公尺16,400元×0.8〈申報地價為公告地價8成〉×（405.66+436.49）平方公尺×0.05＝552,450元，元以下四捨五入，下同】，即每月46,038元（計算式：552,450元÷12=46,038元）；系爭系爭663、663-1地號土地調整為年租1,698,608元【計算式：公告地價每平方公尺13,900元×0.8〈申報地價為公告地價8成〉×（2791.35+263.7）平方公尺×0.05＝1,698,608元】，即每月141,551元（計算式：1,698,608元÷12=141,551元），逾此範圍即不應准許。

㈢、又調整租金之訴訟，如起訴前之租金未按原約定租額付清，則法院准許增加之判決得自出租人為調整租金之意思表示起算，故起訴前未為該意思表示者，即不得溯及請求調整，僅得請求自起訴時調整。本件原告係以起訴狀繕本之送達作為

調整租金之表示，則原告請求自起訴狀繕本送達翌日即108年9月4日起（見調解卷第91頁），將租金調整為如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，原告逾此之請求，則不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第442條請求被告向原告承租系爭土地，應自108年9月4日起調整租金為如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及舉證，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　蕭涵勻

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　林立原