臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4212號

原　　告　王一帆（兼許玲珠之承受訴訟人）

000000000000000000

　　王雯生

兼　上一人

法定代理人　王力加（兼許玲珠之承受訴訟人）

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　陳雨琮律師

　　李志珊律師

被　　告　王建翔（即王德一之承受訴訟人）

000000000000000000

　　王建順（即王德一之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳箏卉（即王德一之承受訴訟人）

000000000000000000

　　王重文

000000000000000000

　　王德根

000000000000000000

　　陳金泉（即陳王照之承受訴訟人）

000000000000000000

　　陳金鼎（即陳王照之承受訴訟人）

000000000000000000

　　王寶玉

000000000000000000

　　王源林

000000000000000000

000000000000000000

　　黃美蓮（即王勝傳之承受訴訟人）

000000000000000000

王良元（即王勝傳之承受訴訟人）

000000000000000000

王宏元（即王勝傳之承受訴訟人）

000000000000000000

王珮瑛（即王勝傳之承受訴訟人）

000000000000000000

000000000000000000

上五人共同

訴訟代理人　李建民律師

被　　告　呂金爐

王祥吉

王淑滿

王詩涵

陳玉卿

王宏仁

王靖惠

王秀蓮

王秀琴

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

游溪中

游溪明

游溪藤

游任貴

林錫龍

000000000000000000

000000000000000000

林進忠

林進財

000000000000000000

黃銘孝

黃銘信
黃銘賢
黃銘昌
黃麗英
黃雯英
蔡淑英
蔡王珠枝
蔡銘益
蔡銘裕

兼

上四人共同

訴訟代理人　蔡銘福

上列當事人間請求調整租金事件，經本院於民國114年6月18日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告與附表一「承租被告」間就附表一「承租標的」之租賃契約，自民國111年8月29日至民國112年12月31日止，每年租金應調整如附表一「甲欄」所示，自民國113年1月1日起，每年租金應調整如附表一「乙欄」所示。

附表一「承租被告」應給付原告如附表一「丙欄」所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔四分之一，餘由原告負擔。

本判決第二項得假執行。但如附表一「承租被告」以附表一「丙欄」所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序部分：

一、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、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3、5款、第256條分別定有明文。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一

部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之；訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆錄或撤回書狀送達之日起，十日內未提出異議者，視為同意撤回，民事訴訟法第262條第1、2、4項亦分有明文規定。查原告起訴時原聲明請求如附表二「原起訴聲明」欄所示。嗣原告又為如下訴訟行為:

㈠於民國111年10月24日具狀追加張游寶彩（以下被告均逕稱其名）為被告，及因游張春、游碧、游任進、林碧雪分別於起訴前之108年11月29日、108年11月28日、110年10月6日、108年1月2日死亡，而追加游碧之繼承人即游豐賓、游玉敏、游淑分、游淑茹；游任進之繼承人即吳碧雲、游政達、游童巖、游雅婷、游涵淑、游淳雁；林碧雪之繼承人即黃銘孝、黃銘信、黃銘賢、黃銘昌、黃麗英、黃雯英為被告，並撤回對游張春、游碧、游任進、林碧雪之起訴（見本院卷一第255至263頁）。又因王秀粉早於起訴前之106年6月17日死亡，原告再於111年12月1日具狀追加王秀粉之繼承人即陳瑞芳、陳俊宏、陳怡君、陳怡如，並撤回對王秀粉之起訴（見本院卷一第355至363頁）。茲審酌原告所為訴之追加，與原起訴請求之基礎事實完全相同，且該訴訟標的對追加之被告必須合一確定，揆諸前揭規定，均應予准許。

㈡原告因游豐賓、游玉敏、游淑分、游淑茹於111年12月28日具狀表示其等未使用原告所主張之土地，無承租意願並拋棄本案租賃權等語（見本院卷一第377頁），游重維及林進福亦於112年1月13日準備程序期日表示：我們認為原告所主張的租約法律關係與我們沒有關係，我們也沒有要承租的意思，如果我們是承租人我們願意拋棄租賃權等語（本院卷二第44至45頁），而於112年2月17日具狀撤回對游豐賓、游玉敏、游淑分、游淑茹、游重維、林進福（下合稱游豐賓等6人）之起訴（見本院卷二第187至191頁）；嗣因游盛發、張游寶彩、吳碧雲、游政達、游童巖、游雅婷、游涵淑、游淳

雁、林錫卿、林俊秀、曾林美女、陳瑞芳、陳俊宏、陳怡君、陳怡如（下合稱游盛發等15人）均來函表示拋棄租賃權（見本院卷二第405頁、第577至591頁、卷三第147至151頁、第255至261頁），陳瑞芳亦於113年1月11日準備程序期日表示：我放棄租賃權、陳俊宏、陳怡君、陳怡如也都放棄租賃權等語（見本院卷三第183至184頁），而於113年3月14日具狀撤回對游盛發等15人之起訴（見本院卷三第247至252頁），而游豐賓等6人及游盛發等15人經本院通知後亦未於10日內提出異議，依前開規定，視為同意撤回。

㈢迭經變更，原告最終於114年6月18日言詞辯論期日當庭確認其聲明更正如附表二「最終聲明」欄所示，其所為更正聲係依地政機關重測地籍圖而更正地號，核屬不變更訴訟標的而補充或更正事實上或法律上之陳述，依首揭規定，均無不合，應予准許。

二、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人承受其訴訟以前當然停止；又承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明，他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。查原告許玲珠於訴訟繫屬後之113年1月20日死亡，其繼承人原告王力加、王一帆具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第568頁）；陳王照於訴訟繫屬後之111年10月4日死亡，由其繼承人陳金泉、陳金鼎繼承；王德一於訴訟繫屬後之112年11月10日死亡，由其繼承人王建翔、王建順、陳箏卉繼承；王勝傳於訴訟繫屬後之113年2月25日死亡，由其繼承人黃美蓮、王良元、王宏元、王珮瑛繼承。上開陳王照、王德一之繼承人經原告聲明承受訴訟，而王勝傳之繼承人均具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第331頁至第339頁、卷三第263至264頁、第287至289頁），核與民事訴訟法第175條規定相符，應予准許。

三、被告王源林、王宏元、王良元、王珮瑛、黃美蓮抗辯：王家信與王水池、王東海成立之租賃契約，分別由王水池、王東海之全體繼承人繼承，原告本件起訴應列王水池、王東海歷代全體繼承人為被告始有當事人適格云云。然按當事人適

格，乃指當事人就具體特定訴訟標的有無實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之。倘原告起訴主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，或主張他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格（最高法院86年台上字第16號判決要旨參照）。次按耕地租賃權為財產權之一種，於被繼承人即承租人死亡時，其繼承人除拋棄繼承者外，依法固均有繼承之權利。惟繼承後，部分繼承人非不得放棄該財產權，而將耕地租賃權分歸其他繼承人共有（最高法院106年度台上字第510號判決意旨參照）。查，游豐賓等6人及游盛發等15人均已表明不再承租原告所有土地（詳如前述），實質上已脫離與原告間租賃契約關係。又游王美琴、游昭榮、游建勳、游愛、高游月娥、游盛陽、游寶品、游寶華、游珊潾、陳美珠、馬陳蓮珠等人前於104年間業於其等與原告間另訴（本院104年度重訴字第131號）中以書狀或承租意願調查表中拋棄租賃權、表明不再承租（見本院卷一第169頁至第185頁），實質上已脫離與原告間租賃契約關係。則原告僅對現存承租人即本件被告訴請調整租金及給付租金，應有當事人適格。

四、除被告王源林、王宏元、王良元、王珮瑛、黃美蓮、蔡銘益、蔡銘裕、蔡王珠枝、蔡淑英、蔡銘福外，其餘被告經合法通知，均未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款事由，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

乙、實體部分：

壹、原告起訴主張：新北市○○區○○段000○000○000○000地號土地（重測前地號為新北市○○區○○段○○○段00○00○00○0000地號，以下分稱系爭762地號土地、系爭761地號土地、系爭752地號土地、系爭688地號土地，合稱系爭土地）原為原告之被繼承人王家信所有，王家信於68年間將如附件複丈成果圖所示A地（下稱系爭A地）出租予王水池（下稱系爭A租約）、附件複丈成果圖所示B地（下稱系爭B地）出租予王東海（下稱系爭B租約）、附件複丈成果圖所示C地

（下稱系爭C地）出租予蔡連興（下稱系爭C租約。系爭A、B、C租約，以下合稱系爭租約）。嗣王家信於96年5月28日過世，經繼承後，原告現為系爭租約之出租人，承租人地位則為本件被告直接或輾轉繼承承受（王水池部分，現繼承人為王建翔、王建順、陳箏卉、王重文、王德根、王源林、蔡王珠枝、陳金泉、陳金鼎、王寶玉，下稱被告組1；王東海部分，現繼承人為黃美蓮、王良元、王宏元、王珮瑛、呂金爐、王祥吉、王淑滿、王詩涵、陳玉卿、王宏仁、王靖惠、王秀蓮、王秀琴、游溪中、游溪明、游溪藤、游任貴、林錫龍、林進忠、林進財、黃銘孝、黃銘信、黃銘賢、黃銘昌、黃麗英、黃雯英，下稱被告組2；蔡連興部分，現繼承人為蔡王珠枝、蔡銘益、蔡銘裕、蔡淑英、蔡銘福，下稱被告組3）。系爭A、B、C租約之地租，自94年分別合意調漲為每年新臺幣（下同）3,720元、5,200、15,320元後，未曾再調整。然系爭土地自94年迄今，周邊地區發展顯著，周邊商圈林立、交通便利、醫療教育設施完善、休閒機能發達，條件近似陽明山山腰住宅，離塵不離城，土地價值大幅昇漲且有情事變更，導致現有租金遠低於合理價格，爰依民法第442條、民法第277條之2訴請調整租金。另外，依系爭租約約定，承租人應於每年6月30日前支付租金，然被告於95年至104年間惡意遲繳、短繳租金，佐以本件原告請求為定期、繼續性給付，有預為請求必要，爰併依調整租金後之系爭租約為給付請求。並聲明：如附表二「最終聲明」欄所示。

貳、被告答辯：

一、被告王源林、王宏元、王良元、王珮瑛、黃美蓮（下稱被告王源林等5人）則以：系爭A地、B地交通不便、周遭5公里內毫無工商發展、屬山坡丘陵地形，陡峭且貧瘠，更經劃定為臺北水源特定區計畫之「農業區」或「保安保護區」，不僅限制整建擴建，且不得養豬、牛等家畜，亦禁止砍伐樹木及不得種植農作物，難以整合開發或利用。因此，本件並無不動產價值昇高，原告訴請調漲租金無理由。縱認本件租金應予調漲，原告訴請調整為按年以申報地價10%計算年租亦屬

過高，應就系爭土地屬建地部分至多調整為申報地價4%，耕地部分則調整為申報地價3%為適當。另就原告訴請給付按年自7月1日起算之遲延利息部分，因王家信過去均是親赴各承租人處所收取租金，屬往取債務，並非每年固定於6月30日收租，原告應舉證系爭租約有約定遲延利息始得為如此請求等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

二、被告組3則以：系爭C地交通不便，毫無工商發展，民生資源匱乏，坡度陡峭，更經劃定為臺北水源特定區計畫之「農業區」或「保安保護區」，不僅限制整建擴建，且不得養豬、牛等家畜，亦禁止砍伐樹木，又因禁伐樹木導致日照不足，農作收成極差，無耕作實益，周遭數十筆土地歷經數次拍賣都無人應買，土地價值甚低，故原告訴請調漲租金無理由。縱認本件租金應予調漲，原告訴請調整為按年以申報地價10%計算年租亦屬過高，應就系爭C地中屬系爭688地號土地部分至多調整為申報地價1%，其餘部分至多4%為適當，且原告因系爭752地號土地地價稅減徵受有利益、系爭688地號土地甚至根本未徵地價稅，應再據此酌減租金。另被告組3未曾於94年間與王家信合意調漲租金為每年15,360元。就預為請求必要部分，因系爭租約之租金為何仍有爭議（即王家信去世前，是否曾與被告3合意調漲租金），被告組3並非故意遲繳或短繳，甚至曾以提存方式逾繳等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、其餘被告則均未到庭或提出書狀作何聲明或陳述。

參、兩造不爭執部分：

原告主張其與附表一「承租被告」間，就附表一「承租標的」存在不定期限土地租賃契約，而被告組1、組2之租金為每年3,720、5,200元，且系爭租約租金自94年後均未再調整等情，為到庭被告所不爭，其餘被告則已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出書狀爭執者，依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項規定，視同自認，堪信為真。

肆、本院得心證之理由：

一、原告依民法第442條請求調整租金併依調整後租金請求給付租金部分：

㈠形成之訴部分：

1.系爭租約之租金應予調整：

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。所稱不動產價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言。而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，且國家徵收土地通常以公告現值加四成作為補償費給付之標準，乃眾所周知之事實，故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（最高法院107年度台上字第1713號民事判決參照）。經查：

⑴前提問題：

系爭租約成立後迄本件起訴前，租金數額歷經合意調整，而民法第442條既係以租賃標的價值之「昇降」為其要件，以租金之「增減」為其效果。則於本件訴訟形成以前，系爭租約最後調整之年份及所約定租金為何，攸關不動產價值有無昇降、租金如何增減等節，容有先行釐清必要。查：

❶被告組1及2部分，原告主張業於94年間，合意調漲為系爭A地年租3,720元、系爭B地年租5,200元等情，被告王源林等5人表示不爭執（見本院卷三第438頁），被告組1及組2其餘被告則依民事訴訟法第280條第3項前段準用第1項規定，視同自認（已如前述）。是以，於本件起訴前，系爭A、B租約最後一次合意調整時間為94年間，約定系爭A地年租3,720元、系爭B地年租5,200元，堪予認定。

❷被告組3部分，原告主張94年間雙方合意調漲為系爭C地年租15,320元等情，為被告組3所否認（見本院卷三第438頁），辯稱：王家信於92年間收取系爭C地年租9,000元、93年間調升3分之1收取年租12,000元，其等間並無爭議，惟王家信於94年表示欲再調漲為15,320，為被告組3所反對，要求王家信檢附課稅資料說明稅金加徵數額後再商議，雙方未形成合

意等語（見本院卷一第463頁）。查，關於94年如何形成調漲系爭C地年租為15,320元之合意一節，原告僅反覆空言，並未提出事證以實其說，佐以原告於109年11月5日寄予被告組3之存證信函敘及：「另考量本件租約關係存立年代久遠、……租金等條件均有不明確之疑慮」（見本院卷一第504頁），自承原告與被告組3間就系爭C地租金尚不明確。蔡銘福於97年9月26日寄予王家信之存證信函敘及：「對了，您上上回收租金時說政府地稅一直漲，反映在我們承租人身上情非得已，允諾這次定會帶稅單給我們看，請您別忘了才好！畢竟，隨地價之增減而適當調整租稅也不無道理，我們雖然無奈，但只要公正、公平且合理，相信大家應都能接受才對，切莫為此傷了和氣！」（見本院卷一第404頁），核與被告組3所辯情節相符，足徵被告組3與王家信就94年間得否或如何調漲租金，容有保留，未形成合意。準此，應認被告組3就系爭C地之年租，仍係93年間所約定年租12,000元。

⑵依系爭土地公告現值所示，系爭土地價值確有昇漲，應增加租金：

93年間（即系爭C租約最後一次合意調整租金時），系爭752地號土地、系爭688地號土地公告現值分別為每平方公尺870元、400元；94年間（即系爭A、B租約最後一次合意調整租金時），系爭761地號土地、系爭762地號土地、系爭752地號土地、系爭688地號土地公告現值分別為每平方公尺1,100、400、1,100、400元；111年間（即原告起訴時），系爭761地號土地、系爭762地號土地、系爭752地號土地、系爭688地號土地公告現值分別為每平方公尺1,900、990、1,900、760元，有公告現值資料在卷可查（見本院卷一第195頁至第202頁）。據此計算各地號土地自最後一次合意調整租金後地價上漲情形如下：

地號	94年至111年漲幅 （系爭A、B租約）	93年至111年漲幅 （系爭C租約）
761	((1900-1100)/1100)×100% ≒ 72.73%	因系爭C地未含系爭761、762地號土地，此欄空白
762		

752	因系爭A、B地均未含系爭752地號土地，此欄空白	((1900-870)/870)×100% ≒ 118.39%
688	((760-400)/400)×100% ≒ 90%	

觀上揭漲幅，均至少接近倍增。是系爭土地自最後一次合意調整租金後，有價值顯著上昇之情。原告執此訴請調漲租金，自屬有據。

2.系爭租約租金應自起訴時即111年8月29日開始調整：

按房屋或土地出租人，依民法第442條提起增加租金之訴，如起訴前之租金並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時起算，起訴前未為此項意思表示者，法院如認其訴有理由，即應判決自原告起訴時增高租金，最高法院48年台上字第521號判例及73年度第9次民事庭會議決議意旨可資參照。經查：原告於111年8月29日起訴，有起訴狀上本院收狀戳存卷可查（見本院卷一第9頁），原告然訴請自111年1月1日起調漲租金，揆諸前開說明，則原告自應先證明已於111年1月1日（前）已對全體承租人為調整租金之意思表示，始可准許。關此，原告雖主張原證3存證信函係於109年11月5日寄發，且該函所附「租金支付方式暨承租意願調查表」有詢問調整租金意願云云（見本院卷三第434頁），然該調查表僅詢問、調查承租人對於租金調整之意願，並非出租人表達調漲租金之意思表示（見本院卷一第57頁至第62頁）。此外，原告復未舉證其於111年1月1日（前）已對全體承租人為調整租金之意思表示，則原告訴請自111年1月1日起調整租金，於法無據。爰判命自原告111年8月29日起訴時起調整租金。

3.系爭租約之租金應如何調整：

按基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎，及斟酌基地之位置、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項外，並應與鄰地租金相比較，以為決定（最高法院108年度台上字第27號判決意旨參照）。按土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；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；耕地地租不得超過地價8%，約定地租或習慣地租超過地價8%者，應比照地價8%減定之，不及地價8%者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依法規定地價之地方，指最近三年之平均地價，土地法第148條、第97條第1項及第110條分別定有明文。經查：

⑴土地法第97條第1項、第110條就租金設有規定（詳如前列），此本為強制規定，本院認作為租金審酌計算依據，自屬允當。又系爭A、B、C地相近，交通便利程度、周遭繁榮狀況等大致相同，併為審究如下。然就利用基地之經濟價值及利益一節而言，因系爭A、B、C地均為系爭761地號土地、系爭762地號土地、系爭752地號土地、系爭688地號土地之組合，各地號土地組成面積比例不同，且各地號土地之申報地價、土地利用之法令限制（均詳如後述）殊異。故本院認於租金計算上，應分別就不同地號土地各自情形，依土地法第97條第1項、第110條等規定酌定租金比率，再依所佔面積之比例加權計算。總而言之，計算公式應為：

$$總租金=\sum_{i=1}^{n}分區_i面積\times分區_i申報地價\times分區_i本院酌定租金比例$$

⑵茲詳述本院斟酌各項因素如下：

①交通便利程度及周遭繁榮程度：系爭土地通往雙北市區之聯外道路僅有新潭路（北105鄉道），有google map存卷可按（見本院卷三第541頁），且該路為山路，部分路段狹窄蜿蜒，有該路相片可查（見本院卷一第521頁）。於交通順暢時，自系爭土地駕車約15分鐘可抵達新店行政園區、ikea新店店、約30分鐘可抵達臺北市東區鬧區（見本院卷一第207頁、第211頁、第213頁）、約13分鐘可抵達北二高碧潭大橋或安坑交流道（見本院卷一第221頁）、18分鐘可抵達新店交流道（見本院卷一第223頁）、11分鐘抵達新北市私立崇光女子高級中學（見本院卷一第229頁）、15分鐘可抵達直潭國小（見本院卷三第542頁）、18分鐘可抵達啟生診所（見本院卷三第543頁）。然若非自行駕車，系爭土地對外公車僅有「塗潭里線」一路，且該公車每日班次僅有7班，

有公車時刻表可查（見本院卷一第438頁）。整體而言，雖與臺北市鬧區距離非遠，然交通仍屬不甚便利，周遭經濟發展難稱繁榮。

②地質：系爭688、752地號土地均為地質敏感區，又坐落於法定山坡地範圍，有新北市政府農業局網頁查詢資料可佐（見本院卷二第648頁、卷三第545頁）。且觀現場相片，地勢陡峭，遍布雜草、傾倒樹木、大型岩石（見本院卷二第646頁至第647頁、卷三第217頁）。整體而言，地理環境欠佳。

③利用價值：系爭762、761、752地號土地均為水源特定區之農業區，依法受有如下之使用或開發限制：用途基本原則為以農業使用為主，並禁止畜牧活動，以避免畜禽排放物對水源造成污染。就既有建物之處理而言，凡屬原有合法建築物者，得申請增建、改建，或於拆除後重新興建，惟相關建築行為須符合建蔽率、樓層高度與總樓地板面積等技術規範，並不得違反水質保護要求。關於農舍之新建，必須以不妨礙農業生產為前提，並經經濟部水利署臺北水源特定區管理局查核認定不影響水源、水質與水量保護後，方得提出申請。申請人應檢附用戶廢污水自行聯接公共污水下水道之計畫，或在無法接管地區提出自設廢污水處理設施計畫，並應於設施完成後始得核發使用執照。農舍建築規定為不得超過2層樓，簷高不得超過7.0公尺，建築面積不得超過申請人所有耕地與既有建築用地合計總面積的10%，總樓地板面積不得超過330平方公尺，且與都市計畫道路之距離不得小於15公尺。至於既有合法建築物於拆除後之新建，則建蔽率不得超過40%，樓層不得超過3層，簷高不得超過10.5公尺，總樓地板面積以495平方公尺為上限。農舍之設置尚須遵守河川距離限制，應與河川水體保持至少50公尺以上的水平距離；惟如街廓深度不足，致無法完全退縮者，應以最大可退縮距離為原則，且不得小於8公尺。此外，農業區土地一經申請農舍建築，建築主管機關應於地籍套繪圖上標示已使用之農舍與農業經營面積，後續即不得因土地分割或轉讓而重複申請農舍建築，以防杜規避管制。系爭688地號土地則為水源特

定區之保安保護區，依法受有如下之使用或開發限制：基本原則為涵養水源與防止砂土崩塌。區內土地原則上不得任意使用，惟經臺北水源特定區管理局查核並轉報新北市政府核准者，得為特定目的之使用，包括國防設施、警衛保安與消防設施、公用事業所必需之設施（如涉及保安林地者須另經中央林業主管機關同意）、造林與水土保持設施、維護地形與地物之工程設施、水源水質與水量所需設施，以及水庫運作所需之水文氣象觀測站與必要通訊設施。就原有合法建築物而言，凡屬都市計畫實施前已為建地，或已建築供居住使用之合法建築基地，於實施後變更為保安保護區者，仍得申請辦理增建、改建與拆除後新建。其建築限制為建蔽率不得超過40%，樓層不得超過3層，簷高不得超過10.5公尺。樓地板總面積部分，若位於信賢地區或福山地區細部計畫範圍內者，不得超過300平方公尺，其餘地區則不得超過495平方公尺，且不得重複申請。保安保護區亦嚴禁從事砍伐竹木與破壞地形、改變地貌之行為，惟撫育更新、造林與障礙木之採伐，經主管機關核准者不在此限，以兼顧水源涵養與環境維護之雙重目標。以上有經濟部水利署臺北水源特定區管理局112年1月31日函、112年2月13日所附變更臺北水源特定區計畫書（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）存卷可考（見本院卷二第89頁、第99頁至第185頁）

④綜合斟酌以上因素，本院認系爭761地號土地、系爭762地號土地、系爭752地號土地，雖受諸多使用限制，但既仍可農作，尚具若干利用價值，其租金應參酌土地法規定，以申報地價3.5%計算年租。至於系爭688地號土地，於水土保育法令嚴密限制之下利用價值較低，應參酌土地法規定，以申報地價1.5%計算年租為宜。

⑶又系爭761地號土地、系爭762地號土地、系爭752地號土地、系爭688地號土地於111年至112年、113年申報地價分別如下列二表所示，有新北市政府稅捐稽徵處地價稅課稅明細表、系爭土地地籍謄本存卷可考（見本院卷三第57頁、卷四第183頁至第190頁）。茲就系爭A、B、C土地計算其應調整

之租金如下：

①111年至112年部分：

土地名稱	分區	面積（平方公尺）	重測前地號（○○段○○○段）	現在地號（○○段）	法令限制	申報地價（元/平方公尺）	本院酌定租金比例	總租金（含計算式）
A地	A	138	00	761	水源特定區之農業區	304	3.5%	138x304x0.035=1468.32
	A1	144	00	762		160	3.5%	144x160x0.035=806.4
	A2	978	00	762		160	3.5%	978x160x0.035=5476.8
小計								1468.32+806.4+5476.8=7751.52
B地	B	118	00	761	水源特定區之農業區	304	3.5%	118x304x0.035=1255.52
	B1	31	00	762		160	3.5%	31x160x0.035=173.6
	B2	162	00	761		304	3.5%	162x304x0.035=1723.68
	B3	50	00	762		160	3.5%	50x160x0.03.5=280
	B4	1157	000	688	水源特定區之保安保護區	120	1.5%	1157x120x0.015=2082.6
小計								1255.52+173.6+1723.68+280+2082.6=5515.4
C地	C	190	00	752	水源特定區之農業區	304	3.5%	190x304x0.035=2021.6

	C1	109	00	752		304	3.5%	109x304x0.035=1159.76
	C2	4801	000	688	水源特定區之保安保護區	120	1.5%	4801x120x0.015=8641.8
	C3	1539	000	688		120	1.5%	1539x120x0.015=2770.2
小計								2021.6+1159.76+8641.8+2770.2=14593.36

②113年起部分：

土地名稱	分區	面積（平方公尺）	重測前地號（○○段○○○段）	現在地號（○○段）	法令限制	申報地價（元／平方公尺）	本院酌定租金比例	總租金（含計算式）
A地	A	138	00	761	水源特定區之農業區	304	3.5%	138x304x0.035=1468.32
	A1	144	00	762		176	3.5%	144x176x0.035=887.04
	A2	978	00	762		176	3.5%	978x176x0.035=6024.48
小計								1468.32+887.04+6024.48=8379.84
B地	B	118	00	761	水源特定區之農業區	304	3.5%	118x304x0.035=1255.52
	B1	31	00	762		176	3.5%	31x176x0.035=190.96
	B2	162	00	761		304	3.5%	162x304x0.035=1723.68

	B3	50	00	762		176	3.5%	50x176x0.035=308
	B4	1157	000	688	水源特定區之保安保護區	128	1.5%	1157x128x0.015=2221.44
小計								1255.52+190.96+1723.68+308+2221.44=5699.6
C地	C	190	00	752	水源特定區之農業區	304	3.5%	190x304x0.035=2021.6
	C1	109	00	752		304	3.5%	109x304x0.035=1159.76
	C2	4801	000	688	水源特定區之保安保護區	128	1.5%	4801x128x0.015=9217.92
	C3	1539	000	688		128	1.5%	1539x128x0.015=2954.88
小計								2021.6+1159.76+9217.92+2954.88=15354.16

③綜上，系爭土地之租金調整如下：

土地名稱	111	112	113年起
A地	7,752	7,752	8,380
B地	5,515	5,515	5,700
C地	14,593	14,593	15,354

4.原告預為訴請將系爭租約租金數額特定方式調整為按年以申報地價計算部分：

按法院依民法第442條規定調整租金，只能增減租金之數

額，不能將原約定租金內容如給付種類、數額特定方式等逕予變更，否則即屬逾越法律授權限度而過度干預租約當事人之契約自由（最高法院75年台上字第2126號判例意旨參照）。是故，不動產不定期租賃契約原約定租金為固定數額者，縱因租賃物不動產價值之昇降，得由法院依當事人聲請調整租金，調整後之租金，亦僅能為固定之數額，自不得將租金變更為不動產價值之一定比例，使其額數隨價值昇降而浮動，從而變更原契約特定租金之方式。經查，系爭租約係以固定數額約定租金，並未約定按年以法定地價之若干比率特定租金數額，本院無從依民法第442條變更系爭租約租金數額特定方式。是原告聲明有關將系爭租約租金數額特定方式調整為「按年以該土地當年度申報地價計算」之形成訴求，於法不合，應予駁回。

㈡給付之訴部分：

本件原告聲明請求包含給付之訴，即請求命自111年1月1日起按年給付依民法第422條調漲後之租金。而本件言詞辯論終結日為114年6月18日，是就111年至113年租金部分，屬現在給付之訴，至於原告請求被告自114年起給付部分，考以系爭租約約定清償期為每年6月30日，是114年起部分均屬將來給付之訴。分別論述如下：

1.現在給付之訴部分：

⑴111年至112年部分：依本院前揭認定，被告組1、組2、組3分別應給付之年租為：7,752元、5,515元、14,593元，爰就此部分准許原告給付請求。

⑵113年部分：依本院前揭認定，被告組1、組2、組3分別應給付之年租為：8,380元、5,700元、15,354元，爰就此部分准許原告給付請求。

⑶綜上，被告組1、組2、組3分別應給付之總額為：23,884、16,730、44,540元。

⑷遲延利息部分：

按因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任，民法第230條定有明文。本件係因兩造對於租金

調整之數額意見不一致，原告始向本院訴請增加租金，是於本院判決調整租金前，被告應給付原告之租金額究以若干為適當，實無從知悉，被告雖未給付111年至113年租金，然屬不可歸責，揆諸前開規定，原告訴請被告給付111年至113年租金遲延利息，即屬無據，應予駁回。

2.將來給付之訴部分：

按請求將來給付之訴，以有預為請求之必要者為限，得提起之，為民事訴訟法第246條所明定。前開所謂以有預為請求之必要者，自應從據以提起訴訟之請求權本身適格性及起訴必要性判斷。而請求權本身之適格性，可能造成被告嗣後救濟之負擔，自應從該訴訟言詞辯論終結之時點判斷，該請求權基礎已成立，且其未來履行期之到來、條件之成就或請求權本身之發生，具有某一程度之概然性為必要；至請求之必要性，應依被告態度及給付義務本身之情況，客觀判定。次按依契約應由出租人赴承租人處收取租金，而出租人並未赴承租人處收租者，則祇構成出租人受領之遲延，不能謂為承租人之欠租，設此際承租人業已催告出租人收租，或已將租金提存者，其不能謂承租人欠租固不待言，縱或承租人未為此項催告或提存，其不能構成承租人之欠租責任亦同（最高法院52年度台上字第1324號判決意旨參照）。經查：原告主張本件有預為請求必要，係以本件被告組1及組3自95年間王家信過世後，即惡意欠繳或短繳租金，迄原告於104年間提起返還土地訴訟（案列：本院104年度重訴字第131號）始願提存租金為其論據（見本院卷三第435頁、卷四第11頁至第12頁）。然而，王家信與王水池、王東海、蔡連興所成立之系爭租約，數十年來已依雙方習慣約定為「往取債務」，亦即應由出租人前往承租人處所收取租金，而系爭租約之承租人（即王水池、王東海、蔡連興之繼承人，包含本件被告）未曾於出租人前往收租時遲繳或欠繳租金，出租人（即原告）於本院104年度重訴字第131號起訴前復未合法定期催告承租人繳納租金，反而係出租人自身受領遲延而已等情，俱為本院104年度重訴字第131號確定判決所認定，本院並於該

案中駁回出租人（即本件原告）要求承租人（即王水池、王東海、蔡連興之繼承人，包含本件被告）返還土地之請求，據本院調取上開案卷核閱明確。是以，本件被告顯無原告所主張於95年至104年間遲繳、短繳租金之情形。則依被告態度及給付義務本身之情況，客觀判定，本件核無預為請求之必要甚明。是原告預為訴請被告給付言詞辯論終結後始到期部分（即114年起）之租金暨遲延利息，均於法不合，無可准許。

二、原告依民法第277條之2請求調整租約部分：

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。此項情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容（如材料、價金等）之考量，而不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，依據情事變更原則，請求增減給付。觀諸王家信與蔡連興間之原始租約（見本院卷一第477頁），其中第二條第3項均明文約定：「如地價增高稅金加征（按：加徵），租金規定變更等時出租人得依照規定調整提高租金承租人並無異議之」，足見系爭土地之「地價」可能昇高、上漲一事，本為締約時契約雙方所預料之事。衡以，臺灣於60、70年代，逐漸進入工業化、都市化發展，不動產價值隨之上漲，當屬依通常情理及智識所能預期之事，足見本件殊無契約成立時不得預料之情事變更可言。原告依民法第277條之2規定訴請增加給付或變更契約原有效果，委無可採。

伍、綜上所述，原告依民法第442條規定，請求其與附表一「承租被告」間就附表一「承租標的」之租賃契約，自111年8月29日起至112年12月31日止，年租調整如附表一「甲欄」所示、113年1月1日起年租調整如附表一「乙欄」所示，為有

理由，逾此範圍之形成訴求，為無理由，應予駁回。原告另依租賃契約之法律關係，請求附表一「承租被告」給付如附表一「丙欄」所示金額租金，為有理由，逾此範圍之給付請求，為無理由，應予駁回。

陸、本判決所命被告給付之金額未逾50萬元，本院就原告訴請給付之勝訴部分，應依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行，另依同法第392條第2項規定，依職權定相當之擔保金額准被告提供擔保後，免為假執行。

柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

捌、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　　114　　年　　7　　月　　30　　日

民事第二庭　審判長　法　官　蔡政哲

法　官　林欣苑

法　官　林志洋

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　　114　　年　　7　　月　　30　　日

書記官　洪仕萱

附表一：主文

編號	承租被告	承租標的	甲欄（單位：新臺幣／元）	乙欄（單位：新臺幣／元）	丙欄（單位：新臺幣／元）
1	王建翔、王建順、陳箏卉、王重文、王德根、王源林、蔡王珠枝、陳金泉、陳金鼎、王寶玉	新北市○○區○○段000○000地號，如附件複丈成果圖所示編號A、A1、A2之土地	7,752	8,380	23,884
2	黃美蓮、王良元、王宏元、王珮瑛、呂金爐、王祥吉、王淑滿、王詩涵、陳玉卿、王宏仁、王靖惠、王秀蓮、王秀琴、張游寶彩、游溪中、游溪明、游溪藤、游任貴、林錫龍、林進忠、林進財、黃銘孝、黃銘	坐落新北市○○區○○段000○000○000地號，如附件複丈成果圖所示編號B、B1、B2、B3、B4土地	5,515	5,700	16,730

	信、黃銘賢、黃銘昌、黃麗英、黃雯英				
3	蔡王珠枝、蔡銘益、蔡銘裕、蔡淑英、蔡銘福	坐落新北市○○區○○段000○000地號，如附件複丈成果圖所示編號C、C1、C2、C3之土地	14,593	15,354	44,540

附表二：原告訴之聲明

編號	原起訴聲明	最終聲明
1	王德一、王重文、王德根、王源林、蔡王珠枝、陳王照、王寶玉就原告所有坐落在新北市○○區○○段○○○段00○00地號，如附件複丈成果圖編號所示A、A1、A2編號所示土地，面積共計1,260平方公尺之年租金，自民國111年1月1日起，按年以該土地當年度申報地價年息百分之10計算，並於每年6月30日前清償當年度租金；屆期未給付時，應自7月1日起，按年息百分之5加計利息。	王建翔、王建順、陳箏卉、王重文、王德根、王源林、蔡王珠枝、陳金泉、陳金鼎、王寶玉就原告所有坐落新北市○○區○○段000○000地號（重測前為新北市○○區○○段○○○段00○00地號），如附件複丈成果圖所示編號A、A1、A2之土地，面積1,260平方公尺之年租金，自111年1月1日起按年以該土地當年度申報地價年息百分10計算，並於每年6月30日前清償當年度租金，屆期未給付，應自7月1日起按年息百分5加計利息。
2	王勝傳、陳玉卿、王宏仁、王靖惠、呂金爐、王祥吉、王淑滿、王詩涵、王秀粉、王秀蓮、王秀琴、游盛發、游重維即游重政、游張春、游碧、游溪明、游溪藤、游溪中、游任貴、游任進、林錫卿、林俊秀、林進忠、林進福、林進財、林碧雪、曾	黃美蓮、王良元、王宏元、王珮瑛、呂金爐、王祥吉、王淑滿、王詩涵、陳玉卿、王宏仁、王靖惠、王秀蓮、王秀琴、游溪中、游溪明、游溪藤、游任貴、林錫龍、林進忠、林進財、黃銘孝、黃銘信、黃銘賢、黃銘昌、黃麗英、黃雯英就原告所有坐落新

	林美女、林錫龍就原告所有坐落在新北市○○區○○段○○○段00○00○0000地號，如附件複丈成果圖編號所示B、B1、B2、B3及B4土地，面積共計1,518平方公尺之年租金，自民國111年1月1日起，按年以該土地當年度申報地價年息百分之10計算，並於每年6月30日前清償當年度租金；屆期未給付時，應自7月1日起，按年息百分之5加計利息。	北市○○區○○段000○000○000地號（重測前為新北市○○區○○段○○○段00○00○0000地號），如附件複丈成果圖所示編號B、B1、B2、B3、B4土地，面積1,518平方公尺之年租金，自111年1月1日起按年以該土地當年度申報地價年息百分10計算，並於每年6月30日前清償當年度租金，屆期未給付，應自7月1日起按年息百分5加計利息。
3	蔡銘益、蔡銘裕、蔡王珠枝、蔡淑英、蔡銘福就原告所有坐落在新北市○○區○○段○○○段00○0000地號，如附件複丈成果圖編號所示C、C1、C2及C3土地，面積共計6,639平方公尺之年租金，自民國111年1月1日起，按年以該土地當年度申報地價年息百分之10計算，並於每年6月30日前清償當年度租金；屆期未給付時，應自7月1日起，按年息百分之5加計利息。	蔡王珠枝、蔡銘益、蔡銘裕、蔡淑英、蔡銘福就原告所有坐落新北市○○區○○段000○000地號（重測前為新北市○○區○○段○○○段00○0000地號），如附件複丈成果圖所示編號C、C1、C2、C3之土地，面積6,639平方公尺之年租金，自111年1月1日起按年以該土地當年度申報地價年息百分10計算，並於每年6月30日前清償當年度租金，屆期未給付，應自7月1日起按年息百分5加計利息。