

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第2890號

原 告 陳建霖

黃陳淑美

陳淑蘭

陳貴明

陳書怡

陳貴琦

0000000000000000

陳貴瓏

0000000000000000

陳貴璘

陳貴文

陳玫芬

陳玫芳

0000000000000000

陳貴璩

陳冠彰

0000000000000000

林均州

陳綿鴻

陳綿凱

陳淑慧

陳淑蓉

陳建彰

陳淳淳

陳淳真

上二十一人

訴訟代理人 游開雄律師

被 告 陳麗美

0000000000000000

01 0000000000000000

02 陳麗卿

03 陳麗珠

04 0000000000000000

05 陳麗真

06 陳麗華

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 陳廷輝（兼陳怡君、陳怡伶及陳建宏之承當訴訟
10 人）

11 0000000000000000

12 上列當事人間請求酌定租賃期間等事件，本院於民國115年1月26
13 日言詞辯論終結，判決如下：

14 主 文

15 一、被告向原告承租坐落於臺北市○○區○○路○○段00000地
16 號土地如附圖A部分（面積37平方公尺）之租金，自民國113
17 年1月1日起調整為每月新臺幣13,473元。

18 二、原告其餘之訴駁回。

19 三、訴訟費用由被負擔7%，餘由原告負擔。

20 事實及理由

21 壹、程序事項：

22 一、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部，但被告已為
23 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
24 分別定有明文。次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖
25 移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同
26 意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移
27 轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，
28 民事訴訟法第254條第1項、第2項分別定有明文。是依當事
29 人恆定之原則，訴訟繫屬中，為訴訟標的之法律關係，縱移
30 轉於第三人，於訴訟標的法律關係之要件並不受影響，當事
31 人亦不因而喪失訴訟之權能。而在必要共同訴訟，他造對於

01 共同訴訟人中一人之行為，其效力及於全體，民事訴訟法第
02 56條第1項第2款定有明文。此項規定，於固有必要共同訴訟
03 有多數被告，原告僅對被告中之一人，撤回起訴，亦應有其
04 適用，是對於固有必要共同訴訟之被告一人撤回者，其效力
05 應及於共同被告全體，全部訴訟均發生撤回之效力。但訴之
06 撤回，依民事訴訟法第262條第1項之規定，如被告已為本案
07 之言詞辯論者，應得其同意，而在固有必要共同訴訟有多數
08 被告時，被告之同意撤回，形式上應認為係不利益於共同被
09 告全體之行為，故必須由被告全體一致之同意，若未經全體
10 被告之同意，應不生撤回其訴之效力，法院仍應對該撤回不
11 生效力之被告為審判（最高法院88年度台上字第234號判決
12 參照）。又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他
13 訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定者，追加其原非當
14 事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項
15 第5款定有明文。是當事人以訴之變更或追加之方式，藉此
16 補正原訴所欠缺之合法性（如被告於起訴前死亡），為節省
17 當事人另為訴訟之時間與勞費，亦無不可（臺灣高等法院暨
18 所屬法院95年法律座談會民事類提案第28號參照）。查：

- 19 (一)原告黃素珍、陳嘉玲、陳昱珽以其等為被繼承人陳貴璋（於
20 民國112年12月29日死亡）之繼承人，而為陳吳雲嬌之再轉
21 繼承人，與陳吳雲嬌之其餘繼承人於113年3月19日一同提起
22 本件訴訟；惟其等嗣於法定期間聲明拋棄繼承，經本院於11
23 3年4月26日以113年度司繼字第845號准予備查在案，有家事
24 事件公告查詢在卷可稽（見本院卷一第161頁），原告黃素
25 珍、陳嘉玲、陳昱珽於本院行言詞辯論期日前即113年8月5
26 日以民事一部撤回暨補正狀撤回起訴（見本院卷一第157-15
27 9頁），應生撤回之效力。
- 28 (二)原告起訴時將起訴前（即101年1月19日）已死亡之承租人陳
29 德成共同繼承人陳鐘毓列為共同被告，嗣於113年7月1日以
30 民事部分撤回暨追加狀撤回，並追加陳鐘毓之繼承人即陳怡
31 君、陳怡伶及陳建宏為被告（見本院卷一第67-68頁），依

01 前揭說明，其訴之撤回生撤回效力，所為訴之追加，亦應予
02 准許。

03 (三)被告陳怡君、陳怡伶及陳建宏於訴訟繫屬期間（113年8月5
04 日），將其等因繼承而取得坐落於臺北市○○區○○段○○
05 段00000地號土地上之門牌號碼臺北市○○路00號建物（下
06 稱系爭建物）事實上處分權之共同共有權利讓與共同被告陳
07 廷輝；原告前雖於113年11月18日以民事部分撤回起訴狀撤
08 回對陳怡君、陳怡伶及陳建宏之訴（見本院卷一第345
09 頁），惟本件訴訟係屬固有必要共同訴訟，且於原告撤回時
10 全體被告均已為本案言詞辯論，原告對陳怡君、陳怡伶及陳
11 建宏之撤回行為，未經其餘被告同意，不生撤回效力。又陳
12 廷輝已於114年12月11日以民事聲請狀聲請承當訴訟（見本
13 院卷二第363頁），原告、陳怡君、陳怡伶及陳建宏於115年
14 1月26日言詞辯論期日各以言詞表示同意（見本院卷二第401
15 頁），依前揭規定，被告陳怡君、陳怡伶、陳建宏被訴部
16 分，應由被告陳廷輝承當訴訟。

17 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
18 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
19 限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
20 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2、3
21 款、第256條定有明文。查，原告起訴時依民法第422條、第
22 227條之2規定，請求調整租金；及類推適用民法第833條之1
23 規定，請求酌定租賃期間，並聲明：1.被告等向原告承租坐
24 落系爭土地如附圖編號A所示部分面積35平方公尺之租金，
25 自113年1月1日起調整為每月新臺幣（下同）15,931元。2.
26 兩造間就坐落系爭土地如附圖編號A所示面積35平方公尺之
27 租賃關係，存續期間定為本件訴訟確定之日起5年。經本院
28 測量及送請鑑定後，原告於114年1月2日提出民事補正聲明
29 狀、114年8月22日提出民事追加聲請狀、114年9月3日提出
30 民事辯論意旨狀，擴張調整後每月租金金額及請求定租賃關
31 係存續期間年限、更正附圖編號A所示面積，暨將原訴之聲

01 明改備位聲明，並追加依土地法第103條第1款、民法第767
02 條前段規定，請求被告等拆屋還地（見本院卷二第57-58
03 頁、第169-170頁、第215-216頁）。嗣再於115年1月21日以
04 民事綜合辯論意旨狀擴張調整後每月租金金額，並最後變更
05 聲明為：先位聲明：被告應將系爭土地如臺北市建成地政事
06 務所113年11月26日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示A部分
07 面積37平方公尺之建物拆除，並將佔用土地騰空返還原告。
08 備位聲明：1.被告等向原告承租坐落系爭土地如附圖編號A
09 所示部分面積37平方公尺之租金，自113年1月1日起調整為
10 每月17,457元。2.兩造間就坐落系爭土地如附圖編號A所示
11 面積37平方公尺之租賃關係存續期間定為本件訴訟確定之日
12 起8年（見本院卷二第369-370頁），核其所為訴之追加、變
13 更，與前開規定相符，應予准許。

14 三、被告陳麗美、陳麗卿、陳麗珠、陳麗真經合法通知，未於最
15 後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
16 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

17 貳、實體事項：

18 一、原告主張：

19 (一)原告之被繼承人陳吳雲嬌、陳李珠涼前於38年間，將其等共
20 有之系爭土地面積37平方公尺出租予被告等之先人陳德成建
21 築房屋使用（下稱系爭租約），約定每月租金每坪8元，陳
22 德成於系爭土地上興建如附圖編號A所示之系爭建物，再由
23 被告等因繼承取得事實上處分權，並以其等名義向原告續
24 租。嗣先後於89年11月1日、100年11月1日調漲租金，目前
25 為每月7,501元迄今。

26 (二)兩造不爭執系爭租約約定租用至系爭建物不堪用為止；惟是
27 否不堪使用，應以承租當時所建「原始建物」之通常使用判
28 斷。而依臺北市建築師公會鑑定結果，系爭建物於46年間興
29 建之「1樓磚構造原始建物」（下稱1樓原始建物）屋齡已達
30 68年，佐以行政院公告之「固定資產耐用年數表修正規
31 定」，「磚」構造房屋之耐用年數為25年，則1樓原始建物

01 有安全疑慮，應認系爭租約年限已屆滿。又倘認系爭租約屬
02 定有期限之租約，兩造既不爭執系爭租約係於民法第449條
03 第3項增訂前締結，自仍受88年4月21日修正公布、89年5月5
04 日施行前之民法第449條第1項不得逾20年規定之限制，故系
05 爭租約於屆滿20年時，業已消滅，爰先位依土地法第103條
06 第1款規定請求取回土地，並依民法第767條前段規定，請求
07 拆屋還地。

08 (三)若認系爭租約係不定期租賃關係，且系爭建物尚未達不堪使
09 用之程度，為兼顧兩造利益，爰備位類推適用民法第833條
10 之1規定，請求酌定租賃存續期間為自本件訴訟確定之日起
11 算8年。又倘認無得類推適用上開規定，1樓原始建物至遲於
12 46年興建，被告等曾因道路拓寬拆除部分建物，施以外牆鋼
13 架鐵皮修繕，致原告無從自系爭建物外觀窺知1樓原始建物
14 狀態，原告於被告等簡易修繕1樓原始建物後，繼續收取租
15 金，未即為表示反對之意思，視為以不定期限繼續租約，難
16 認屬客觀情事之常態發展，逾越原告先人訂約時所認知之基
17 礎，且原告對此無預見可能性，為情事變更，則備位依民法
18 第227條之2規定，請求酌定租約存續期間如上。再系爭土地
19 位於萬華區精華地段，其115年1月每平方公尺公告現值為26
20 9,139元，較原約定租金之100年公告現值180,273元，已有
21 大幅調漲，自有調整租金之必要。衡酌系爭土地周邊經濟活
22 動繁榮、往來交通便利、生活機能良好等情，依土地法第10
23 5條、第97條規定，按系爭土地115年1月申報地價年息10%計
24 算調整後之租金數額，則系爭土地每月租金應調整為17,457
25 元，爰併備位依民法第442條、第227條之2規定，請求調整
26 每月租金為17,457元。

27 (四)聲明：先位聲明：被告應將系爭土地如附圖所示A部分面積3
28 7平方公尺之建物拆除，並將佔用土地騰空返還原告。備位
29 聲明：1.被告等向原告承租坐落系爭土地如附圖編號A所示
30 部分面積37平方公尺之租金，自113年1月1日起調整為每月1
31 7,457元。2.兩造間就坐落系爭土地如附圖編號A所示面積37

01 平方公尺之租賃關係存續期間定為本件訴訟確定之日起8
02 年。

03 二、被告答辯略以：

04 (一)被告陳廷輝（兼被告陳怡君、陳怡伶及陳建宏之承當訴訟
05 人）以：系爭租約未有書面，約定一代傳一代，租賃期間至
06 系爭建物不堪使用為止，而系爭建物並未達不堪使用之狀
07 態，故系爭租約尚未期限屆滿。又系爭建物未經改造，至少
08 從60年代起即為2層樓房屋，僅2樓屋頂投影面積較1樓小，
09 即2樓相較於1樓退縮，未與1樓齊平，現狀2樓與1樓齊平乃
10 因道路拓寬後，1樓部分遭徵收拆除，被告僅稍作修復，並
11 未改建系爭建物，系爭建物並無結構上之重大瑕疵。縱認系
12 爭建物經改建，原告持續向被告收取租金迄今，並無任何其他
13 他表示，依民法第451條規定，應視為以不定期限繼續租
14 賃，而經改建後之系爭建物，並無不堪使用之狀態，故原告
15 不得請求拆除。又被告合法承租系爭土地，約定至系爭建物
16 不堪使用為止，並非未定期限之地上權，原告無從比附援引
17 或類推適用民法第833條之1規定，請求法院酌定租約之存續
18 期間或終止租約。系爭建物迄今未達不堪使用狀態，且系爭
19 租約繼續存在，係原告自己行為所致，並無不能預料之情
20 形，原告不得主張情事變更原則，請求法院酌定系爭租約之
21 存續期間。末，系爭建物為阿嬤與父親留下，被告僅有事實
22 上處分權，且為鐵皮屋，位置在巷子內，原告得接受原告漲
23 租金2,000元，變成每月9,501元等語，資為抗辯，並聲明：
24 1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免
25 為假執行。

26 (二)被告陳麗華以：系爭租約未有書面，約定為一代傳一代，租
27 賃期間應至系爭建物不堪使用為止。系爭建物本來就是這
28 樣，係因開防火巷才拆房子，整修也已經5、60年，原本2樓
29 有3個房間。又原告請求酌定租賃期間，伊不同意，伊要一
30 直租下去。另系爭建物為阿嬤與父親留下，被告僅有事實上
31 處分權，且為鐵皮屋，位置在巷子內，原告僅能接受原告漲

01 租金2,000元，變成每月9,501元等語，資為抗辯，並聲明：
02 原告之訴駁回。

03 (三)被告陳麗美、陳麗卿、陳麗珠、陳麗真未於言詞辯論期日到
04 場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

05 三、本院判斷：

06 原告主張其等之被繼承人陳吳雲嬌、陳李珠涼前於38年間，
07 將共有之臺北市○○區○○段○○段00000地號土地面積37
08 平方公尺出租予被告等之先人陳德成建築房屋使用，約定每
09 月租金每坪8元，陳德成於系爭土地上興建系爭建物後，現
10 由被告等因繼承取得事實上處分權，並以其等名義向原告續
11 租，暨兩造曾於89年11月1日、100年11月1日調漲租金，目
12 前為每月7,501元等節，被告並無爭執，堪認屬實。惟原告
13 主張系爭租約約定租用至系爭建物不堪用為止，而承租當時
14 所建「1樓原始建物」已不堪使用，系爭租約已因年限屆滿
15 而消滅；且系爭租約係於民法第449條第3項增訂前締結，應
16 受88年4月21日修正公布、89年5月5日施行前之民法第449條
17 第1項不得逾20年規定之限制，故系爭租約亦因屆滿20年而
18 消滅，爰先位依土地法第103條第1款規定請求取回土地、依
19 民法第767條前段規定請求拆屋還地。若認系爭租約係不定
20 期租賃關係，系爭建物亦尚未達不堪使用之程度，則備位類
21 推適用民法第833條之1，或依民法第227條之2規定，請求酌
22 定租賃存續期間為自本件訴訟確定之日起算8年，併依民法
23 第442條、第227條之2規定，請求調整每月租金為每月17,45
24 7元等語，則均為被告陳廷輝（兼被告陳怡君、陳怡伶及陳
25 建宏之承當訴訟人）、陳麗華否認，並執上詞置辯，經查：

26 □先位之訴：

27 (一)原告先位依土地法第103條第1款規定請求取回土地，為無理
28 由：

29 1.按租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿，出租人不得收
30 回。土地法第103條第1款規定有明文。又按租賃契約之期
31 限，不得逾20年，逾20年者，縮短為20年。前項期限，當事

01 人得更新之，88年4月21日修正公布、89年5月5日施行前之
02 民法第449條亦有明文。再按租賃期限屆滿後，承租人仍為
03 租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為
04 以不定期限繼續契約，民法第451條亦規定甚明。所謂「契
05 約年限屆滿」，不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契
06 約雖未明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的
07 之年限者，亦應包括在內。是「土地之租賃契約以承租人自
08 行建築房屋而使用之為其目的者，非有相當之期限不能達其
09 目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約之目的探求當
10 事人之真意，亦應解為定有租至房屋不堪使用時為止之期
11 限，惟應受民法第449條第1項之限制而已。最高法院30年渝
12 上字第311號著有判例。依上開判例意旨，訂有書面之租地
13 建屋契約而未明定租賃期限者，其租賃期間應至房屋不堪使
14 用時為止。但應受民法第449條第1項租賃期限不得逾20年之
15 限制。20年期滿，若有民法第451條規定情形，應視為不定
16 定期限繼續契約，至房屋不堪使用時始消滅，自不待言。」

17 （最高法院85年度台上字第2108號民事判決要旨參照）。

18 2.查，系爭租約最早係於38年間所訂立，且係為租地建物契
19 約，兩造約定至系爭建物不堪用為止乙節，已為兩造所不爭
20 執（見本院卷一第55頁），是原告得否依土地法第103條第1
21 款規定取回土地，應視系爭租約已否年限屆滿，意即：(1)系
22 爭租約是否因適用88年4月21日修正公布、89年5月5日施行
23 前之民法第449條第1項規定，因滿20年而年限屆滿？(2)若
24 否，系爭租約是否因系爭建物已達不堪用而年限屆滿？

25 (1)系爭租約尚不因適用88年4月21日修正公布、89年5月5日施
26 行前之民法第449條第1項規定，因滿20年而年限屆滿：

27 查，系爭租約成立迄今固已逾20年，然原告於系爭租約滿20
28 年後，仍持續向被告收取租金，除曾於87年間，經由訴訟調
29 整租金外，甚至於100年間與被告合意調整租金，容令被告
30 繼續為租賃物之使用收益，核有民法第451條所定視為以不
31 定期限繼續契約之情形，依前揭說明，應視為不定期限繼續

01 契約，須至系爭建物不堪使用時始消滅，是原告主張系爭租
02 約因適用88年4月21日修正公布、89年5月5日施行前之民法
03 第449條第1項規定，已因滿20年而年限屆滿而消滅，其得依
04 土地法第103條第1款規定收回土地等語，並無可採。

05 (2)系爭租約尚不因系爭建物達於不堪用而年限屆滿：

06 ①本院依原告聲請囑託臺北市建築師公會為鑑定，鑑定人綜合
07 自臺北市政府都發局--歷史圖資展示系統蒐集到之46年至11
08 3年地形圖及航測影像圖資料、臺北市○○區○○路00號門
09 牌（原門牌為興寧街32巷118弄5之1號）整編紀錄、萬大路
10 開闢歷史及現場勘察等鑑定方法，鑑定結果如下（見外放鑑
11 定報告書）：

12 ①系爭建物94年以前，標示樓層數均為一層，直至96年版地形
13 圖及航測影像圖，方清楚標示樓層數為二層，迄至113年版
14 資料均為二層。

15 ②依46年航測影像圖，其「原始建物」（指1樓原始建物，下
16 同）於46年時，應存在於大型平面之1樓磚造建築物內，故
17 其原始材質與構造應為一層磚構造建築物。期間除去62年當
18 時萬大路開闢及94年當時萬大路84巷開通之建物修建及整
19 建，以「原始建物」於46年就已存在於大型平面之1樓磚造
20 建築物內，經計算 $114-46=68$ ，系爭建物屋齡至今已達68
21 年。

22 ③依94年航測影像圖資料顯示，萬大路84巷開通，由96年版地
23 形圖顯示，系爭建物之樓層數為二層，故研判於95-96年
24 時，系爭建物曾有修建或改建行為，將建物從1樓改建為2
25 樓；依現場勘查結果為磚造外牆輕鋼架複合構造建物。

26 ④系爭建物現況未見裝修材料有明顯損壞、滲漏水或牆體歪
27 斜、天花板坍塌、地板凹陷等不良情形，應未達不堪居住使
28 用之程度。依臺北市政府地政局的標準，磚及鋼鐵造建物之
29 耐用年數分別為46及52年，研判整建物建築物之使用年限為
30 26-29年，則其尚可使用之年數估算約為8-11年（此尚可使
31 用之年數，必須是以無後續維修為條件）。

01 ②本院依原告聲請再囑託臺北市建築師公會為補充鑑定，經該
02 公會以114年10月30日114（十七）鑑字第2738號函復鑑定結
03 果為（見本院卷二第277頁）：「原始建物」於46年就已存
04 在於大型平面之1樓磚造建築物內，經計算系爭建物屋齡至
05 今已達68年。期間，本屋建築群經二次開路後殘餘構造整建
06 而成（詳62、91年航測影像圖），又在94-96年間將原一層
07 磚造構造修建為2樓之磚造外牆輕鋼架複合構造建物（詳94-
08 96年航測影像圖），僅有一層部份磚造牆面之殘留，因未依
09 規定檢討耐震能力，請領建築執照，其耐震能力存疑，研判
10 應有安全疑慮，則尚無可使用之年數。

11 ③綜合前揭鑑定意見可知，系爭建物之「原始建物」（即1樓
12 原始建物）確已達不堪用之程度；然在94-96年（或95-96
13 年）間因修建、整建之系爭二層建物則尚未達不堪用程度，
14 尚可使用之年數估算約為8-11年。是此部分次應審究者：究
15 竟應以1樓原始建物或修建、整建後建物判斷系爭建物已否
16 達於不堪用程度。經查：

17 ①原告曾於87年間起訴請求調整租金，經本院以87年度訴字第
18 4505號判決自89年11月1日起調整為每月5,966元確定乙節，
19 業如前述，並有判決書在卷可參（見北司補卷第81-93
20 頁）。原告嗣再於100年10月3日寄發國史館郵局存證號碼00
21 0595號存證信函通知被告，要求自100年11月1日調整租金為
22 7,501元，被告並依其要求按調整後租金額支付租金至今等
23 各情，業為兩造所不爭執，並有存證信函及送件回執在卷可
24 查（見北司補卷第95-99頁），足認原告不僅在系爭租約滿2
25 0年後，持續向被告收取租金，容令被告繼續為租賃物之使
26 用收益，而有民法第451條所定視為以不定期限繼續契約之
27 情形，且於系爭建物因二次道路開闢、拆除部分建物後，被
28 告在94-96年間將原來之一層樓建物修建、整建成現有之二
29 層建物後，仍以寄發存證信函方式，與原告合意調整系爭租
30 約之租金額，此後並按新約定之租金額持續向被告收取租
31 金，容令承租人繼續為租賃物之使用收益。準此，應認原告

01 容許被告以修建、整建後之系爭建物繼續使用系爭土地，則
02 系爭租約年限已否因系爭建物不堪用而年限屆滿，自應以被
03 告於94-96年間修建、整建後之系爭建物判斷之，而非以1樓
04 原始建物判斷之。

05 ②原告雖另主張系爭建物因道路拓寬拆除部分建物，施以外牆
06 鋼架鐵皮修繕，致原告無從自系爭建物外觀窺知1樓原始建
07 物狀態等語。惟承前所述，1樓原始建物於46年係存在於大
08 型平面之1樓磚造建築物內，期間該建築群經二次開路後，
09 殘餘部分構造物，在94-96年間將原一層磚造構造修建為二
10 層之磚造外牆輕鋼架複合構造建物，而不論是道路開闢、拆
11 除部分建築物，或是將一層變成二層等行為，均是政府所實
12 施之重大工程，政府之各項作為均係公開為之，被告先祖之
13 修、改建行為亦均外顯，任何人均得自外觀見之，並知悉其
14 情，尚無原告所指無從自系爭建物外觀窺之之情，是原告以
15 此主張仍應以1樓原始建物狀態判斷系爭建物已否達於不堪
16 用程度，並無可取。

17 ④依前揭鑑定意見，系爭建物現況未見裝修材料有明顯損壞、
18 滲漏水或牆體歪斜、天花板坍塌、地板凹陷等不良情形，應
19 未達不堪居住使用之程度，系爭租約之年限應尚未屆滿。從
20 而，原告依土地法第103條第1款規定請求收回土地，即乏所
21 據。

22 (二)原告先依民法第767條前段規定請求拆屋還地，為無理由：
23 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
24 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條前、中
25 段定有明文。查，兩造間就系爭土地存有租地建物契約關
26 係，且系爭租約年限已否屆滿，應以被告於94-96年間修
27 建、整建後之系爭建物已否達於不堪用程度判斷，以及被告
28 於94-96年間修建、整建後之系爭建物，尚未達不堪居住使
29 用之程度，均業經審認如前，則被告使用系爭土地係基於契
30 約關係，而有合法權源，並非無權占有。從而，原告依前開
31 規定請求被告拆屋還地，亦屬無據，應予駁回。

01 □備位之訴：

02 (一)原告先位之訴無理由，本院自應再就其備位之訴為審理。

03 (二)原告類推適用民法第833條之1規定，請求酌定租賃存續期
04 間，為無理由：

05 1.按地上權未定有期限者，存續期間逾20年或地上權成立之目
06 的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權成立之
07 目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定
08 其存續期間或終止其地上權，民法第833條之1定有明文，是
09 當事人得請求定地上權存續期間者，以未定期限之地上權為
10 限，定有確定或可得確定期限之地上權，則不與焉。

11 2.查，系爭租約屬於租用基地建築房屋之契約，雖未明定租
12 期，亦未依土地法第102條、民法第422條之1規定登記地上
13 權，惟承前述，此類租地建屋契約，非有相當期限不能達其
14 建屋使用之目的，當事人雖未明定租期，惟依契約目的，並
15 探求當事人之真意，非不得認為定有租至房屋不堪使用時止
16 之期限，與未定期限之地上權不具有類似性，尚無得類推適
17 用民法第833條之1規定。從而，原告主張類推適用民法第83
18 3條之1規定，請求酌定租賃存續期間，為無理由。

19 (三)原告依民法第227條之2規定，請求酌定租賃存續期間，為無
20 理由：

21 1.契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果
22 顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原
23 有之效果。民法第227條之2第1項定有明文。所謂情事變
24 更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事
25 遽變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其
26 原有效果顯然有失公平而言。

27 2.查，系爭租約係成立於38年間，依88年4月21日修正公布、8
28 9年5月5日施行前之民法第449條第1項規定，租賃契約之期
29 限，不得逾20年，逾20年者，縮短為20年。是原出租人陳吳
30 雲嬌、陳李珠涼於系爭租約滿20年時，是否繼續雙方間之原
31 有租約關係，悉聽任其等之決定。其等既於系爭租約屆前條

01 所定之20年期限後，選擇繼續收取租金，致衍生民法第451
02 條所定之法律效果，亦是陳吳雲嬌、陳李珠涼二人意思決定
03 之結果。況查，陳吳雲嬌係於76年3月10日死亡；陳李珠涼
04 則於99年3月9日死亡，此有原告提出之戶籍謄本在卷可稽
05 （見本院卷一第31、63頁），可見陳吳雲嬌是在萬大路於62
06 年間第一次開闢後死亡；陳李珠涼則是在萬大路二次開闢
07 （包括前述62年及94年開通萬大路84巷）後方死亡。而承前
08 所述，不論是萬大路二次開闢，或是拆除部分建築物，甚至
09 是被告在第二次開闢後，將原來的一層建物修建、整建成二
10 層建物等行為，均是外顯、且客觀上可清楚自外觀看到之情
11 況，陳吳雲嬌及陳李珠涼尚無從諉為不知該情。但在第一次
12 萬大路開闢後，其二人仍繼續收取租金；在第二次萬大路84
13 巷開闢後，陳吳雲嬌之繼承人與陳李珠涼亦繼續向被告收取
14 租金。原告陳貴明、陳貴琦、陳貴瓏、陳貴璘、陳貴文、陳
15 玫芬、陳玫芳、陳建霖、黃陳淑美、陳淑蘭，及陳書怡之被
16 繼承人陳貴璋、陳冠章之被繼承人陳亮達、林均州之被繼承
17 人林陳淑美等人，更於87年間，與陳李珠涼一同以出租人地
18 位，起訴請求調整租金；於100年間，並再與陳李珠涼之繼
19 承人一同寄發前揭存證信函，要求被告調整系爭租約之租
20 金。綜此，尚難認有原告所稱已逾越原告先人訂約時所認知
21 之基礎，原告對此無預見可能性，而有情事變更之情形。從
22 而，原告依民法第227條之2規定，請求酌定租賃存續期間，
23 亦無理由。

24 (四)原告依民法第442條、第227條之2規定，得請求調整每月租
25 金為13,473元：

- 26 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
27 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。契約成立
28 後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平
29 者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效
30 果，民法第442條、第227條之2分別定有明文。又民法第442
31 條規定乃同法第227條之2所揭繫之情事變更原則態樣之一，

01 非謂除上開情形外，於有其他之情事變更，非契約成立當時
02 所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人亦不得聲請
03 法院增減其租金。倘契約成立後，承租人利用基地之經濟價
04 值及所受利益等項，已有變更，非當時所得預料，而租金依
05 原約定顯失公平者，出租人自得依民法第227條之2第1項規
06 定，訴請法院調整其租金。

07 2.經查：

- 08 (1)兩造間就系爭土地之租金前經本院以87年度訴字第4505號判
09 決自89年1月1日起調整為每月5,966元；嗣兩造並合意自100
10 年11月1日調漲為每月7,501元，迄今未再調整。而兩造自38
11 年間成立系爭租約後，迄今已逾70年，系爭土地於兩造合意
12 調整租金當年度公告現值為180,273元/平方公尺，至113
13 年，已調整為257,158元/平方公尺，有系爭土地之公告現值
14 查詢表在卷可稽（見北司補卷第101頁），足見系爭土地因
15 交通改善便利、商業繁榮等因素，致該土地價值大幅提高，
16 而有調整租金之必要。是原告依民法第227條之2、第442條
17 規定，請求調整系爭土地如附圖A部分之租金，即屬有據。
- 18 (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
19 年息百分之十為限。此項規定，於租用基地建築房屋均準用
20 之，土地法第97條第1項、第105條亦分別定有明文。又基地
21 租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之
22 位置，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受
23 利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非以土地申
24 報地價之多寡為酌定之唯一標準。本院審酌系爭土地位於臺
25 北市萬華區，周圍生活機能完善、交通堪稱便利，被告係作
26 為居住使用，尚無在系爭建物從事營業相類之行為，業經本
27 院於113年11月26日履勘現場，並製有勘驗筆錄，且有原告
28 提出之勘驗現場照片等件附卷可佐（見本院卷一第359-363
29 頁、卷二第7-16頁），認被告承租系爭土地如附圖所示A部
30 分之租金以113年度申報地價54,621元/平方公尺之年息率8%
31 計算為適當。是被告承租系爭土地如附圖所示A部分之租

01 金，應調整為每月13,473元（計算式：54,621元×37×8%÷12=
02 13,473元，元以下四捨五入）為適當。從而，原告請求自11
03 3年1月1日起調整租金為每月13,473元部分，為有理由，逾
04 此範圍之請求，則屬過高，不應准許。

05 四、綜上所述，原告先位依土地法第103條第1款規定請求取回土
06 地、依民法第767條前段規定請求拆屋還地，均為無理由。
07 原告備位依民法第442條、第227條之2規定請求自113年1月1
08 日起調整系爭土地如附圖A部分之租金為每月租金13,473元
09 部分，為有理由，應予准許。至逾上開範圍調整租金之請
10 求，及原告備位類推適用民法第833條之1、依民法第227條
11 之2規定，請求酌定租賃存續期間為自本件訴訟確定之日起
12 算8年部分，均為無理由，應予駁回。

13 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌
14 後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

15 六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日
17 民事第六庭 法 官 李桂英

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 12 日
22 書記官 翁鏡瑄

23 附圖（臺北市建成地政事務所113年11月26日複丈之土地複丈成
24 果圖）：