臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡字第3393號

原　　告　蘇焜榮

訴訟代理人　陳彥嘉律師

被　　告　台灣電力股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾文生

訴訟代理人　林峻義律師

上列當事人間請求確認租賃關係不存在事件，於中華民國112年1月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告與原告之父蘇招妙間曾就坐落嘉義縣○○市○○段○○○段0000地號土地（承租範圍：0.0081公頃）之土地（下稱系爭土地）締結土地租賃契約書（下稱系爭租約），並以存證信函向原告主張現為不定期限之租賃關係，被告於民國86年後未再給付任何租金，原告前於00年0月間已寄發存證信函，為終止租約之意思表示，惟被告僅回覆：仍請原告同意辦理續租或讓售，因原告已依系爭租約第7條第3款之約定以被告積欠租金總額達2期以上發函租止系爭租約，復因被告續為用益且主張租賃關係，爰先位主張確認系爭租約不存在。又本件並非租地建物，承租標的物亦非房屋，故本件並無土地法第三章「房屋及基地租用」相關規範之適用；惟退步言之，縱有適用，因被告積欠租金多期，原告前亦有依土地法第100條第3款規定之規定，作為終止租約之依據。如依被告所主張之不定期限租賃關係，原告依民法第450條第2項本文規定，以本書狀之送達，向被告為租約終止之意思表示。

㈡備位主張：依系爭租約第3條約定，租約均維持「依申報地價之固定比率計算」，惟公告現值觀之，土地價值歷年顯不斷上昇，迄今與82年之約定相較，顯已有情事變更、調整之必要性。系爭土地之價值顯有上昇，爰依民法第442條、第227條之2第1項等規定，請求調漲租金，並暫依民事訴訟法第244條第4項規定，以每年租金新臺幣（下同）11,000元為全部請求之最低額，嗣再以證據調查、補足聲明。

㈢並聲明：1.先位聲明：確認原告與被告間就系爭土地之土地租賃關係不存在。2.備位聲明：被告承租原告所有系爭土地之租金，應自112年1月1日起，調整為每年租金11,000元。

二、被告辯稱：

㈠00年0月間被告向原告之父蘇招抄簽訂系爭租約，承租系爭土地，租賃期間自82年5月1日至87年4月30日。被告於上開租賃期限屆滿後，繼續使用系爭土地，而原告並未即表示反對之意思，則兩造間之租賃關係依民法規定，視為以不定期限繼續契約，為不定期限之租賃關係。原告雖曾於00年0月間寄發存證信函予被告，然原告存證信函內容並無隻字片語提及終止不定期租賃契約之意思表示，是原告未經舉證，而謂兩造間不定期限租賃關係業經終止云云，洵無足採。又本件被告租用基地，應有土地法第103條之適用，退步言之，如認土地法第103條規定之文義限於租地建屋，然上開條文之規定並非僅限於保護經濟上弱者，而是保障承租人之權益及基地上建物之最大經濟效用，茲被告租用系爭土地之目的乃係搭建電塔之用，而電塔之搭建拆遷牽涉廣泛，除須花費鉅額費用外更是費時，亦會影響附近地區之居民用電，則立於保障承租人之權益、公共利益及建築物發揮最大經濟效用之著眼點觀之，電塔之性質應與房屋類似，應類推適用土地法第103條之規定。亦即縱認原告依民法第450條第2項規定隨時終止兩造間不定期限租賃，仍應受土地法第103條規定之限制。再查被告業經於112年1月18日以票據給付租金，現已無積欠租金，亦無土地法第103條各款所定之情形，是原

告並無土地法第103條規定得收回系爭土地之情形。又依系爭租約第2條約定：「……如租期屆滿後承租人仍需繼續需用時，出租人應允按本條件繼續承租。」可知出租人明知被告需用系爭土地之必要性，方與被告為上開約定，而被告亦因而認定租賃關係會因被告需用土地而繼續存在。而被告於雙方租賃關係依民法第451條視為不定期限租賃後，仍不斷向受讓系爭土地所有權之原告為繼續租賃關係或請求原告讓售之意思表示，亦證被告確實因電塔坐落於系爭土地上，而有繼續租用或買受系爭土地之必要，並為原告所明知。原告不顧被告租用系爭土地系用以作為69KV嘉太—朴子輸電線路#33電塔之用，更無視系爭租約第2條關於被告得繼續承租之約定，而依民法第450條第2項規定隨時終止兩造間不定期限租賃，則嗣後原告亦將請求被告將占用系爭土地上之電塔拆除，勢必使附近地區之居民用電發生短缺，居民生活陷於不便，顯然違反公共利益。是原告不願依系爭租約第2條約定繼續出租，而依民法第450條第2項規定，隨時終止兩造間不定期限租賃，其權利行使顯然違反公共利益，依民法第148條第1項規定，應為法所不許。

㈡備位聲明部分：系爭租約於87年4月30日屆滿後，被告繼續使用系爭土地，而原告並未即表示反對之意思，致兩造間之租賃關係視為以不定期限繼續契約，為不定期限之租賃關係。故租金仍應依據系爭租約第3條之約定計算之。再觀諸系爭租約第3條約定之租金計算方式，係按土地當期申報地價總價額年息7%計租，可知租金之計算於立約當時已將系爭土地之價值昇漲列入考量。又原告並未舉證本件有何不動產價值昇降以外之情事變更或顯失公平，則原告僅因不動產價值上升主張調整租金，應無理由。縱認本件有調整租金之必要，則實務上關於鐵塔相當於租金之不當得利亦多依據土地法第97條第1項規定計算之。

㈢並聲明：原告先位之訴及備位之訴均駁回。

三、兩造不爭執之事實：

㈠被告與原告之父蘇招妙間曾就系爭土地締結系爭租約。

㈡蘇招妙於00年0月間以贈與為原因將系爭土地移轉予原告。

四、本院得心證之理由：

㈠原告先位主張系爭租約業因被告積欠租金總額達2期以上而經原告發函終止云云，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查，原告固主張其於00年0月間已寄發存證信函為終止租約之意思表示，惟經被告否認，是應由原告予以舉證，惟原告並未提出該存證信函證明該信函有終止系爭租約之意思表示，故原告主張其於00年0月間已寄發存證信函為終止租約之意思表示云云，即不可採。而被告辯稱其已於112年1月18日以票據給付租金，並未積欠租金等語，原告雖主張此不生清償效力，惟觀諸系爭租約第3條約定：「租金計算：按土地當期申報地價總價額年息百分之七計租，承租人每年於七月備據向承租人洽領。」，雖前揭約定之備據者及洽領對象之文字均為「承租人」，惟因系爭租約所洽領者應為租金，故洽領之對象應為「承租人」，是前揭約定文字第一個「承租人」，應為「出租人」之誤，故前揭約定之給付方式應係「出租人每年於七月備據向承租人洽領。」，而按所謂往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債務而言。此種債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人之住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任（最高法院112年度台上字第735號判決意旨可資參照），是本件被告於112年1月18日以票據給付租金，即無積欠租金之情形，故原告雖以起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，而起訴狀繕本係於112年3月15日送達等情，有送達證書在卷可稽（見本院卷第51頁），被告既於原告終止系爭租約之意思表示到達之前即無積欠租金之情形，則原告終止系爭租約並不合法，是其先位聲明主張確認原告與被告間就系爭土地之土地租賃關係不存在，即無理由。

㈡原告備位主張被告承租原告所有系爭土地之租金，應自112年1月1日起，調整為每年租金11,000元云云，惟按契約成立

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項有明文之規定。又按未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟契約成立後，如基地周邊環境、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，已有變更，非當時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公平者，出租人自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院調整其租金（最高法院93年台上字第2446號判決可資參照）。經查，系爭租約第3條約定：「租金計算：按土地當期申報地價總價額年息百分之七計租。」，已如前述，是系爭租約於締約時業已將系爭土地之價值昇漲列入考量，而系爭土地係特定農業區，使用地目為農牧用地等情，有原告提出之土地登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷第131頁），而被告租用系爭土地之目的係搭建電塔之用，迄今仍未改變等情，亦為兩造所不爭執，系爭土地既為特定農業區，並非工商用途，被告承租系爭土地之經濟價值及所受利益均未變更，原告復未舉證證明系爭土地之周邊環境已有變更，非當時所能預料，則其請求調整租金云云，亦不可採。

五、從而，原告提起本件訴訟，先位聲明請求確認原告與被告間就系爭土地之土地租賃關係不存在，備位聲明請求被告承租原告所有系爭土地之租金，應自112年1月1日起，調整為每年租金11,000元，均無理由，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、未經援用之證據，及原告聲請調查之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　26　　日

臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法　官　郭美杏

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　113　　年　　1　　月　　26　　日

書記官　林玗倩