

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1313號

上訴人 林再祥

林明隆

林昱宜(即林永福之承受訴訟人)

林欽琦(即林永福之承受訴訟人)

上4人共同

訴訟代理人 謝碧鳳律師

被上訴人 陳惠貞

陳瑞祥

陳瑞銘

陳惠珠

陳清谷

陳雲英

李陳雪娥

賴陳明君

陳菁梅

橋本開發有限公司

法定代理人 林正棚

被上訴人 陳品翰

李孟軒

上12人共同

訴訟代理人 曾翊翔律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國108年9月27日臺灣新北地方法院108年度訴字第1199號第一審判決提起一

01 部上訴，本院於109年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

02 主 文

03 上訴駁回。

04 第二審訴訟費用由上訴人林再祥、林昱宜、林欽琦連帶負擔百分之六十二，餘由上訴人林明隆負擔。

06 事實及理由

07 一、被上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000○○00000○○000
08 地號土地（面積58.92平方公尺、0.82平方公尺、73.46平方
09 公尺）（下單獨逕稱地號，合稱系爭土地）分別為附表一、
10 二所示被上訴人共有。早年林進氣（即上訴人林明隆之
11 父）、林文濱（即上訴人林再祥之父，上訴人林昱宜、林欽
12 琦之祖父）（上開上訴人下單獨逕稱姓名，合稱上訴人）向
13 伊等前手共同承租系爭土地為基地使用，分別於如附表三所
14 示位置興建門牌號碼新北市○○區○○路0段00○○00號等未
15 辦保存登記建物（下單獨逕稱門牌號碼，合稱系爭房屋），
16 嗣兩造各依繼承、買賣或贈與等法律關係（詳如附表一、
17 二、三取得原因欄所示），取得系爭土地所有權、系爭房屋
18 事實上處分權，並承受各自前手彼此間約定之租賃關係。上
19 訴人（包括其前手）自民國（下同）91年7月1日起至108年7
20 月31日止，繳付伊等系爭土地每年租金共新臺幣（下同）8
21 萬4,490元，惟系爭土地及其周邊商業繁榮、交通便捷、生
22 活機能完善，其利用效益與經濟價值遽增，726地號之109年
23 申報地價、公告現值與99年相較，調高幅度分別達189%、
24 261%，原定租金顯已偏低，爰依民法第442條或第227條之2
25 第1項規定，請求自108年7月1日起，將系爭土地租金調整為
26 按108年申報地價年息8%計算，即726、727-1地號土地租金
27 調整為每年共24萬4,695元（計算式：公告地價6萬4,000元/
28 $\text{m}^2 \times 0.8 < \text{申報地價為公告地價8成} > \times \text{面積}(58.92 + 0.82) \text{平方公}$
29 $\text{尺} \times \text{年息8\%} = 24 \text{萬} 4,695.04 \text{元}$ ，元以下四捨五入，下同），
30 727地號土地租金調整為每年共30萬0,892元（計算式：公告
31 地價6萬4,000元/ $\text{m}^2 \times 0.8 < \text{申報地價為公告地價8成} > \times \text{面積}$

01 73.46平方公尺 $\times$ 年息8%=30萬0,892.16元) (被上訴人逾上
02 開部分之請求，經原審判決被上訴人敗訴，未據被上訴人聲
03 明不服，已經確定，非本件審理範圍)。

04 二、上訴人則以：系爭房屋自日治時期興建迄今，未曾改建，於
05 68年間系爭房屋前方所臨三和路拓寬，因當時土地所有人拒
06 絕出具土地使用權同意書，致伊等僅能沿拆除線略將拆餘房
07 屋整修門面使用，無從改建、增建，現仍為磚石造建物，僅
08 能低度使用，其中17號數十年來均出租與簡金郎經營「大同
09 雨衣行」，自84年7月起租金皆為每月2萬元，但簡金郎已於
10 109年2月5日搬離，不再承租，且17號面積約13坪，屋況非
11 佳，難以出租，19號則由林再祥經營「協益皮帶輪行」及自
12 住使用，726地號之109年申報地價、公告現值與99年相較，
13 調高幅度固分別達189%、261%，但727地號同期間申報地
14 價、公告現值之調高幅度僅分別為122%、154%，被上訴人請
15 求自108年7月31日起調整每年租金為按108年申報地價年息
16 8%計算，實屬過高，被上訴人請求之土地租金調整金額應予
17 減半，即726、727-1地號調整為每年12萬2,348元(計算
18 式：被上訴人請求金額24萬4,695元 $\times$ 1/2=12萬2,347.5
19 元)，727地號調整為每年15萬0,446元(計算式：被上訴人
20 請求金額30萬0,892元 $\times$ 1/2=15萬0,446)等語，資為抗辯。

21 三、被上訴人於原審起訴聲明：(一)上訴人租用附表一所示被上訴
22 土地，應付之租金自108年7月1日起調整為每年30萬5,868
23 元。(二)上訴人租用附表二所示被上訴人土地，應付之租金自
24 自108年7月1日起調整為每年37萬6,115元。上訴人於原審答
25 辯聲明：被上訴人之訴駁回。原審為被上訴人一部勝訴之判
26 決，即判令上訴人租用附表一所示被上訴人土地，應付之租
27 金自108年7月1日起調整為每年24萬4,695元，租用附表二所
28 示被上訴人土地，應付之租金自108年7月1日起調整為每年
29 30萬0,892元，並駁回被上訴人其餘請求。上訴人不服，提
30 起一部上訴，於本院上訴聲明：(一)原判決關於命上訴人給付
31 附表一所示被上訴人土地，應付之租金自108年7月1日起調

01 整為每年超過12萬2,348元部分；及上訴人給付附表二所示
02 被上訴人土地，應付之租金自108年7月1日起調整為每年超
03 過15萬0,446元部分；暨除確定部分外之訴訟費用裁判均廢
04 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴
05 人於本院答辯聲明：上訴駁回。

06 四、查附表一、二所示被上訴人為系爭土地之所有人，早年林進
07 氣（即林明隆之父）、林文濱（即林再祥之父，林昱宜、林
08 欽琦之祖父）共同向其等前手承租系爭土地為基地使用，分
09 別於如附表三所示位置興建17、19號房屋，嗣兩造各依繼
10 承、買賣或贈與等法律關係（詳如附表一、二、三取得原因
11 欄所示），取得系爭土地所有權、系爭房屋事實上處分權，
12 並承受各自前手彼此間約定之不定期租賃關係，上訴人繳付
13 被上訴人系爭土地租金明細，如附表四所示等情，為兩造所
14 不爭執，並有被上訴人戶籍謄本、土地登記謄本、土地複丈
15 成果圖及附表四備註欄所列上訴人繳付土地租金證明在卷可
16 證（見原審卷第117至121頁、本院卷(二)第75至95頁、本院卷
17 (一)第311頁、第167至267頁），上開事實堪認為真實。

18 五、被上訴人主張系爭土地及其周邊商業繁榮、交通便捷、生活
19 機能完善，其利用效益與經濟價值遽增，惟上訴人自91年7
20 月1日起迄今，每年繳付系爭土地租金共8萬4,490元，顯已
21 偏低，爰依民法第442條或第227條之2第1項規定，請求自
22 108年7月1日起，將系爭土地租金調整為按108年申報地價年
23 息8%計算等情，上訴人固不否認地價上漲，惟辯稱系爭房屋
24 因土地所有人拒絕出具土地使用權同意書，迄今未曾改建、
25 增建，其等使用效益並未隨之大幅增加，被上訴人請求租金
26 調整超過按系爭土地108年申報地價年息4%計算部分，應屬
27 無據等語。是本件主要爭點為：(一)系爭土地是否因價值上漲
28 而有調整租金之必要？(二)如有，被上訴人請求將上訴人租用
29 附表一、二所示土地應付之租金，自108年7月1日起調整為
30 每年24萬4,695元、30萬0,892元，有無理由？本院判斷如
31 下：

01 (一)系爭土地是否因價值上漲而有調整租金之必要？

02 1.按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法
03 院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第
04 442條定有明文。又民法第442條所謂不動產價值之昇降，
05 係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言
06 （最高法院26年滬上字第4號判決先例意旨參照）。次
07 按，土地之公告現值為土地移轉時據以課徵土地增值稅時
08 計算土地價值之依據，此觀土地稅法第30條之規定甚明；
09 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
10 標準，乃眾所周知之事實，是土地之公告現值應可反映土
11 地之交易價格，作為衡量土地價值之客觀依據。

12 2.查系爭土地位於新北市三重區三和路市區商圈，系爭土地
13 於91年之每平方公尺公告土地現值，726地號為10萬7,184
14 元，727、727-1地號均為18萬0,960元（見本院卷(一)第
15 269、275、281頁），被上訴人於108年2月13日提起本件
16 訴訟（見原審卷第13頁）時，系爭土地每平方公尺之公告
17 土地現值均已調昇為31萬7,000元（見本院卷(一)第 271、
18 277、283頁），嗣於上訴後之109年1月又調整每平方公尺
19 31萬6,000元（見本院卷(二)第75、83、89頁），是以系爭
20 土地價值，自91年起迄今，分別已漲昇約達2.948倍、
21 1.746倍（726地號： $31\text{萬}6,000\text{元} \div 10\text{萬}7,184\text{元} \div 2.9482$ ，
22 小數點第4位以下四捨五入，下同；727、727-
23 1地號： $31\text{萬}6,000\text{元} \div 18\text{萬}0,960\text{元} \div 1.7462$ ），可見系爭
24 土地之價值已較91年7月時大幅上漲，如仍以每年8萬
25 4,990元計算之租金，顯屬過低，依照上開說明，被上訴
26 人依民法第442條規定聲請調整租金，於法自屬有據，應
27 予准許。而本院就被上訴人此部分請求，既已依民法第
28 442條規定之法律關係准許其請求，則其基於同一目的，
29 為訴之重疊合併，主張或依民法第227條之2第1項規定，
30 請求調整系爭土地租金部分，是否有理由，即無庸審酌，
31 附此敘明。

01 (二)被上訴人請求將上訴人租用附表一、二所示土地應付之租
02 金，自108年7月1日起調整為每年24萬4,695元、30萬0,892
03 元，有無理由？

04 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
05 價年息10%為限，此於租用基地建築房屋之租金準用之，
06 土地法第97條第1項、第105條定有明文。而基地租金之數
07 額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、
08 工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利
09 益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報
10 總地價年息10%最高額（最高法院68年台上字第3071號判
11 決先例意旨參照）。又上開規定係針對供住宅使用之房屋
12 而設，以避免哄抬住屋租金，至於城市地方租地建屋供營
13 業使用者，承租人得以營商享受商業上之特殊利益，所約
14 定之租金，不受上開條文限制（最高法院107年度台上字
15 第1391號判決意旨參照）。

16 2.查系爭土地面臨新北市三重區三和路2段，其上如附表三
17 所示位置為系爭房屋占用外，另17.06平方公尺為新北市
18 三重區三和路2段21巷道路，17號房屋於109年2月5日以前
19 由簡金郎向林明隆承租經營「大同雨衣行」，19號房屋則
20 為林再祥經營之「協益皮帶輪行」，均非僅供住宅使用，
21 然皆為老舊磚石造房屋，業經本院至現場履勘查明屬實，
22 並有現場地圖、勘驗筆錄及現場照片在卷可證（見原審卷
23 (一)第57頁、本院卷(一)第125至136頁、第137至147頁），又
24 系爭土地坐落於新北市三重區三和路2段之商業區，距省
25 道台一甲縣重新路2段約350公尺，距新北環河快速道路約
26 400公尺，3分鐘內可開車經由省道接上台北橋直達台北
27 市，距台北市僅不到1公里路程，與國道1號交流道也僅
28 900公尺距離，且位於捷運三重國小站及台北橋站之間，
29 距離各約600公尺，交通非常便利，且附近緊鄰三和夜
30 市，周邊有三重國中小學、光榮國中小學、正義國小等九
31 年一貫學區，亦有銀行、影城、圖書館，且三和路2段商

店林立，周邊商業交易繁榮熱絡，生活機能完善，且系爭房屋均為老舊磚石造房屋，參以系爭土地周邊土地、建物市場交易行情，同位於三和路2段之土地，其每坪售價約為149萬元，而同路段之店面，其每坪售價亦約達140萬元，有系爭土地周邊設施圖解、信義房屋網站頁面（108年1月16日列印截圖）、（好房網網站頁面（108年1月16日列印截圖）在卷可證（見原審卷第47至55頁），可見該地區不動產增值急速，並佐以17號房屋前自84年7月起，由林明隆以每月2萬元、每年共24萬元之租金，出租予簡金郎經營「大同雨衣行」，而17號房屋面積44.21平方公尺，是林明隆就17號房屋及土地自84年7月起，每平方公尺即收取租金5,429元（計算式：24萬元÷44.21平方公尺=5,428.000000000000元），及19號房屋面積共71.93平方公尺，由林再祥經營「協益皮輪帶行」，參照上開計算之17號房屋及土地每平方公尺租金，推算其自84年7月起每年即受有相當於39萬0,508元（計算式：5,429元/m²×71.93m²÷39萬0,507.97元）之租金利潤，但上訴人就系爭土地自91年起至108年6月30日止，卻僅每年給付被上訴人共8萬4,490元，及系爭房屋興建完成迄今已逾數十年以上，屋況老舊，價值低微，因被上訴人或其前手均拒絕提供土地使用權同意書，致上訴人無法進行改建、增建，難以充分發系爭土地之利用價值等各情，認原審判命上訴人承租系爭土地，應付之租金自108年7月1日起，調整為按108年度申報地價年息8%計算，即726、727-1地號土地租金調整為每年共24萬4,695元（計算式：公告地價6萬4,000元/m²×0.8<申報地價為公告地價8成>×面積(58.92+0.82)平方公尺×年息8%=24萬4,695.04元），727地號土地租金調整為每年共30萬0,892元（計算式：公告地價6萬4,000元/m²×0.8<申報地價為公告地價8成>×面積73.46平方公尺×年息8%=30萬0,892.16元），核與上訴人出租、使用系爭房屋及土地之每年可獲利益相近【調整後

01 每年土地租金合計54萬5,587元（計算式：24萬4,695元
02 +30萬0,892元=54萬5,587元），且被上訴人每年須負擔地
03 價稅，以109年為例，試算約6萬9,783元；而自84年7月
04 起，上訴人出租、使用系爭房屋（價值低微）及土地可獲
05 租金利益每年共63萬0,508元計算式：24萬元+39萬0,508
06 元=63萬0,508元）】，應屬適當。上訴人辯稱原判決認定
07 之租金調整金額過高，應減為按系爭土地108年度申報地
08 價年息4%計算云云，無足採信。

09 六、綜上所述，被上訴人主張兩造間就系爭土地有不定期租約關
10 係存在，系爭土地價值有漲昇，其得依民法第442條規定請
11 求調整租金為可採。從而，被上訴人依民法第442條規定，
12 請求上訴人承租附表一所示土地，應付之租金自108年7月1
13 日起調整為每年24萬4,695元，及承租附表二所示土地，應
14 付之租金自同日起調整為每年30萬0,892元，自屬正當，應
15 予准許。從而原審此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。
16 上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理
17 由，應駁回上訴。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
22 項、第78條、第85條第1項但書、第2項，判決如主文。

23 中 華 民 國 109 年 6 月 17 日

24 民事第十九庭

25 審判長法 官 魏麗娟

26 法 官 游悅晨

27 法 官 陳慧萍

28 正本係照原本作成。

29 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
30 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
31 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具

有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。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 109 年 6 月 17 日

書記官 任正人

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

附表一：

坐落新北市○○區○○段000○○0000地號土地			
編號	共有人即被上訴人	應有部分比例	取得原因
1	陳惠貞	70分之8	於民國（下同）82年7月21日繼承，於85年9月19日完成登記
2	陳瑞祥	70分之8	同上
3	陳惠珠	70分之8	同上
4	陳瑞銘	70分之8	同上
5	陳清谷	14分之1	同上
6	陳雲英	14分之1	同上
7	李陳雪娥	14分之1	同上
8	賴陳明君	14分之1	同上
9	橋本開發有限公司	14分之1	於101年8月17日以同年6月20日贈與為登記原因，完成所有權移轉登記
10	陳品翰	70分之8	於106年8月8日以同年3月31

(續上頁)

01

			日分割繼承為登記原因，完成所有權移轉登記
11	陳菁梅	14分之1	於92年11月13日以同年10月30日買賣為登記原因，完成所有權移轉登記

02

附表二：

03

坐落新北市○○區○○段000地號土地			
編號	共有人即被上訴人	應有部分比例	取得原因
1	陳惠貞	70分之8	於82年7月21日繼承，於85年9月19日完成登記
2	陳瑞祥	70分之8	同上
3	陳惠珠	70分之8	同上
4	陳瑞銘	70分之8	同上
5	陳清谷	14分之1	同上
6	陳雲英	14分之1	同上
7	李陳雪娥	14分之1	同上
8	賴陳明君	14分之1	同上
9	橋本開發有限公司	14分之1	於101年8月17日以同年6月20日贈與為登記原因，完成所有權移轉登記
10	陳品翰	70分之8	於106年8月8日以同年3月31日分割繼承為登記原因，完成所有權移轉登記
11	李孟軒	14分之1	

04

附表三（上訴人所有建物坐落系爭土地位置及面積）：

05

編號	上訴人	建物門牌號碼	坐落系爭土地位置及面積		取得原因
			坐落位置（如附圖所示編號）	面積（平方公尺）	
1	林明隆	新北市○○區○○路0段00號	726(1)	23.52	繼承
			727(1)	19.87	
			727-1	0.82	
合計				44.21	
2	林再祥 林昱宜	新北市○○區○○路0段00號	726(2)	28.60	繼承

(續上頁)

01

	林欽琦		727(2)	43.33	
			合計	71.93	