

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第207號

上訴人

即被上訴人 胡再添（即胡春綢之承受訴訟人）

訴訟代理人 黃子素律師

被上訴人即

上訴人 胡剛毅

胡江合

胡永源

王瑞麟

黃金泉

林志明

陳文良

劉萬來

楊秀螺

林周桂

王連壽（即王桂之承受訴訟人）

王連聲（即王桂之承受訴訟人）

王永銘（即王桂之承受訴訟人）

胡王玉葉（即王桂之承受訴訟人）

王玉雲（即王桂之承受訴訟人）

王玉鳳（即王桂之承受訴訟人）

簡王秀娥（即王桂之承受訴訟人）

林新傳（即林陳雪之承受訴訟人）

林福春（即林陳雪之承受訴訟人）

林金潭（即林陳雪之承受訴訟人）

林福來（即林陳雪之承受訴訟人）

林桂英（即林陳雪之承受訴訟人）

林桂淑（即林陳雪之承受訴訟人）

林淑娥（即林陳雪之承受訴訟人）

共 同

01 訴訟代理人 黃仕翰律師

02 呂紹宏律師

03 黃昱維律師

04 上列當事人間請求調整租金事件，兩造對於中華民國108年12月1
05 8日臺灣基隆地方法院108年度訴字第282號第一審判決各自提起
06 上訴，胡再添並為訴之追加，本院於113年1月17日言詞辯論終
07 結，判決如下：

08 主 文

09 一、原判決關於主文第一、二、三、四、五、六、七、八、九、十
10 項，及訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

11 二、胡剛毅、胡江合、胡永源承租胡再添所有坐落新北市○○區○
12 ○段0000地號土地如附圖二編號1222(4)所示（面積合計128.62
13 平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年
14 新臺幣壹萬陸仟貳佰伍拾捌元。

15 三、王瑞麟承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地
16 如附圖二編號1222(3)所示（面積合計146.23平方公尺）之租
17 金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬捌仟
18 肆佰捌拾叁元。

19 四、黃金泉承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000地號土地
20 如附圖二編號1222(2)所示（面積合計111.10平方公尺）之租
21 金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬肆仟
22 零肆拾叁元。

23 五、林志明承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000地
24 號土地如附圖二編號1213(1)、1222(1)所示（面積合計130.22平
25 方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新
26 臺幣壹萬陸仟肆佰陸拾元；承租胡再添所有坐落新北市○○區
27 ○○段0000○0000地號土地如附圖一被告方案編號1188(1)、11
28 95(1)所示（面積合計62.76平方公尺）之租金，自民國一一二
29 年五月一日起，調整為每年新臺幣柒仟玖佰叁拾叁元。

30 六、王連壽、王連聲、王永銘、胡王玉葉、王玉雲、王玉鳳、簡王
31 秀娥承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○00

00地號土地如附圖一被告方案編號1188(7)、1213(4)、1222(2)所示（面積合計105.41平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬叁仟叁佰貳拾肆元。

七林新傳、林福春、林金潭、林福來、林桂英、林桂淑、林淑娥承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地如附圖一被告方案編號1188(6)、1213(3)、1222(1)所示（面積合計116.02平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬肆仟陸佰陸拾伍元。

八陳文良承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地如附圖一被告方案編號1188(5)、1195(5)、1213(2)所示（面積合計93.54平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬壹仟捌佰貳拾叁元。

九劉萬來承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地如附圖一被告方案編號1188(4)、1195(4)、1200(2)、1213(1)所示（面積合計116.62平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬肆仟柒佰肆拾壹元。

十楊秀螺承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地如附圖一被告方案編號1188(3)、1195(3)、1200(1)所示（面積合計110.97平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬肆仟零貳拾柒元。

十一林周桂承租胡再添所有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000地號土地如附圖一被告方案編號1188(2)、1195(2)、1200所示（面積合計126.50平方公尺）之租金，自民國一一二年五月一日起，調整為每年新臺幣壹萬伍仟玖佰玖拾元。

十二胡再添之上訴及追加之訴均駁回。

十三胡剛毅、胡江合、胡永源、王瑞麟、黃金泉、林志明、王連壽、王連聲、王永銘、胡王玉葉、王玉雲、王玉鳳、簡王秀娥、林新傳、林福春、林金潭、林福來、林桂英、林桂淑、林淑娥、陳文良、劉萬來、楊秀螺、林周桂（下稱胡剛毅等24人）其餘上訴駁回。

01 貳第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，關於胡剛毅等24
02 人上訴部分，由胡剛毅等24人按附表三所示比例負擔，餘由胡
03 再添負擔，關於胡再添上訴及追加之訴部分，由胡再添負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依
07 法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；第168條所
08 定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事
09 訴訟法第168條、第175條第1項定有明文。本件地主胡春綢
10 以出租人身分對於承租人胡剛毅、胡江合、胡永源、王瑞
11 麟、黃金泉、林志明、王桂、林陳雪、陳文良、劉萬來、楊
12 秀螺、林周桂起訴請求調整租金，原審判決後，兩造均提起
13 上訴，本院審理期間，胡春綢於民國111年10月22日過世，
14 其名下土地由其子胡再添繼承並已完成繼承登記，有胡春綢
15 之除戶謄本、胡再添之戶籍謄本、土地登記謄本可稽（本院
16 卷三第57至67頁），胡再添已於112年8月29日具狀聲明承受
17 訴訟（本院卷三第51頁），於法自應准許。又王桂於111年2
18 月5日過世，其子女即繼承人王連壽、王連聲、王永銘、胡
19 王玉葉、王玉雲、王玉鳳、簡王秀娥已於111年9月6日共同
20 具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟狀、王桂之除戶謄本、
21 全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表及家事事件公告網站查詢
22 結果可稽（本院卷二第181至201、291、292頁），亦應准
23 許。另林陳雪於109年6月8日過世，其子女即繼承人林新
24 傳、林福春、林金潭、林福來、林桂英、林桂淑、林淑娥已
25 於111年9月20日共同具狀聲明承受訴訟，有聲明承受訴訟
26 狀、林陳雪之除戶謄本、全體繼承人戶籍謄本、繼承系統表
27 及家事事件公告網站查詢結果足憑（本院卷二第203、205、
28 259至273、295、296頁），亦應准許（以下提及前述承租人
29 時，分稱姓名，合稱胡剛毅等24人）。

30 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
31 但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條

第1項、第255條第1項第2款定有明文。本件胡春綢於原審就門牌號碼新北市○○區○○街103、105、107、109、113、115、117、119、121、123、125、116號房屋（以下分以房屋號碼稱之，103至125號房屋合稱系爭房屋）各自坐落之土地範圍，依民法第442條規定起訴請求調整租金，主張以新北市瑞芳地政事務所（下稱瑞芳地政所）於108年10月25日所繪土地複丈成果圖（下稱附圖一，見原審卷二第51頁）其中「原告方案」為租賃範圍，按107年度土地公告現值年息10%調整地租。各被告抗辯租賃範圍應如附圖一「被告方案」所示且不應調整租金。原審判決准就附圖一原告方案所示用地面積，自起訴狀繕本送達被告之日起調整年地租各如原判決附表所示，並駁回原告「108年1月1日起至起訴狀繕本送達被告前一日之調整租金請求」。胡春綢對於原審判決主文就兩造租賃範圍敘及「被告方案」部分、胡剛毅等就准予調整租金部分，分別提起上訴（原審判決後，關於周胡桂蘭名下116號房屋所涉地租因無人聲明不服而已確定，該部分不在本院審理範圍）。本院依兩造請求勘驗現場並囑請瑞芳地政所測量繪圖，兩造嗣於本院程序均表明：就103、105、107、109號房屋同意以附圖二所示面積為土地租賃範圍、就113、115、117、119、121、123、125號房屋同意以附圖一「被告方案」所示面積為土地租賃範圍（見本院卷三第29至31頁、第34頁）；胡再添並以前述面積數額及在本院程序經社團法人新北市不動產估價師公會（下稱估價師公會）鑑價結果所示每坪月租金新臺幣（下同）700元作為計算基礎，修正上訴聲明如後述「貳、一」所載（見本院卷三第145至151頁）。胡再添於本院程序聲明請求調整各戶年地租之數額顯有增加，性質上應屬訴之追加，考量訴訟標的相同，請求基礎事實尚屬同一，揆諸上開規定，所為追加應予准許。

貳、實體方面：

一、胡再添主張：坐落新北市○○區○○段0000○0000○0000○0000○0000地號土地（以下分稱地號，合稱系爭土地），乃

伊單獨所有或伊與他人分別共有，而門牌號碼新北市○○區○○街103、105、107、109、113、115、117、119、121、123、125號房屋分別為胡剛毅等24人所有，坐落於系爭土地（詳如附表一「承租人」及「房屋門牌」欄所示），兩造就系爭房屋占用系爭土地之範圍有不定期租賃之法律關係，原約定每年每戶僅須繳交租金5000元（不論占用面積如何）。惟系爭土地位處○○區繁華鬧街，系爭房屋大部分亦係供營業使用，時至今日，原定租金條件已非相當，伊通知胡剛毅等24人調整租金，未獲置理，爰依民法第442條規定提起本件調整租金之訴，請求就胡剛毅等24人承租範圍之土地租金，按估價師公會112年4月12日（102）估字第001號估價報告書之估價結果即月租金每坪700元（每平方公尺212元）之標準予以調整。並於本院上訴聲明：

- (一)原判決主文第一項應廢棄，改判「胡剛毅、胡江合、胡永源承租胡再添所有坐落系爭1222地號土地如附圖二編號1222(4)所示（面積合計128.62平方公尺）之租金，自108年6月17日起，調整為每年32萬6823元。」
- (二)原判決主文第二項應廢棄，改判「王瑞麟承租胡再添所有坐落系爭1222地號土地如附圖二編號1222(3)所示（面積合計146.23平方公尺）之租金，自108年6月17日起，調整為每年37萬1570元。」
- (三)原判決主文第三項應廢棄，改判「黃金泉承租胡再添所有坐落系爭1222地號土地如附圖二編號1222(2)所示（面積合計111.10平方公尺）之租金，自108年6月17日起，調整為每年28萬2305元。」
- (四)原判決主文第四項應廢棄，改判「林志明承租胡再添所有坐落系爭1213、1222地號土地如附圖二編號1213(1)、1222(1)所示（面積合計130.22平方公尺）之租金，自108年6月17日起，調整為每年33萬0889元，承租胡再添所有坐落系爭1188、1195地號土地如附圖一被告方案編號1188(1)、1195(1)所示（面積合計62.76平方公尺）之租金，自108年6月17日

01 起，調整為每年15萬9473元。」

02 (五)原判決主文第五項應廢棄，改判「王桂承租胡再添所有坐落
03 系爭1188、1213、1222地號土地如附圖一被告方案編號1188
04 (7)、1213(4)、1222(2)所示（面積合計105.41平方公尺）之租
05 金，自108年6月19日起，調整為每年26萬7847元。」

06 (六)原判決主文第六項應廢棄，改判「林陳雪承租胡再添所有坐
07 落系爭1188、1213、1222地號土地如附圖一被告方案編號11
08 88(6)、1213(3)、1222(1)所示（面積合計116.02平方公尺）之
09 租金，自108年6月17日起，調整為每年29萬4807元。」

10 (七)原判決主文第七項應廢棄，改判「陳文良承租胡再添所有坐
11 落系爭1188、1195、1213地號土地如附圖一被告方案編號11
12 88(5)、1195(5)、1213(2)所示（面積合計93.54平方公尺）之
13 租金，自108年6月18日起，調整為每年23萬7685元。」

14 (八)原判決主文第八項應廢棄，改判「劉萬來承租胡再添所有坐
15 落系爭1188、1195、1200、1213地號土地如附圖一被告方案
16 編號1188(4)、1195(4)、1200(2)、1213(1)所示（面積合計116.
17 62平方公尺）之租金，自108年6月29日起，調整為每年29萬
18 6331元。」

19 (九)原判決主文第九項應廢棄，改判「楊秀螺承租胡再添所有坐
20 落系爭1188、1195、1200地號土地如附圖一被告方案編號11
21 88(3)、1195(3)、1200(1)所示（面積合計110.97平方公尺）之
22 租金，自108年6月17日起，調整為每年28萬1975元。」

23 (十)原判決主文第十項應廢棄，改判「林周桂承租胡再添所有坐
24 落系爭1188、1195、1200地號土地如附圖一被告方案編號11
25 88(2)、1195(2)、1200所示（面積合計126.5平方公尺）之租
26 金，自108年6月17日起，調整為每年32萬1437元。」

27 另就胡剛毅等24人上訴部分，答辯聲明：上訴駁回。

28 二、胡剛毅等24人則以：伊等所有或使用之系爭房屋，分別占用
29 系爭土地，均有不定期租賃之法律關係存在。兩造曾於106
30 年間，考量系爭土地之價值漲跌，合意就每戶之土地租金由
31 每年3000元調漲至每年5000元。自106年度迄今，系爭土地

公告現值均未調升，應不符民法第442條調整租金之要件。何況，系爭房屋(建物部分)之用途皆為供住宅使用，縱認應予調漲，亦應受土地法第105條準用第97條規定之限制，以土地申報地價年息10%為上限，方屬公允等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於調整胡剛毅等24人之租金部分廢棄。(二)上開廢棄部分，胡再添在第一審之訴駁回。另就胡再添上訴部分，答辯聲明：上訴駁回。

三、本院得心證之理由：

- (一)查系爭土地乃胡再添單獨所有或與他人分別共有，系爭房屋分別係胡剛毅等24人所有或管理使用（如附表一所示），為兩造所不爭，且有土地登記謄本可稽（見原審卷一第25、29、31、37、331頁、本院卷三第61至67頁）。兩造間就系爭土地之租賃範圍究竟為何、有無包含增建及擴建範圍等情，於原審曾有爭執（分如附圖一「原告方案」與「被告方案」所示，被告方案面積較大），胡春綢曾對胡剛毅等人以租金已於106年約定自107年起每月5000元為由起訴請求給付4個月租金，案列臺灣基隆地方法院107年度基簡字第615號請求給付租金事件，前述事件判決結果認定租賃雙方係約定每年租金為5000元，僅以門牌號碼表達各戶租賃範圍，並未實地測量繪圖而敘及面積，有判決全文可參（見原審卷一第363至377頁，胡春綢於此案主張各戶承租範圍不含擅自增建及占用部分）。然而，兩造於本院程序協議簡化爭點，就土地租賃範圍合意如下：103、105、107、109號房屋以附圖二所示面積為租賃範圍，113、115、117、119、121、123、125號房屋以附圖一被告方案所示面積為租賃範圍（見本院卷三第29至31頁、第34頁）。是以，兩造就系爭土地於前述合意範圍內確實具有不定期租賃契約關係等情，堪認可採。
- (二)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。民法第442條本文定有明文。次按租賃物為不動產，未定有存續期間者，其價值如有昇漲，出租人依法本得為增租之請求，至所加租額之多寡，仍應以土地繁榮之程

01 度及鄰地租金之比較等情形為標準，並應審酌當地經濟情勢
02 及土地利用價值，而為決定。另按城市地方房屋之租金，以
03 不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。此於租
04 用基地建築房屋準用之。為土地法第97條第1項、第105條明
05 文規定。另按形成判決固於判決確定時，始發生形成力，惟
06 此係指形成力本身發生之時期而言，倘形成判決之內容，係
07 使其宣示之法律關係溯及既往而發生、變更或消滅，則於發
08 生形成力之際，其所形成之法律效果即溯及既往發生變動
09 （最高法院111年度台上字第1867號裁定、111年度台上字第
10 217號裁定、110年度台上字第2102號裁定意旨參照）。

11 (三)查兩造於106年間曾就不定期租賃之地租由每戶每年3000元
12 調整為每年5000元等情，為兩造不爭（見原審卷二第23頁、
13 本院卷三第87、194頁）。胡再添於107年11月15日起訴主張
14 系爭土地位於○○最熱鬧街區，商業活動繁盛，原定租金顯
15 不相當，請求以估價師公會鑑價結果調整租金等情，胡剛毅
16 等24人則抗辯106年調整時已考量105年至106年間系爭土地
17 價值微幅調漲情況，且自106年至今系爭土地價值並無顯著
18 變動，應不符民法第442條要件，縱應調整亦須遵守土地法
19 規定等情。細閱系爭土地之地價資料，觀察各地號土地公告
20 現值，1188地號於106年度至110年度均為每平方公尺8300
21 元，111年度漲為每平方公尺8400元；1195地號及1200地號
22 於106年度至109年度均為每平方公尺7000元，110年度漲為
23 每平方公尺7100元、111年度漲為每平方公尺7200元；1213
24 地號及1222地號於106年度至110年度均為每平方公尺8300
25 元，111年度漲為每平方公尺8400元（見本院卷三第219至23
26 1頁），堪認系爭土地於111年度起之地價確實有上漲趨勢。
27 本院曾斟酌兩造意見，以111年11月22日為價格日期，囑託
28 估價師公會就系爭土地合為1筆(1個區域)進行租金市場行情
29 價格鑑定事宜，估價師公會以比較法及積算法作為勘估標的
30 價格推估方法，於000年0月00日出具估價報告書到院，評估
31 月租金為每坪700元（即每平方公尺212元），有估價報告書

足參（見報告書摘要第3頁），對照兩造於106年間約定地租為每戶每年5000元，堪認胡再添主張前述市場價格與原約定租金顯不相當，且土地價值於111年間已有增漲，故依民法第442條規定請求調整租金等情，應屬有據。胡剛毅等24人抗辯106年間已合意調整，本案不符民法第442條所定要件，不應再予調整等情，要無可採。

(四)然因110年間「嚴重特殊傳染性肺炎(COVID-19)」流行（下稱新冠疫情），衛生福利部（下稱衛福部）於110年5月15日起提升全國疫情警戒至第三級，且於112年5月1日起將防疫降階、調整為第四類傳染病等情，有衛福部官網公告可參（見本院卷三第181至183頁），參酌新冠疫情期間，全國曾實施學校停止到校上課（遠距教學）、各行業分流上班、餐飲業一律外帶、結婚不宴客、喪禮不公祭等各種減少人群聚集之政策，○○區○○老街之觀光營業活動亦大受影響，考量前述社會經濟狀況，實不宜於新冠疫情流行期間增漲租金而增加承租人負擔，是應認「110年5月15日至112年4月30日」新冠疫情期間，自不宜為調整租金。本院斟酌系爭土地地價資料顯示公告現值係於111年起有上漲情形，且於前述新冠疫情期間不宜調整租金各情，認「自112年5月1日起」調整租金，方屬適當，胡再添請求以起訴狀繕本送達被告之日起調整租金，關於「自起訴狀繕本送達被告之日起至112年4月30日止」此段期間之請求不應准許。

(五)胡再添雖主張以估價報告書所示估價結果每坪月租金700元按各戶租賃面積調整租金，惟查，胡剛毅等24人與胡再添間之土地租賃關係，應屬租用基地建築房屋之租地建屋契約，系爭房屋坐落系爭土地歷史悠久，此由系爭房屋外觀照片及各房屋稅籍證明書即足明瞭（見原審卷一第121至167、433至483頁）。兩造於106年合意調整租金之前，系爭土地所在○○○○老街早已發展成為觀光區域，胡春綢及胡再添母子既往居○○0○○街000號），對於前述發展狀況自不可能不知情，是以兩造於106年合意調整租金之際，就系爭土地之

01 周邊環境及工商繁榮程度應不至於完全未納入考量。又附表
02 所示系爭房屋均位於火車鐵軌旁，外觀均屬老舊，各戶房屋
03 內大量面積均係供住家使用，部分戶別門口或客廳擺有供放
04 天燈、販賣手工藝品、餐飲小吃業等生財工具，此經原審及
05 本院受命法官至現場勘驗查知，有勘驗筆錄及現場照片可憑
06 （見原審卷一第429至483頁、本院卷二第19至47頁）。系爭
07 土地乃鄉村區建築用地，有土地登記謄本足參，以系爭房屋
08 屋前有鐵軌經過、住居安寧易受火車影響之情狀觀之，早期
09 承租該處建屋應係囿於經濟因素考量所為之選擇，嗣因天燈
10 活動形成該地特色，火車門前過成為獨特風貌，漸漸發展成
11 觀光區域吸引人潮，惟由系爭房屋前述使用狀況觀之，實仍
12 不脫係供住家使用之本質，尚不因住戶平日住居兼有小規模
13 商業活動而成為「營業用房屋」。土地法第105條、第97條
14 規定立法意旨應係在保護經濟上弱者居住權，就城市地方之
15 租金既有如此規範限制，對於住居在鄉村區之承租人更不應
16 除外不予保護，否則即屬輕重失衡而不合理。是以，胡剛毅
17 等24人分就附表一所示房屋坐落系爭土地之範圍既與胡再添
18 有租賃關係，且系爭房屋在本質上均屬供住宅用房屋，關於
19 租用土地之租金，自仍應遵守前述土地法第105條、第97條
20 之規定，以土地申報地價年息10%為上限。

21 (六)依附表一所示，系爭房屋分別坐落系爭土地不同地號，使用
22 面積各不相同，各筆地號雖鄰近，但地價則略有差異，兩造
23 於本院程序考量聲請囑託鑑價時已請估價師公會就系爭土地
24 以合為1宗土地之方式鑑價，故協議簡化爭點，均同意「倘
25 有調整租金之必要，若以土地之申報地價或公告地價或公告
26 現值為計算基礎，則申報地價均以每平方公尺1264元、公告
27 地價均以每平方公尺1580元、公告現值均以每平方公尺8080
28 元」作為計算標準（見本院卷三第248頁）。本院斟酌系爭
29 土地位於鄉村區，與鐵道相鄰，公共設施及便利性難與市區
30 比擬，胡剛毅等24人承租土地供附表一系爭房屋為坐落基地
31 作住宅使用，因觀光業發展，部分戶別以些許面積從事販賣

01 天燈、手工藝品、餐飲小吃業等小型商業活動，兩造於106
02 年合意調整租金時係斟酌前述情狀僅約定每年每戶租金5000
03 元，然於本件訴訟經估價師公會鑑價結果，顯示若全供營業
04 使用則市場行情可達月租每坪700元，前述原約定租金確有
05 過低之情，綜合前述各節，以土地申報地價年息10%為調整
06 租金之計算基礎，既與法定限制無悖，且能兼顧兩造間利益
07 及公平，較為適當。爰酌定以申報地價每平方公尺1264元之
08 年息10%、依各房屋租用面積，分別計算調整後之年租金如
09 附表二所示。

10 四、綜上所述，胡再添依民法第442條規定，請求胡剛毅等24人
11 就其所有如附表一所示系爭房屋分別承租系爭土地之範圍，
12 調整租金，應自112年5月1日起予以調整為如附表二「調整
13 後之年租金」所示，胡再添所為逾此範圍之請求不應准許。
14 原判決僅以附圖一「原告方案」為租用面積，且以土地公告
15 現值之年息10%為調整基礎，由於兩造在本院程序已合意以
16 附表一「本審合意面積」為租賃範圍，且應以土地申報地價
17 之年息10%為調整基礎，方屬妥適，原判決前揭認定自屬無
18 可維持，自應將原判決主文第一項至第十項廢棄，改判如本
19 判決主文第二至六項所示。胡剛毅等24人就前述應准許調整
20 範圍之上訴無理由，應駁回該部分上訴。胡再添所提上訴及
21 追加之訴並無理由，應駁回胡再添之上訴及追加之訴。

22 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
24 論列，附此敘明。

25 六、據上論結，胡再添之上訴為無理由、追加之訴為無理由，胡
26 剛毅等24人之上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟
27 法第449條第1項、第450條、第78條、第79條、第85條第1項
28 後段，判決如主文。

29 中 華 民 國 113 年 2 月 21 日

30 民事第十九庭

31 審判長法 官 魏麗娟

法官 郭佳瑛

法官 張婷妮

正本係照原本作成。

胡剛毅等24人不得上訴。

胡再添如不服本判決，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（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 113 年 2 月 21 日

書記官 張英彥

【附表一】：

編號	承租人	房屋門牌 ○○街	原審 (m ²)	原審判決 年地租	本審合意 面積(m ²)	坐落系爭土地 之位置
1	胡剛毅 胡江合 胡永源	103號	70.48	58,498元	128.62	附圖二編號 1224(4)。
2	王瑞麟	105號	104.07	86,378元	146.23	附圖二編號 1222(3)。
3	黃金泉	107號	62.39	51,783元	111.10	附圖二編號 1222(2)。
4	林志明	109號	89.35	74,160元	130.22	附圖二編號 1213(1)、 1222(1)。
		125號	37.09	26,557元	62.76	附圖一被告方案 1188(1)、 1195(1)。
5	(王桂) 王連壽 王連聲	113號	59.93	48,912元	105.41	附圖一被告方案 1188(7)、 1213(4)、

	王永銘 胡王玉葉 王玉雲 王玉鳳 簡王秀娥					1222(2)。
6	(林陳雪) 林新傳 林福春 林金潭 林福來 林桂英 林桂淑 林淑娥	115號	66.01	54,788元	116.02	附圖一被告方案 1188(6)、 1213(3)、 1222(1)。
7	陳文良	117號	54.82	45,492元	93.54	附圖一被告方案 1188(5)、 1195(5)、 1213(2)。
8	劉萬來	119號	70.11	54,950元	116.62	附圖一被告方案 1188(4)、 1195(4)、 1200(2)、 1213(1)。
9	楊秀螺	121號	64.82	45,374元	110.97	附圖一被告方案 1188(3)、 1195(3)、 1200(1)。
10	林周桂	123號	71.58	50,106元	126.50	附圖一被告方案 1188(2)、 1195(2)、 1200。

【附表二】：

房屋門牌 ○○街	合意面積 (m ²)	計算式 土地申報地價之年息10%	調整後之年租金 (元以下4捨5入)
103號	128.62	$1264 \times 10\% \times 128.62 = 16257.5$	16,258元
105號	146.23	$1264 \times 10\% \times 146.23 = 18483.4$	18,483元

01

107號	111.10	$1264 \times 10\% \times 111.10 = 14043.0$	14,043元
109號	130.22	$1264 \times 10\% \times 130.22 = 16459.8$	16,460元
125號	62.76	$1264 \times 10\% \times 62.76 = 7932.8$	7,933元
113號	105.41	$1264 \times 10\% \times 105.41 = 13323.8$	13,324元
115號	116.02	$1264 \times 10\% \times 116.02 = 14664.9$	14,665元
117號	93.54	$1264 \times 10\% \times 93.54 = 11823.4$	11,823元
119號	116.62	$1264 \times 10\% \times 116.62 = 14740.7$	14,741元
121號	110.97	$1264 \times 10\% \times 110.97 = 14026.6$	14,027元
123號	126.50	$1264 \times 10\% \times 126.50 = 15989.6$	15,990元

02
03

【附表三】（訴訟費用之負擔比例）：

當事人	房屋門牌	第一審	第二審胡剛毅等24人上訴
胡剛毅 胡江合 胡永源	103號	27/1000	27/1000
王瑞麟	105號	31/1000	31/1000
黃金泉	107號	24/1000	24/1000
林志明	109號、125號	41/1000	41/1000
王連壽 王連聲 王永銘 胡王玉葉 王玉雲 王玉鳳 簡王秀娥	113號	22/1000	22/1000
林新傳 林福春 林金潭 林福來	115號	25/1000	25/1000

(續上頁)

01

林桂英 林桂淑 林淑娥			
陳文良	117號	20/1000	20/1000
劉萬來	119號	25/1000	25/1000
楊秀螺	121號	23/1000	23/1000
林周桂	123號	27/1000	27/1000