

臺灣高等法院民事判決

110年度上易字第814號

上訴人 合眾資產管理股份有限公司

法定代理人 顏志宇

訴訟代理人 蔣美龍律師

被上訴人 陳鄭雪清(即陳文德之承受訴訟人)

陳建榮(即陳文德之承受訴訟人)

陳美玲(即陳文德之承受訴訟人)

張言豪(即陳文德之承受訴訟人)

張言傑(即陳文德之承受訴訟人)

陳美芳(即陳文德之受訴訟人)

陳美惠(即陳文德之承受訴訟人)

共 同

訴訟代理人 張天民律師

受告知人 周世峯

周森

蔡騏旭

蔡佩勳

黃士娟

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國110年5月24日臺灣士林地方法院109年度訴字第629號第一審判決提起上

訴，並為訴之追加，本院於112年9月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造就坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地面積308平方公尺全部有租賃關係存在。

原判決關於被上訴人承租土地面積逾147.14平方公尺以上及調整租金逾新臺幣貳拾伍萬貳仟捌佰肆拾伍元以上而未達後開第三項部分，及該訴訟費用部分廢棄。

上開廢棄部分與原判決主文第一項所准部分，合計被上訴人承租上訴人所有第一項土地之租金，自民國109年1月1日起調整為每年新臺幣伍拾貳萬玖仟貳佰陸拾柒元。

其餘上訴駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用，由被上訴人連帶負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、本件原被上訴人陳文德在訴訟進行中於民國110年12月24日死亡，其繼承人為陳鄭雪清、陳建榮、陳美玲、張言豪、張言傑、陳美芳、陳美惠等7人，有陳文德之除戶謄本、繼承系統表及繼承人之戶籍謄本、原法院家事庭通知（陳文德之次子陳伯村、三子陳志成拋棄繼承）等可稽（見本院卷83-105頁），業據渠等具狀聲明承受訴訟（見本院卷77-78頁），並續行訴訟，核無不合。

二、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。本件上訴人原上訴聲明請求：被上訴人應自109年1月1日起每年再給付上訴人新臺幣（下同）43萬3,133元（見本院卷23頁）；嗣聲明請求：被上訴人承租上訴人所有臺北市○○區（以下同市區，省略）○○段0小段000地號土地面積308平方公尺（下稱系爭土地），自109年1月1日起調高租金為每年68萬5,978元（見本院卷191、241、311頁），核屬補

01 充、更正事實及法律上之陳述，合於上開規定，應予准許。

02 三、次按依民事訴訟法第446條第1項及第255條第1項第6款規
03 定，訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有爭執，而其裁
04 判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其法律關係之判
05 決者，在第二審程序得為訴之變更或追加。本件上訴人起訴
06 主張兩造間就系爭土地存有不定期租賃契約關係，因系爭
07 土地地價已調漲，有調整租金必要，爰依民法第442條規定
08 請求調整系爭土地之租金。嗣在本院主張被上訴人抗辯兩造
09 間租賃關係因坐落在系爭土地上之未辦保存登記建物即○○
10 ○路0段000號、000號及000號房屋之事實上處分權已移轉與
11 受告知人蔡麒旭、蔡佩勳、黃士娟（以上3人為000號住戶，
12 下稱蔡麒旭等3人）、周森（000號住戶）及周世峯（000號
13 住戶），被上訴人承租範圍變更為僅147.14平方公尺，此被
14 上訴人承租系爭土地範圍涉及調整租金之數額，被上訴人承
15 租面積為調整租金之先決問題，乃追加請求確認兩造就系爭
16 土地全部存在租賃關係（見本院卷251-253、265、311
17 頁），經核被上訴人追加確認之訴，與首揭規定相符，應予
18 准許。

19 貳、實體部分

20 一、上訴人主張：伊於100年11月29日因買賣取得系爭土地所有
21 權，被上訴人之被繼承人陳文德向伊前手之被繼承人陳煙含
22 承租系爭土地，面積308平方公尺，並在其上興建門牌號碼
23 ○○○路0段000、000、000、000、000號之未辦保存登記建
24 物5間（以下以門牌之號碼稱之）；伊與陳文德經另案本院1
25 05年度重上字第705號判決認定就系爭土地存在租地建屋之
26 不定期基地租賃契約，並認定承租人僅有陳文德，其以繳付
27 100年、101年2年租金25萬元，難認未依債之本旨給付等
28 情，陳文德遂依此每2年僅繳納租金25萬元。系爭土地109年
29 度之公告地價已調漲為每平方公尺3萬5,800元，有調整租金
30 之必要。被上訴人租用系爭土地之面積為308平方公尺，系
31 爭土地108年度申報地價為每平方公尺2萬7,840元，斟酌當

地區域條件經濟活動之程度等因素以申報地價8%計算，系爭土地之租金應調整為每年68萬5,978元（ $27,840 \times 308 \times 8\% = 685,977.6$ ，元以下4捨5入）。爰依民法第442條規定，求為兩造間就系爭土地之地租自109年1月1日起調整為每年68萬5,978元之判決（原審判決陳文德承租上訴人所有系爭土地其中面積147.14平方公尺部分之租金，自109年1月1日起調整為每年25萬2,845元；並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，提起上訴）。上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人部分廢棄。（二）被上訴人承租上訴人所有系爭土地面積308平方公尺，自109年1月1日起調高租金為每年68萬5,978元。上訴人並在本院主張兩造就系爭土地全部租賃關係存在與否，為兩造間調整租金數額之先決法律關係，追加聲明請求：確認兩造就上訴人所有系爭土地面積308平方公尺全部存在租賃關係。

二、被上訴人則以：陳文德前向陳煙含承租系爭土地，面積為308平方公尺，並在其上興建000、000、000、000、000號等5間各有獨立出入門戶之未辦保存登記建物，陳文德僅保有000、000號房屋供己居住使用，實際占用系爭土地之面積為147.14平方公尺；其餘000號房屋（占用系爭土地面積98.53平方公尺、如原判決附圖C、D所示）之事實上處分權，已輾轉讓與受告知人蔡騏旭等3人），000號房屋（占用系爭土地面積30.21平方公尺，如原判決附圖B所示）之事實上處分權則讓與周森占有使用，000號房屋（占用系爭土地面積32.12平方公尺，如原判決附圖A所示）之事實上處分權則讓與周世峯；000、000、000號房屋之事實上處分權既已讓與他人，應由房屋受讓人分別與上訴人成立基地租賃契約，伊承租系爭土地之面積扣除前述000、000、000號房屋占用基地之面積後，伊實際占用系爭土地之面積僅147.14平方公尺（ $308 - 98.53 - 30.21 - 32.12 = 147.14$ ）。另000、000號房屋為1、2層磚造建物，於陳文德過世後，係供其配偶居住使用，使用系爭土地所受利益與使用承租國有非公用基地相若，本

01 件應審酌財政部國有財產署公告租金（基地年租金依當期土
02 地申報地價年息5%計算）為準，上訴人依系爭土地當期申報
03 地價年息8%計算租金顯然過高云云，資為抗辯。答辯聲明：
04 上訴及追加之訴均駁回。

05 三、兩造不爭執事項：

06 （一）陳文德向上訴人前手之被繼承人陳煙含承租系爭土地面積30
07 8平方公尺，並興建000、000、000、000、000號等房屋，均
08 未辦理所有權第一次登記。

09 （二）陳文德將000、000、000號房屋之事實處分權讓與他人，其
10 中000號房屋（坐落位置如原判決附圖C所示面積79.37平方
11 公尺及原判決附圖D所示面積19.16平方公尺，共98.53平方
12 公尺）之事實處分權人現為受告知人蔡騏旭等3人所有，000
13 號房屋（坐落土地位置如原判決附圖B所示面積30.21平方公
14 尺）之事實處分權人現為受告知人周森，000號房屋（坐落
15 土地位置如原判決附圖A所示面積32.12平方公尺）之事實處
16 分權人現為受告知人周世峯。

17 （三）000、000、000、000、000號等房屋，坐落系爭土地之位置
18 及出入門戶各自獨立，係獨立之建物，由各房屋權利人各自
19 占有使用收益，無不可分之情形。

20 （四）系爭土地109年度公告地價為每平方公尺3萬5,800元，申報
21 地價為每平方公尺2萬8,640元。

22 （五）前開事實，有地上權設定契約證書、他項權利登記聲請書、
23 房屋稅籍證明書、不動產買賣契約書、臺北市士林地政事務
24 所土地複丈成果圖及地價查詢資料等為證（見原審卷62-6
25 6、134、156、194、196、263-265、310-313頁）。

26 四、關於上訴人追加之訴請求確認兩造就上訴人所有系爭土地面
27 積308平方公尺全部存在租賃關係，有無理由，論述如下：

28 （一）按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
29 益，他方支付租金之契約。」民法第421條第1項定有明文。
30 又依民法第443條第1項前段、第2項規定，「承租人非經出
31 租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。」「承租人違反前項

規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」第444條第1項規定：「承租人依前條之規定，將租賃物轉租於他人者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。」從而承租人未依第443條之規定，將租賃物轉租於他人而未經出租人終止契約者，其與出租人間之租賃關係，仍為繼續。

(二)經查上訴人主張陳文德向上訴人前手之被繼承人陳煙含承租系爭土地面積308平方公尺，為被上訴人所不爭執（見本院卷230頁）。雖被上訴人辯稱陳文德在系爭土地上興建未辦理所有權第一次登記之000、000、000、000、000號房屋5間，陳文德僅保有000、000號房屋供己居住使用，實際占用系爭土地之承租面積為147.14平方公尺云云；惟被上訴人並未舉證系爭土地之原出租人同意將系爭土地轉租，所提出周森與陳文德之不動產買賣契約書（見原審卷62-66頁），亦無系爭土地之原出租人同意陳文德將系爭土地轉租之記載，被上訴人抗辯扣除000、000、000號房屋占用系爭土地之面積，其承租系爭土地之面積為147.14平方公尺云云，為不足採，應認陳文德承租系爭土地之面積為308平方公尺，並因繼承而由被上訴人繼受。另雖民法第426條之1規定：租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在。因陳文德在系爭土地上興建之房屋均未辦理所有權第一次登記，該等房屋均無所有權登記，縱陳文德將000、000、000號房屋之事實處分權讓與受告知人，然既非移轉房屋所有權，難認受告知人就000、000、000號房屋占有系爭土地面積部分已受讓陳文德之基地租賃契約，附此說明。

(三)據上，陳文德承租系爭土地之面積為308平方公尺，被上訴人追加之訴請求確認兩造就上訴人所有系爭土地面積308平方公尺全部存在租賃關係，應屬有據。

五、關於上訴人主張被上訴人承租系爭土地面積308平方公尺，請求自109年1月1日起調高租金為每年68萬5,978元部分：

(一)按「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法

01 院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」民法第
02 442條定有明文。又依土地法第105條準用同法土地法第97條
03 第1項規定，城市地方租用基地建築房屋之租金，以不超過
04 土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。再依土地法第
05 148條、土地法施行法第25條、平均地權條例第16條前段規
06 定，土地所有人依土地法所申報之地價為法定地價；土地法
07 第97條第1項所謂土地價額係指法定地價；土地所有權人未
08 於法定公告期間申報地價者，以公告地價百分之80為其申報
09 地價。

10 (二)本件上訴人主張另案本院105年度重上字第705號判決認定陳
11 文德承租系爭土地以繳付100年、101年2年租金25萬元，難
12 認未依債之本旨給付，陳文德遂依此每2年繳納租金25萬
13 元，因系爭土地109年度之公告地價已調漲為每平方公尺3萬
14 5,800元，有調整系爭土地租金之必要等語。經查系爭土地1
15 00年公告地價為每平方公尺2萬5,700元，109年為每平方公
16 尺3萬5,800元（見原審卷156頁），足見系爭土地價值已有
17 增漲，上訴人依民法第442條規定請求調高系爭土地之租
18 金，堪認為有理。爰斟酌系爭土地位在○○○路0段000巷
19 口，左右為雙叉路，附近有○○○，周圍多為2至3層樓老舊
20 水泥磚造建物，有一機車停車場，停車場後方為一地上14層
21 樓建物，面臨○○○路0段，車輛往來頻繁，左斜前方為○
22 ○國小，約800公尺以上有市場，有公車經過，50公尺內有
23 公車站牌等情（見原審卷40-42頁照片、226頁言詞辯論筆
24 錄，及參原判決第6頁記載），經本院調閱該另案卷宗核閱
25 無訛；依系爭土地坐落位置、附近業繁榮程度及被上訴人利
26 用土地之經濟價值、所受利益等一切情狀，原審認被上訴人
27 租用系爭土地之年租金以109年度系爭土地之申報總價額年
28 息百分之6計算為適當，堪認為相當；上訴人主張應依系爭
29 土地之申報總價額年息百分之8計算，為不足取。

30 (三)據上，被上訴人租用系爭土地之年租金應調整如下：被上訴
31 人承租系爭土地面積為308平方公尺，系爭土地109年度申報

01 地價為每平方公尺2萬8,640元（見三、（四）），依系爭土地
02 109年度申報總價額年息百分之6計算，被上訴人承租系爭土
03 地之年租金，應調整為52萬9,267元（計算式：28,640×308×
04 6%=529,267.2，元以下4捨5入）；上訴人超過上開金額請
05 求調整租金，應屬無據。

06 六、綜上所述，上訴人追加之訴請求確認兩造就上訴人所有系爭
07 土地面積308平方公尺全部存在租賃關係，為有理由，應予
08 准許。又上訴人依民法第442條規定請求被上訴人承租系爭
09 土地面積308平方公尺，自109年1月1日起調整年租金為52萬
10 9,267元，為有理由，應予准許；超過上開金額之調整租金
11 請求，為無理由，不應准許。原審就上訴人上開租賃面積及
12 請求調整超過147.14平方公尺年租金25萬2,845元應准許部
13 分（追加之訴除外），為上訴人敗訴之判決，尚有未洽；上
14 訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，
15 爰廢棄改判如主文第三項所示；就上訴人上開請求不應准許
16 部分，為上訴人敗訴之判決，並無不合；上訴意旨指摘原判
17 決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由。

18 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
19 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
20 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，追加之訴
22 為有理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79
23 條，判決如主文。

24 中 華 民 國 112 年 10 月 20 日
25 民事第二十庭

26 審判長法 官 周祖民

27 法 官 馬傲霜

28 法 官 鄭威莉

29 正本係照原本作成。

30 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
31 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 112 年 10 月 20 日

書記官 楊璧華