臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第227號

上　訴　人　黃河

　　黃雅英

　　黃嘉生

　　黃張滿妹（兼黃美華之承受訴訟人）

　　劉鼎泰

　　巫玉貞（兼巫廖會之承受訴訟人）

共　　同
訴訟代理人　康英彬律師

被上訴人　　陳蘇秉治

　　陳淑麗

　　陳寶瓊

　　陳文鶯

　　邱俊宏

　　邱勝飛

　　邱志成

　　邱碧姿

　　邱新永

　　邱顯宗

蔡德興

邱芳汶
黃陳草鳳
葉王沅
葉月寶

葉美娜

沙彥居（兼沙克典之承受訴訟人）

沙嘉惠（兼沙克典之承受訴訟人）

沙思穎（兼沙克典之承受訴訟人）
000000000000000000
000000000000000000
沙逸君（沙克典之承受訴訟人）

陳韻
陳文毅

共　　同
訴訟代理人　王嘉斌律師
被上訴人　　許家蓁

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國109年12

月31日臺灣桃園地方法院107年度訴字第49號第一審判決提起上訴，本院於111年9月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被上訴人沙克典，於民國110年2月15日本院審理中死亡，其繼承人為沙彥居、沙嘉惠、沙思穎、沙逸君等人（下稱沙彥居等4人），有沙克典之除戶戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本在卷可參，並經沙彥居等4人依民事訴訟法第175條第1項聲明承受訴訟在案（見本院卷一第221至223頁、第227至240頁），合先敘明。

二、被上訴人許家蓁（與其餘被上訴人合稱被上訴人，分稱其姓名）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

三、坐落桃園市○○區○○段○○○○段11-41、14-1、14-2、14-5、14-6、14-31、14-32地號土地（下稱系爭土地，分則逕稱其地號）為被上訴人所共有(其中14-2地號土地為兩造所共有)之事實，有土地登記謄本可憑（見原審卷一第20至66頁），又系爭土地雖於原審判決後之110年3月31日由沙逸君單獨繼承被繼承人沙克典之應有部分，並辦理分割繼承登記(見本院卷二第73至123頁)；另邱新永於本院訴訟中之111年7月20日將所有系爭土地14-31地號、14-2地號、14-6地號土地應有部分105分之2以贈與為原因移轉予訴外人周宗君所有(見本院卷二第86、101、116頁)；又邱新永於本院訴訟中之111年7月26日將所有系爭土地11-41地號、14-1地號、14-5、14-32地號土地應有部分105分之2以贈與為原因移轉予訴外人邱盈綺所有(見本院卷二第78、94、108、122頁)，依民事訴訟法第254條第1項前段規定之當事人恆定原則，於本件

訴訟並無影響，附此敘明。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：系爭土地為伊所共有，門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物（下稱系爭354號建物）為上訴人巫玉貞(下稱巫玉貞)所有，系爭354號建物坐落系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）所示編號11-41（A）3平方公尺、14-31（A）70平方公尺、14-1（B）59平方公尺；門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物（下稱系爭356號建物）為上訴人黃河、黃張滿妹、黃雅英、黃嘉生(下稱黃河等4人)因繼承而共有，系爭356號建物占用系爭土地如附圖所示編號14-2（A）122平方公尺；門牌號碼桃園市○○區○○路000○000號建物（下稱系爭362、364號建物）為上訴人劉鼎泰(下稱劉鼎泰)因繼承所有，系爭362號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號14-5（A）109平方公尺、14-32（B）28平方公尺，系爭364號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號14-6（A）12平方公尺、14-32（A）34平方公尺。兩造間就系爭土地存有租賃關係，早於39年起，系爭土地彼時所有權人即訴外人陳水模、陳蘇葱即已分別向訴外人巫振鐮（即巫玉貞之承租人權利來源）、訴外人黃志文（即黃河等4人之承租人權利來源）收取租金，陳水模、陳蘇葱之繼承人（即伊等）嗣後亦與上訴人間存在租賃關係。惟系爭土地之租金自50、60年間迄今均未調漲，又系爭土地鄰近中壢火車站及近期開通之機場捷運，附近商家林立，且50年間系爭土地之公告地價僅新臺幣（下同）數百元，現已漲至數萬元，以申報地價年息6%調整土地租金，實有必要。爰依民法第442條、土地法第97條第1項、第105條之規定調漲至申報地價年息6%，求為命㈠巫玉貞系爭354號建物承租伊所有系爭11-41、14-31、14-1地號如附圖所示11-41（A）、14-31（A）、14-1（B）土地，其租金應自106年7月1日起調整為每年28萬0,884元。㈡黃河等4人系爭356號建物承租伊所有系爭14-2地號如附圖所示14-2（A）之土地，其租金應自106年7月1日起調

整為每年23萬6,166元。㈢劉鼎泰系爭362、364號建物承租伊所有系爭14-5、14-6、14-32地號，如附圖所示14-5（A）、14-6（A）、14-32（A）、14-32（B）之土地，其租金應自106年7月1日起調整為每年40萬5,770元。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（至被上訴人逾上開部分之請求，經原審判決駁回，未據聲明不服，已告確定，非本院審理範圍）。又許家蓁經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀為聲明。

二、上訴人則以：伊就鈞院另案102年度重上更一字第112號確定判決所認定陳水模與陳蘇葱係共同出租系爭土地，而由陳水模以管理人身分向基地承租人收租的事實，並無爭執，並捨棄兩造有成立地上權之事實主張，而就起訴前之租金，黃河等四人（承租系爭14-2地號土地）與被上訴人約定給付之租金是每年4萬元，巫玉貞（承租系爭14-41、14-31、14-1地號土地）部分則是每年8萬元，劉鼎泰（承租系爭14-5、14-32、14-6地號土地）部分是每年12萬元，嗣於109年自行增加至每年15萬元，系爭建物所在區域屬商業蕭條之舊市區，實際上公告現值不升反降，雖鄰近機場捷運，惟系爭土地因捷運隧道之建置反影響其使用效益。又系爭建物老舊，且僅供上訴人等自住使用，從105年土地公告地價或公告現值，都有逐年降低，趨勢是往下，被上訴人依民法第442條調整租金，無理由，仍應維持原來的租金，不需調整等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人之部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。

三、查系爭土地為被上訴人所共有（其中系爭14-2地號土地黃河等4人於106年因拍賣取得應有部分各2/420亦為共有人），陳蘇秉治等人(即陳蘇葱之繼承人)前就系爭土地請求上訴人拆屋還地等事件經原法院99年度重訴字第95號、本院100年度重上字第500號及102年度重上更㈠112號、最高法院105年度台上字第2016號民事判決確定在案，上開確定判決認雙方

間就系爭354號建物、356號建物占用系爭土地為租賃關係，上訴人另就系爭土地間確認地上權等事件經原法院110年度訴字第1142號民事判決確定在案，亦認兩造間就系爭土地為不定期租賃關係，系爭354號建物為巫玉貞所有，該建物坐落於附圖所示編號11-41（A）3平方公尺、14-31（A）70平方公尺、14-1（B）59平方公尺，現年租金為8萬元，系爭356號建物為訴外人黃志文於日治時期所建，後由上訴人黃河等4人繼承而共有，該建物占用系爭土地如附圖所示編號14-2（A）122平方公尺，現年租金為4萬元，系爭362、364號建物為訴外人劉阿昂於日治時期所建，後由劉鼎泰繼承為所有權人，系爭362號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號14-5（A）109平方公尺、14-32（B）28平方公尺，系爭364號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號14-6（A）12平方公尺、14-32（A）34平方公尺，現年租金為12萬元(本件繫屬中劉鼎泰於109年自行增加提存為15萬元)等情，有系爭土地登記謄本（見原審卷一第20至66頁、本院卷二第73至123頁）、系爭土地日據時期土地臺帳本（見原審卷二第12-10至12-13頁）、系爭354、356、362、364號等建物之房屋稅籍證明書及房屋周邊現況照片（見原審卷一第184至191頁、第197至198頁）、原法院99年度重訴字第95號、本院100年度重上字第500號及102年度重上更㈠112號、最高法院105年度台上字第2016號等民事判決（見原審卷一第67至191頁）、原法院110年度訴字第1142號民事判決（見本院卷二第145至157頁）、租金收據及提存書（見原審卷二第12-15至12-38頁、本院卷二第11頁）可按，並為兩造所不爭，堪信為真實。

四、查兩造均同意不爭執系爭建物與土地為不定期租賃關係（見本院卷二第67至68頁），則本件爭點應僅為是否應調整租金及其幅度，就此，被上訴人係主張系爭租約自50年迄今未調整，雖105年間兩造曾合意調漲租金，然當年度地價大幅調升，嗣後又逢捷運完工，土地價值應顯逾105年之價格，而

有調整租金之必要，並應以申報地價年息6%為適當等語。上訴人則主張因為系爭土地所在的商圈是舊商圈，業已沒落，且系爭土地有桃園捷運地下隧道通過而設定有地上權，也影響到系爭土地使用價值，且系爭土地上房屋都是日據時代建造至今，業已老舊，都是供上訴人自住使用，從105年土地公告地價或公告現值，都有逐年降低，趨勢是往下，被上訴人依民法第442條調整租金，無理由，不需調整等語。茲析述之：

㈠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。但其租賃定有期限者，不在此限」，民法第442條定有明文。是此條規定之不動產租賃租金增減請求權，以租約未定期限且租賃物之價值有所昇降為要件。又不動產租賃物其價值如有昇漲，出租人依法為增租之請求時，所加租額之多寡，法院應斟酌土地昇值情形及其繁榮之程度，及承租人使用該不動產所受之利益暨該地一般經濟狀況，以為判斷標準（最高法院76年度台上字第2159號判決要旨參照）。再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年息百分之十為限。第97條、第99條及第101條之規定，於租用基地建築房屋均準用之。土地法第97條第1項、第105條分別定有明文。又「基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額」（最高法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。又因租賃物價值之昇降，當事人在未依民法第442條聲請法院增減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之昇降，而失其拘束雙方當事人之效力；且原告起訴請求增高租金，既未於起訴前向被告為增高租金之意思表示，法院如認其訴為有理由，即應判決宣示自原告起訴時起增高租金（最高法院82年度台上字第1877號判決要旨、最高法院73年度第9次民事庭會議決議參照）。

㈡查系爭354、356、362、364號等建物與系爭土地間存在之租賃關係為不定期租賃關係，原來出租所有人陳水模與陳蘇葱死亡後，除許家蓁外之被上訴人全體乃依繼承之法律關係繼承該二人之出租人地位，又許家蓁依其地籍資料，雖係買賣取得系爭土地持分（見本院卷二第73至123頁），然許家蓁在原審既有同意追加為原告，是依買賣不破租賃原則，許家蓁自亦取得出租人的地位。又被上訴人就起訴前之租金係主張黃河等四人（承租系爭14-2地號土地）約定給付之租金是每年4萬元，劉鼎泰（承租系爭14-5、14-32、14-6地號土地）部分是每年12萬元，巫玉貞（承租系爭14-41、14-31、14-1地號土地）部分則是每年8萬元等語（見本院卷二第211頁）。上訴人除就劉鼎泰部分抗辯自109年有自行增加至每年15萬元並且提存外，其他部分均不爭執（見本院卷二第211頁）。又系爭11-41、14-31、14-1、14-2、14-5、14-6、14-32地號土地於53年8月之原規定地價分別為每平方公尺487.3元、473.7元、316.7元、364.2元、364.2元、386.7元、360.2元（見本院卷二第73至123頁），至105年1月申報地價已分別提高為每平方公尺4萬2,240元、3萬9,891.2元、2萬9,869元、3萬3,526.4元、3萬5,724元、4萬2,240元、3萬8,097元（見原審卷二第193至199頁），是觀系爭土地前後時間之漲升幅度，經核符合上開所述租賃物本身之價值有所昇漲之要件，是原約定之租金數額顯不相當，核有調整租金之必要。又上開土地法第97條所謂之土地價額係依法定地價，土地法施行法第25條亦有規定。而「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價」，土地法第148條則有明文。是本件租金之調整自應依上開相關規定決定之。是依前揭決議說明，被上訴人本可請求自起訴時即106年6月16日起為租金之調整，惟被上訴人僅聲明請求就與上訴人間之租賃契約自106年7月1日起調整租金，核無不合，應予准許。

㈢又系爭11-41、14-1、14-2、14-5、14-6、14-31、14-32地號土地105年1月之申報地價分別為每平方公尺4萬2,240元、

2萬9,869元、3萬3,526.4元、3萬5,724元、4萬2,240元、3萬9,891.2元、3萬8,097元，業如前述，審諸系爭土地所在之桃園縣業已升格為桃園市，又其位處中壢區中山路上，附近商家林立，鄰近中壢家商學校，且離中壢火車站非遠，系爭11-41、14-2、14-5、14-31、14-32地號土地並為交通部高速鐵路工程局（現為交通部鐵道局）興辦臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站工程（地下道穿越使用空間範圍）徵收地上權案內土地等情，為兩造所不爭執，並有系爭354、356、362、364號等建物之房屋周邊現況照片、系爭土地登記謄本及桃園市政府地政局109年9月29日桃地權字第1090049765號函可參（見原審卷一第25、32、46、52、65、197、198頁，卷三第83頁）。本院斟酌系爭土地附近之交通狀況發達、多為商業使用、生活機能良好，惟系爭土地地下部分經徵收設定區分地上權而為上開工程，對於周遭土地利用均有所影響，但系爭土地自100年以來公告現值均有大幅調升，雖自109年至110年因公告現值有微幅調降或未調整，但於111年已調整達最高價額，顯見整體而言均係往上升值情形(見本院卷二第159至191頁)，兩造復不能說明105年約定之現租金之計算依據及基礎為何，並自承係大家講一講就決定了，沒有計算基礎(見本院卷二第212頁)，自不能認兩造105年所約定之租金業已將歷年來土地升值之情形加以考量計算，自應認被上訴人主張應調整租金，並以申報地價年息6%為適當，爰依此標準計算上訴人應調整租金之價額為⑴巫玉貞（承租系爭14-41、14-31、14-1地號土地）部分，其租金應自106年7月1日起調整為每年給付被上訴人28萬0,884元；⑵黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生（承租系爭14-2地號土地）部分，其租金應自106年7月1日起調整為每年給付伊23萬6,166元；⑶劉鼎泰（承租系爭14-5、14-32、14-6地號土地）部分，其租金應自106年7月1日起調整為每年給付被上訴人40萬5,770元，詳細計算式如附表所示。

五、綜上所述，被上訴人依民法第442條請求上訴人承租系爭土

地，應自106年7月1日起調整租金為㈠巫玉貞承租於被上訴人所有系爭11-41、14-31、14-1地號土地如附圖所示11-41（A）、14-31（A）、14-1（B）、系爭254號建物之土地，其租金應自106年7月1日起調整為每年28萬0,884元；㈡黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生承租被上訴人所有系爭14-2地號土地如附圖所示14-2（A）、系爭356號建物，其租金應自106年7月1日起調整為每年23萬6,166元;㈢劉鼎泰承租被上訴人所有系爭14-5、14-6、14-32地號土地，如附圖所示14-5（A）、14-6（A）、14-32（A）、14-32（B）、系爭362、364號建物之土地，其租金應自106年7月1日起調整為每年40萬5,770元，為有理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無違誤。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、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，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　5　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　王唯怡

法　官　呂明坤

附表	巫玉貞 （承租系爭11-41、14-31、14-1地號土地）	黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生 （承租系爭14-2地號土地）	劉鼎泰 （承租系爭14-5、14-6、14-32地號土地）
計算式	系爭11-41、14-31、14-1地號土地105年申報地價×土地面積×6%	系爭14-2地號土地105年申報地價×土地面積×6%	系爭14-5、14-6、14-32地號土地105年申報地價×土地面積×6%
合計	280,884元	236,166元	405,770元

備註	即（〈42,240元×3㎡〉＋〈39,891.2元×70㎡〉＋〈29,869元×59㎡〉）×6%=280,884元	因上訴人黃河、黃雅英、黃美華、黃嘉生亦為系爭14-2地號土地之共有人，計算租金時應扣除其等之應有部分面積即2.32㎡（122㎡×8/420），扣除後其等應給付租金面積為119.68㎡。 -------- 即33,526.4元×119.68㎡×6%=240,746元（逾原審認定金額236,166元部分，未據被上訴人聲明不服，故仍應以236,166元為準）	即（〈35,724元×109㎡〉＋〈42,240元×12㎡〉＋〈38,097元×62㎡〉×6%=405,770元

正本係照原本作成。

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　　111　　年　　10　　月　　5　　日

書記官　張淑芳