臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第70號

上　訴　人
即被上訴人　富隴股份有限公司
兼
法定代理人　郭松林
上　訴　人
即被上訴人　錢隴工業股份有限公司
兼
法定代理人　莊國安
共　　同
訴訟代理人　劉炳烽律師
被上訴人即
上　訴　人　鄭世明
訴訟代理人　沈志成律師
　　施懿哲律師
　　郭憲文律師

上列當事人間調整租金事件，兩造對於中華民國109年11月30日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1193號第一審判決各自提起上訴，本院於110年10月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

兩造上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項前段定有明文。

二、本件錢隴工業股份有限公司（下稱錢隴公司）及莊國安主張：伊前將坐落新北市○○區○○段○○○○○○000○000

00地號土地信託登記予原上訴人即被上訴人華泰商業銀行股份有限公司（下稱華泰銀行），華泰銀行則就○○000、000-0地號土地與被上訴人即上訴人鄭世明存有租賃關係，並因調整租金而涉本件訴訟。嗣前揭信託登記於民國110年3月22日塗銷，○○000、000-0地號土地均移轉登記為錢隴公司及莊國安共有，前揭租賃關係現存在於錢隴公司、莊國安與鄭世明之間，調整租金之訴訟標的法律關係亦由華泰銀行移轉於錢隴公司及莊國安，故聲請代移轉之華泰銀行承當訴訟等語，業據華泰銀行及鄭世明同意（見本院卷第275、337頁），並提出土地登記謄本、異動索引及信託契約書為證（見本院卷第247至261、313至324頁），經核尚無不合，應由錢隴公司及莊國安代移轉之華泰銀行承當本件訴訟而為上訴人即被上訴人，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人即被上訴人富隴股份有限公司（下稱富隴公司）、郭松林、錢隴公司及莊國安等4人（下合稱富隴公司等4人）主張：鄭世明於75年間向訴外人即其父親鄭進益承租坐落臺北縣○○市（現改制為新北市○○區○○○○段○○○○段○○○○○○○00000○000地號土地，與鄭進益就系爭土地成立不定期租賃關係（下稱系爭租賃關係），約定每月租金新臺幣（下同）2萬元。嗣○○○000-0、000地號土地經重測、分割及改制，現為○○000、000-0、000、000-0地號土地（面積依序為405.66㎡、436.49㎡、2791.35㎡、263.7㎡，下合稱系爭土地）。鄭進益已於97年2月8日死亡，系爭土地由其繼承人繼承後，復因於106年1月19日強制執行拍賣，其中○○000、000-0地號土地於106年4月20日移轉為富隴公司與郭松林共有，應有部分依序為百分之99及百分之1，並於106年4月28日完成所有權移轉登記；其中○○000、000-0地號土地則於106年4月18日移轉為錢隴公司與莊國安共有，應有部分依序為百分之99及百分之1，於106年4月28日完成所有權移轉登記。系爭租賃關係有關○○000、000-0

地號土地部分（下稱系爭租賃甲部分），現存在於承租人鄭世明與出租人富隴公司、郭松林間；○○000、000-0地號土地部分（下稱系爭租賃乙部分），現存在於承租人鄭世明與出租人錢隴公司與莊國安間。系爭土地自鄭進益75年間出租予鄭世明起至伊起訴時止，公告地價漲幅逾16倍，土地使用分區由農業區變更為乙種工業區，非租賃關係成立時所得預料。系爭租賃甲部分之每月租金應以12萬2280元，系爭租賃乙部分每月租金應以48萬7952元，始為合理，伊得請求法院自起訴狀繕本送達翌日起增加每月租金至前開數額等情。爰依民法第227條之2第1項及第442條規定，求為調整系爭租賃甲部分每月租金至12萬2280元，系爭租賃乙部分每月租金至48萬7952元之判決（原審諭知自108年9月4日起，系爭租賃甲部分每月租金調整為4萬6038元，系爭租賃乙部分每月租金調整為14萬1551元。富隴公司等4人就不利己部分不服；鄭世明就系爭租賃甲部分調整每月租金逾3萬6830元，系爭租賃乙部分調整每月租金逾11萬3241元部分不服，各自提起上訴。原審就系爭租賃甲部分每月租金調整至3萬6830元，就系爭租賃乙部分每月租金調整至11萬3241元部分，未據鄭世明上訴，非本院審理範圍）。富隴公司等4人上訴聲明：㈠原判決不利於富隴公司等4人部分廢棄。㈡系爭租賃甲部分之租金自起訴狀繕本達翌日（即108年9月4日）起，應再增加7萬6242元。㈢系爭租賃乙部分之租金自起訴狀繕本送達翌日起，應再增加34萬6401元；答辯聲明：上訴駁回。

二、鄭世明則以：伊依系爭租賃關係，每月除應給付2萬元作為租金之一部外，並應負擔系爭土地之地價稅。系爭土地於系爭租賃關係成立後，價值雖有昇降，但土地上之地上物僅有鐵皮屋、修車廠等，並作住家使用，應受土地法第97條規定之限制，且每年租金之調整，應以申報地價4%計算，始為合理，是以系爭租賃甲部分每月租金僅應調整為3萬6830元，系爭租賃乙部分每月租金僅應調整為11萬3241元等語置辯。並上訴聲明：㈠原判決關於自108年9月4日起系爭租賃甲部

分調整每月租金逾3萬6830元，系爭租賃乙部分調整每月租金逾11萬3241元部分廢棄。㈡上廢棄部分，富隴公司等4人在第一審之訴駁回；答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第194至195、310至311、339、358頁）：

㈠鄭世明於75年間與其父鄭進益，就鄭進益所有○○○000-0、000地號土地即系爭土地成立不定期租賃關係（即系爭租賃關係），每月租金為2萬元（是否另以繳付地價稅為租金，兩造有爭執）。○○○000-0、000地號土地嗣經重測、分割及改制，現為○○000、000-0、000、000-0地號土地（面積依序為405.66㎡、436.49㎡、2791.35㎡、263.7㎡，見原審調字卷第37至57、25至35頁、本院卷第189頁）。

㈡系爭土地依76年5月1日發布實施之變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）案，原變更為住宅區時保留之工業區部分，依90年9月14日變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案，其土地使用分區變更為乙種工業區（見本院卷第173、183至185頁）。

㈢鄭進益於97年2月8日死亡，系爭土地由其繼承人繼承，嗣因106年1月19日強制執行拍賣，其中○○000、000-0地號土地於106年4月20日移轉為富隴公司與郭松林共有，應有部分分別為百分之99及百分之1，並於106年4月28日完成所有權移轉登記；其中○○000、000-0地號土地於106年4月18日移轉為錢隴公司與莊國安共有，應有部分分別為百分之99及百分之1，並於106年4月28日完成所有權移轉登記（見原審調字卷第37至57、25至35頁、原審卷第217至219頁）。

㈣錢隴公司及莊國安提起本件訴訟後，於109年2月7日以109年2月3日之信託為原因，將○○000、000-0地號土地移轉登記為華泰銀行所有，並經鄭世明同意由華泰銀行於原審承當訴訟（見原審卷第253至258、272頁）；嗣於110年3月22日辦理塗銷信託登記，復由錢隴公司及莊國安承當訴訟（見本院卷第247至261、339頁）。

㈤系爭租賃關係有關○○000、000-0地號土地部分（即系爭租賃甲部分），現存在於承租人鄭世明與出租人富隴公司、郭松林之間；有關○○000、000-0地號土地部分（即系爭租賃乙部分），現存在於承租人鄭世明與出租人錢隴公司、莊國安之間（見本院卷第195、310至311、339、358、369頁）。

㈥系爭土地自67年9月起至109年1月止公告地價如本院卷第189頁所示；自84年7月起至108年1月止公告土地現值如原審調字卷第65至71頁所示；107年使用狀況如原審卷第185至186頁、本院卷第165至167頁所示，迄110年5月11日並無變化。

四、本院之判斷：

㈠系爭租賃關係之每月租金應予調整：

1.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項定有明文。同法第442條規定：「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」，乃有關情事變更原則態樣之一（最高法院109年度台上字第2599號判決意旨參照）。是未定期限之土地租賃，契約當事人約定按月給付一定數額之租金，嗣土地價值變動，非當時所得預料，租金依原約定顯失公平者，出租人得依民法第442條規定，訴請法院調整其租金。至有其他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得依民法第227條之2規定，聲請法院增減其租金。

2.本件系爭租賃關係於75年間成立，以系爭土地為租賃物，系爭土地之價值自75年起至108年富隴公司等4人提起本件訴訟時止，價格已有大幅變動，此見系爭土地歷年之公告地價即明（見本院卷第241至243頁）。又系爭租賃關係之出租人原為鄭進益，租賃物即系爭土地原為○○○000-0、000地號土地，嗣經重測、分割及改制，現已變更為○○000、000-0、000、000-0地號土地。另依76年5月1日發布實施之變更新店都市計畫（第一次通盤檢討）案，原變更為住宅區時保留之

工業區部分，依90年9月14日變更新店都市計畫（第二次通盤檢討）（第二階段）案，系爭土地之土地使用分區已變更為乙種工業區。且原出租人鄭進益於97年2月8日死亡，系爭土地由其繼承人繼承後，復因於106年1月9日強制執行，其中○○000、000-0地號土地於106年4月20日移轉為富隴公司與郭松林共有，於106年4月28日完成所有權移轉登記；其中○○000、000-0地號土地則於106年4月18日移轉為錢隴公司與莊國安共有，於106年4月28日完成所有權移轉登記等情，兩造並無爭執（見兩造不爭執事項㈠、㈡、㈢）。又系爭租賃關係有關○○000、000-0地號土地部分即系爭租賃甲部分，現存在於承租人鄭世明與出租人富隴公司、郭松林間；有關○○000、000-0地號土地部分即系爭租賃乙部分，現存在於承租人鄭世明與出租人錢隴公司、莊國安間，兩造亦不為爭執（見兩造不爭執事項㈤、本院卷第369頁）。準此，系爭租賃關係成立後，租賃物即系爭土地價格已有提昇，土地使用分區亦經變更，土地經重測及分割，復由2筆分割為4筆，所有權人及出租人均有更迭，變化頗鉅，顯非當事人於契約成立時得為預料，堪認系爭租賃關係之租金，如續依原約定已顯失公平。鄭世明就系爭租賃關係之每月租金應予調整乙節，實無爭執，僅爭執調整幅度，自應准許富隴公司等4人依民法第442條、第227條之2第1項規定，聲請法院調整系爭租賃甲部分及系爭租賃乙部分之每月租金。

㈡系爭租賃甲部分之每月租金應調整為4萬6038元；系爭租賃乙部分之每月租金應調整為14萬1551元：

1.按法院調整租金時，應斟酌當事人原約定之租金，契約成立後之基地周邊環境、工商繁榮程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等一切情形，以為決定，非以租金市價之多寡為唯一之酌定標準（最高法院109年度台上字第1405號判決意旨參照）。

2.經查：

⑴系爭租賃關係成立於75年間，租賃標的物為系爭土地即○

○○000-0、000地號土地，嗣經重測、分割，○○○000-0地號土地現為○○000、000-0地號土地（見本院卷第241頁），面積依序為405.66㎡、436.49㎡（見兩造不爭執事項㈠，原審卷調字卷第25、27頁）），面積小計842.15㎡（405.66+436.49=842.15），其75年公告現值為每平方公尺7400元（見本院卷第241頁），當時價值小計623萬1910元（7,400×842.15=6,231,910）；○○○000地號土地現為○○000、000-0地號土地（見本院卷第243頁），面積依序為2791.35㎡、263.7㎡（見兩造不爭執事項㈠，原審調字卷第29、33頁），面積小計為3055.05㎡（2,791.35+263.7=3,055.05），75年之公告現值為每平方公尺7100元，當時之價值小計則為2169萬855元（7,100×3,055.05=21,690,855），是系爭土地75年之總價為2792萬2765元（6,231,910+21,690,855=27,922,765）。故系爭租賃關係原約定系爭土地每月租金2萬元，依○○○000-0、000地號土地當時價值比例計算，前者即系爭租賃甲部分（○○000、000-0地號土地）之每月租金應為4464元（20,000×6,231,910÷27,922,765=4,464，小數點以下四捨五入，以下除另為說明者外，均同），後者即系爭租賃乙部分（○○000、000-0地號土地）之每月租金應為1萬5536元（20,000×21,690,855÷27,922,765=15,536）。

⑵系爭租賃關係成立時即75年間，系爭土地關於系爭租賃甲部分之○○○000-0地號土地（現為○○000、000-0地號土地）其公告現值每平方公尺7400元，關於系爭租賃乙部分之○○○000地號土地（現為○○000、000-0地號土地）其公告現值每平方公尺7100元，嗣至富隴公司等4人於108年9月2日提起本件訴訟聲請法院調整租金，並於108年9月3日送達起訴狀繕本予鄭世明時（見原審調字卷第7、91頁），系爭租賃甲部分之○○000、000-0地號土地公告現值已為每平方公尺8萬600元（見本院卷第241頁），系爭租賃乙部分之○○000、000-0地號土地公告現

值已為每平方公尺6萬8300元（見本院卷第243頁），依此土地公告現值之變化觀察，系爭租賃甲部分之租賃物價值上漲約11倍（80,600÷7,400=11），系爭租賃乙部分之租賃物價值上漲約10倍（68,300÷7,100=10）。至系爭土地公告地價雖亦提昇，且幅度與公告土地現值不甚一致（見本院卷第241、243頁），然公告地價係作為民眾申報地價之參考，政府再依據土地所有權人所申報之地價課徵地價稅（平均地權條例第16、17條規定參照），與公告土地現值係作為土地移轉及設定典權時，申報土地移轉現值之參考，並作為主管機關審核土地移轉現值及補償徵收土地地價之依據（同上條例第10、38條規定參照）不同，是有關系爭土地之價值變化，自宜以土地公告現值為認定參考基準，附此指明。

⑶系爭土地於系爭租賃關係成立後，曾進行重測、分割，原僅○○○000-0、000地號土地2筆土地，分割後前者現為○○000、000-0地號土地，後者現為○○000、000-0地號土地，合計4筆土地，均於106年1月19日由臺灣臺北地方法院民事執行處進行強制執行拍賣，定○○000地號土地最低拍賣價格為2億807萬元、○○000-0地號土地最低拍賣價格為1967萬元，二者合併拍賣而為甲標；○○000地號土地最低拍賣價額為3024萬元，○○000-0地號土地最低拍賣價格為3255萬元，二者與○○000號地號土地（定最低拍賣價格為681萬元）及○○000地號土地（定最低拍賣價格為112萬元）合併拍賣而為乙標。嗣甲標以2億2811萬元拍定，乙標則以7101萬元拍定（見原審卷第218至220頁）。而系爭土地旁為新店區第一公墓，距捷運七張站、寶高便道各約1.5公里，距新北市警察局新店分局約500公尺，捷運七張站周邊生活及商業機能便利完善，附近有郵局、銀行、麥當勞、金石堂書店等金融機構或商家（見原審卷第67至71頁）。另○○000、000-0地號土地未直接臨路，須由僅容納1人單方通行小徑出入；○○000、000-0

地號土地有臨路（4公尺），但地形呈不規則狀、地勢些微傾斜，系爭土地因未臨接計畫道路，可視為裡地，且新店區裡地成交或承租案例稀少，有敏達不動產估價師聯合事務所不動產估價報告書（外放，下稱敏達估價報告書，見報告書第23至24頁）可稽。再依76年5月1日發布實施之變更新店都市計畫案，原變更為住宅區時保留之工業區部分，依90年9月14日變更新店都市計畫案，系爭土地之土地使用分區已變更為乙種工業區（見兩造不爭執事項㈡）。前揭各項土地特徵、工商業繁華程度，及土地區位之變化，核與上開土地價值之上漲息息相關，應已經反應在系爭土地價值之提昇。另系爭土地自107年起之使用狀況如原審卷第185至186頁及本院卷第165至167頁所示，迄110年5月11日並無變化，為兩造所不爭（見兩造不爭執事項㈥），可知系爭土地在起訴狀繕本送達鄭世明翌日時之使用狀況，與原審卷第185至186頁及本院卷第165至167頁土地複丈成果圖所示相同，亦即○○000地號土地上有鐵皮屋4間，修車廠1間，鐵皮搭棚1間，○○000地號土地上有鐵皮屋1間，其餘為停車空間、通行道路、水塔等。換言之，鄭世明承租系爭土地並未為高度之利用，其利用土地之經濟價值及所受益之程度不高。

⑷系爭土地之每月租金合理價格，經原審囑託敏達不動產估價師聯合事務所為鑑定，敏達估價報告書認系爭土地做為工業使用，其中系爭租賃甲部分（○○000、000-0地號土地）每月正常租金價格應為12萬2280元（58,902+63,378=122,280），系爭租賃乙部分（○○000、000-0地號土地）每月正常租金價格應為48萬7952元（445,834+42,118=487,952，見敏達估價報告書第3頁）。據此，○○000、000-0地號土地每平方公尺之月租金約為145元（122,280÷842.15=145），○○000、000-0地號土地每平方公尺之月租金約為160元（487,952÷3055.05=160）。而鄰近之新北市○○區○○段00地號土地（下稱○○00地號土地），面

積為1709.21㎡，於109年6月13日間出租，其每月租金為6萬5000元，有土地租賃契約書附卷可參（見原審卷第241至243頁、本院卷第289至293頁），並經證人徐嘉懋證稱：伊是東山高中校車總管，見過原審卷第241至243頁的租約，伊有帶來一份影本（附於本院卷第289至293頁），東山高中校車將近百台，校內空間不足停放，所以學校承包商即訴外人許玲棋老闆在校外承租土地，承租的土地是伊去找的，土地使用分區是風景區，租約由伊老闆（即承租人）許玲棋與訴外人（即出租人）邱湘羚在伊辦公室簽訂，每月租金6萬5000元，談租金價格時，伊只有參考隔壁停車場的租金價格等語（見本院卷第278至280頁），堪認屬實。據此計算，○○00地號土地每平方公尺之月租金則約為38元（65,000×÷1,709.21=38）。再者，新北市政府預計於108年第1季就新店區寶興段產業園區（乙種工業區基地面積為940坪）土地開發進行招商，其初步評估以土地出租方式提供廠商規劃、設計、興建及營運，租賃期間最長為20年，租金則以當期土地申報地價總額乘以得標之租金率（不得低於5%計收），由廠商進行租金率加碼。嗣於108年7月16日公告決標，決標金額為8159萬5379元等情，有招商文件及決標公告附卷可參（見原審調字卷第73至79頁）。綜合觀之，則可知鄰近土地租金行情各方認知不一，存有相當落差。至於鄭世明另提出訴外人景三實業股份有限公司與林時文就坐落新北市○○區○○段0000○0000○00地號土地簽訂之租賃契約書（見本院卷第105至111頁），因該租賃物與系爭土地難謂為鄰近（見本院卷第113頁），不足為本件調整租金之參考，併此說明。

⑸茲考量系爭土地自75年間系爭租賃關係成立時起至108年9月4日本件起訴狀繕本送達鄭世明之翌日止之價值漲幅，其中系爭租賃甲部分（○○000、000-0地號土地）為11倍，系爭租賃乙部分（○○000、000-0地號土地）為10倍，並合併考量以上系爭土地之特徵、區位、工商業繁榮

程度、承租人利用基地及經濟價值及所受利益、鄰地租金行情，及兩造於另案就「系爭土地之地價稅繳款書於98年度以前之納稅義務人記載為鄭進益，99、100年度納稅義務人則記載鄭世明為系爭土地之使用代繳人。」並無爭執（見原審調字卷第43頁），堪認鄭世明辯稱伊為系爭土地地價稅之納稅義務人乙節屬實等一切情狀，認系爭租賃甲部分每月租金應由原4464元調整為4萬6038元（調幅10.31倍〈46,038÷4,464=10.31，小數點三位以下四捨五入〉，調整後之每平方公尺每月租金約為55元〈46,038÷842.15=55〉），系爭租賃乙部分每月租金則應由原1萬5536元調整為14萬1551元（調幅9.11倍〈141,551÷15,536=9.11，小數點三位以下四捨五入〉，調整後每平方公尺之每月租金約為46元〈141,551÷3,055.05=46〉），始符公平。末查，系爭租賃甲部分即○○000、000-0地號土地之108年公告地價為每平方公尺1萬6400元，系爭租賃乙部分即○○000、000-0地號土地之108年公告地價為每平方公尺1萬3900元（見本院卷第241、243頁），以八成計算其申報地價，分別為每平方公尺1萬3120元及1萬1120元，系爭土地每月租金經調整如前述金額後，系爭租賃甲部分之年租金為55萬2456元（46,038×12=552,456），為申報地價之5%（552,456÷〈13,120×842.15〉=5%）；系爭租賃乙部分之年租金為169萬8612元（141,551×12=1,698,612），亦為申報地價之5%（1,698,612÷〈11,120×3,055.05=5%），經核均未逾土地法第105條準用第97條之規定，於租用基地建築房屋時，租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%之限制，附此敘明。

五、綜上所述，富隴公司等4人依民法第227條之2第1項、第442條規定，請求自108年9月4日起調整系爭租賃甲部分之月租金為4萬6038元，系爭租賃乙部分之月租金為14萬1551元部分，為有理由，應予准許。逾此部分，則無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，駁回富隴公司等4人之請

求，及就應准許部分，為鄭世明敗訴之判決，均無不合。富隴公司等4人就其敗訴部分不服；鄭世明就系爭租賃甲部分調整每月租金逾3萬6830元，系爭租賃乙部分調整每月租金逾11萬3241元部分不服，各自提起上訴指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，均無理由，其上訴均應予駁回。

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，本件兩造之上訴，均為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　10　　日

民事第十四庭

審判長法　官　蔡和憲

法　官　周珮琦

法　官　周群翔

正本係照原本作成。

鄭世明不得上訴。

富隴公司等4人如不服本判決，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　　110　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　秦千瑜