

臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第708號

上訴人 光陽電子股份有限公司

法定代理人 湯佳媚

訴訟代理人 張至剛律師

被上訴人 湯其財

湯炳又

共同

訴訟代理人 連憶婷律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國111年7月11日臺灣新北地方法院110年度重訴字第135號第一審判決提起上訴，本院於112年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於調整民國一百一十年二月一日起至三月三十一日止每月租金逾新臺幣貳拾萬貳仟陸佰參拾陸元，及自民國一百一十年四月一日起每月租金逾新臺幣貳拾萬伍仟肆佰壹拾壹元部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

其餘上訴駁回。

第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由上訴人負擔百分之八十八，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊等為坐落新北市○○區○○段000○○000○○地號土地（重測前為臺北縣○○鎮○○段○○○段000○○0地號土地，重測後成新北市○○區○○段000地號土地，嗣於民國84年1月19日分割為000、000之0地號土地，以下分稱地號，合稱系爭土地）所有人，系爭土地原所有人為湯乾鳳，其於62年間將系爭土地內952.7375平方公尺部分區域（下稱系爭租用區域）出租予上訴人且未定期限（下稱系爭租約），由上訴人在其上建造門牌新北市○○區○○路000巷0

01 0號（原門牌為新北市○○區○○路00巷00號）之三層樓廠
02 房（下稱系爭建物），系爭租約其後由被上訴人繼受，兩造
03 遂就系爭租用區域存在不定期租賃關係。系爭建物於63年11
04 月30日建成，並於64年5月5日辦畢所有權第一次登記，然系
05 爭租用區域之租金久未調整，每月僅為新臺幣(下同)7000
06 元，除所在之系爭土地價值連年增長，上訴人並持續將坐落
07 其上之系爭建物出租他人為廠辦使用，並賺取租金營利，伊
08 等自得訴請調升租金。爰依民法第442條規定，求為命上訴
09 人不定期承租系爭租用區域之租金，自110年2月1日起至3月
10 31日止應調整為每月21萬0388元，另自110年4月1日起應調
11 整為每月21萬3270元之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上
12 訴人僅就原判決調整每月租金逾15萬元部分不服，提起上
13 訴。未繫屬本院者，不予贅述）。並於本院答辯聲明：上訴
14 駁回。

15 二、上訴人則以：伊雖承租系爭租用區域並在其上建有系爭建
16 物，但該建物完整坐落於000地號土地之內，000之0地號土
17 地則為既成道路，供公眾通行，無法由伊排他專用，是於租
18 金計算上，應不得將000之0地號土地使用價值納入考量；又
19 伊固將系爭建物出租他人，但約定每月租金只有16萬0400
20 元，被上訴人卻請求調整系爭土地每月租金逾20萬元，顯然
21 過高等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：(一)原判決關於調
22 整上訴人不定期承租系爭租用區域每月租金逾15萬元部分廢
23 棄；(二)前開廢棄部分，被上訴人第一審之訴駁回。

24 三、查，(一)系爭土地重測前為臺北縣○○鎮○○段○○○段000
25 ○0地號土地，重測後成新北市○○區○○段000地號土地，
26 其後另於84年1月19日分割為000、000之0地號土地；(二)系爭
27 土地原為湯乾鳳所有，前將其中952.7375平方公尺之系爭租
28 用區域出租予上訴人，由其於上搭蓋系爭建物，雙方前開區
29 域成立不定期系爭租約，於本件起訴前每月租金為7000元；
30 (三)湯乾鳳嗣於72年7月25日死亡，系爭土地由被上訴人湯炳
31 又繼承為所有人，其又於78年5月4日將系爭土地所有權應有

01 部分2分之1以買賣為原因移轉登記予被上訴人湯其財，系爭
02 租約因而現存在兩造之間等情，有系爭土地登記簿、土地使
03 用權證明單、系爭建物及土地第一類登記謄本與地籍異動索
04 引在卷可稽（見原審重司調卷第21、23、29、31至35頁；原
05 審卷第49至61頁）；原審另曾會同兩造與新北市○○地政事
06 務所人員至現場履勘測量，亦有卷附勘驗筆錄、該所110年1
07 1月25日新北莊地測字第1100000000號函檢附土地複丈成果
08 圖為憑（見原審卷第121至125頁、第133至135頁），並為兩
09 造所不爭執（見本院卷第127、128頁），堪信為真。

10 四、本件應審究者為被上訴人依民法第442條規定請求調整系爭
11 土地之租金，以若干為當？茲論述如下：

12 (一)按租賃物為不動產者，因其價值之升降，當事人得聲請法院
13 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442
14 條定有明文。又基地租金數額之調整，除以基地申報地價為
15 基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人
16 利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等項，
17 綜合考量，以維公平（最高法院87年度台上字第1133號民事
18 判決意旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地
19 及其建築物申報總價年息百分之10為限；前揭規定，於租用
20 基地建築房屋準用之，土地法第97條及第105條固分別定有
21 明文。然土地法第97條之立法意旨為「城市房屋供不應求，
22 為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本
23 條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，
24 以保護承租人」，是該條限制租金收取之立法政策，係基於
25 居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國
26 家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城
27 市房屋供不應求，為保護經濟上弱勢之承租人，使其能取得
28 適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應
29 僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用，倘非供居
30 住安身，而出租用作經營工廠，並為產品製作獲取利潤，即
31 與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，是就非以承租

01 基地建造住宅使用者，應無以土地法限制其租金上限之必要，以兼顧租賃雙方之利益，契合該法之訂定本旨。

03 (二)經查：

04 1. 兩造間就系爭租用區域存在不定期之系爭租約，目前每月租金為7000元等情，為兩造所不爭；又被上訴人前曾另訴請求上訴人給付系爭土地租金，經臺灣臺北地方法院以106年度北訴字第6號事件審認被上訴人於93年間即係按前開數額支付租金，此經本院調取該案卷證查閱屬實，其後再歷經十餘年，系爭租約之租金未有任何調整，換算成整年租金僅有8萬4000元（計算式：7000元×12個月＝8萬4000元），憑以繳付系爭租用區域所在之系爭土地年度地價稅尚仍不足，有被上訴人所提系爭土地109年地價稅繳款書可資參照（被上訴人就系爭土地各有所有權應有部分二分之一，應分別負擔6萬6173元之當年度地價稅；見原審重司調卷第97頁），再酌量系爭租約存續迄今，工商發展穩定繁榮進步，交通建設陸續布建日益便捷，薪資及物價水準亦呈現持續成長等客觀情事，對照系爭租用區域坐落區位，周遭機能足夠，對外交通連結無礙，另並鄰近捷運環狀線與中和新蘆線（見原審重司調卷第103頁之GOOGLE地圖），堪認系爭租用區域之客觀價值相較以往必已存在顯著提升。則被上訴人依民法第442條規定，請求法院調整系爭租用區域之租金，於法核屬有據。

23 2. 本院審酌系爭租用區域位在新北市○○區，前有得順暢通行車輛之聯外巷道，鄰接○○路、○○○路、○○路等大路，來往交通便捷，具備相當生活機能，捷運環狀線之○○站、中和新蘆線之○○○站、○○站方便可達，左近除衛生福利部臺北醫院外，尚有中小學校、公園坐落，及販售家具、生活日用品之大型賣場，處於工業區中繁華地段（見原審重司調卷第103頁之GOOGLE地圖；原審卷第125頁現場勘驗結果紀錄）；另參以本件委請宏大不動產估價師聯合事務所進行鑑價，查悉000地號土地係乙種工業區用地，綜合評估系爭土

地不動產估價報告書載記之近期經濟與景氣指標、市場供給需求現狀、房地交易政策走向、鄰近區域環境條件等相關因素與資訊，併斟酌鑑價調查擇取之比較標的出租概況，本院認為系爭租用區域內之000地號土地部分，於110年2至3月租金單價以每坪730元，於110年4月以後月租金單價則以每坪740元為計算，足以適切反應其使用實際價值及貼近客觀行情；又系爭租用區域整體面積為952.7375平方公尺如前所述，依卷附新北市○○地政事務所土地複丈成果圖所示（見原審卷第135頁），系爭建物坐落基地幾已佔滿000地號土地，可認上訴人承租位置應涵蓋有000地號土地全部，因000地號土地總面積為917.63平方公尺（見原審重司調卷第33頁土地登記第一類謄本所載），系爭租用區域應另包括面積35.1075平方公尺之部分000之0地號土地（計算式： $952.7375\text{m}^2 - 917.63\text{m}^2 = 35.1075\text{m}^2$ ），惟000之0地號土地之使用分區乃乙種工業區內道路用地（見系爭土地不動產估價報告書陸、附件之土地使用分區查詢結果），現為公用道路得由往來人車自由經過通行，無從供給特定之人排他專用，難認系爭租用區域位在000之0地號土地內之部分，對上訴人而言同具相當於000地號土地之利用價值，是以於租金調整時，該等無具體使用效益之000之0地號土地承租部分，應無須納作租金核算之基礎等情狀，認系爭租用區域之租金，以系爭租用區域內之000地號土地面積換算成坪數（計算式： $917.63\text{m}^2 \times 0.3025 = 277.583075\text{坪}$ ）為計算依據，再乘以上開每坪租金之合理單價，自110年2月1日至3月31日應調整為每月20萬2636元（計算式： $277.583075\text{坪} \times 730\text{元} = 20\text{萬}2636\text{元}$ ，元以下四捨五入），同年4月1日以後應調整為每月20萬5411元（計算式： $277.583075\text{坪} \times 740\text{元} = 20\text{萬}5411\text{元}$ ，元以下四捨五入）為當。

3. 至上訴人目前出租系爭建物每月固僅向承租人收取16萬0400元之租金，此觀卷附房屋租賃契約即明（見本院卷第55頁），然上訴人出租之標的乃為系爭建物，且非全部樓層而

只及於一、二樓廠房部分，租金數額亦純屬上訴人與承租人依契約自由原則之議定結果，其中縱有摻雜租賃雙方就系爭建物坐落系爭土地部分之利用價值評估，仍無法完整反應上訴人得以使用系爭租用區域之價值效用，是上訴人抗辯系爭租用區域之租金調整，應一併斟酌其出租系爭建物所得租金云云，尚無可採。

五、從而，被上訴人依民法第442條規定，求為調整上訴人承租系爭租用區域之租金，自110年2月1日至3月31日調整為每月20萬2636元，同年4月1日以後調整為每月20萬5411元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開不應准許部分，為上訴人敗訴之判決，於法即有未洽，上訴人就此部分指謫原判決不當，求予廢棄，為有理由；爰由本院將此部分予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於被上訴人之請求應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，於法即無不合，上訴人仍執前詞指謫原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其此部分之上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認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，本件上訴為一部有理由，一部無理由。爰判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
民事第九庭

審判長法 官 楊絮雲

法 官 郭顏毓

法 官 盧軍傑

正本係照原本作成。

被上訴人不得上訴。

上訴人如不服本判決，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

01 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
02 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
03 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
04 上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 4 月 12 日
06 書記官 李佳姿