臺灣高等法院民事判決

112年度上字第509號

上　訴　人　勵台企業有限公司

法定代理人　張秀芳

訴訟代理人　張瑞志

被　上訴人　張正忠

訴訟代理人　余梅涓律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國112年1月31日臺灣士林地方法院111年度訴字第934號第一審判決提起上訴，本院於112年6月20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。

原判決主文第二項關於「臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地」之記載，應更正為「臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地」。

事實及理由

一、被上訴人主張：兩造共有臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地），應有部分各2分之1；系爭土地全部為上訴人所有之門牌號碼臺北市○○區○○路000號建物（下稱系爭建物）占用，兩造間就系爭土地有不定期限租賃關係存在；惟系爭土地自民國91年公告地價為每平方公尺新臺幣（下同）5萬3000元，至111年公告地價則為每平方公尺11萬7000元，漲幅高達120%，非締約當時所得預料，然上訴人數十年來僅給付伊每月租金3萬元，顯屬過低，已不符目前市場行情，爰依民法第227條之2第1項、第835條之1第1項、第442條規定，擇一請求法院酌予調整租金（下稱系爭租金）按系爭土地起訴時申報地價總額年息8.8%計算，即系爭租金自111年9月2日民事聲請追加備位聲明狀繕本送達日即112年1月6日（見原審卷第174至182、278頁）起，調整為每月租金4萬8350元之判決（原審為被上訴人此部分勝訴之

判決，上訴人提起上訴，逾此非本院審理範圍）。答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：系爭建物為伊所有，伊依被上訴人要求，約定租用系爭土地按月給付租金3萬元，已達數十年，惟伊現無營業收入，系爭土地位在工業區、鄰近焚化爐、距離捷運站甚遠、環境不佳，只適合公司租用，故將系爭土地及建物出租收取租金，108年至111年每月租金收入依序為8萬6071元、10萬8571元、10萬9321元、13萬2952元，伊已如實報稅；又系爭土地有時未能出租，伊仍持續給付被上訴人租金，被上訴人請求調整租金，為無理由；況依土地法之規定，調漲租金應按土地公告地價為準，非土地公告現值；且伊上開4年租金收入總合每月平均10萬9229元，被上訴人僅有系爭土地應有部分2分之1，伊除系爭土地應有部分2分之1外，尚有路邊514-1地號土地及廠房全部，被上訴人主張系爭租金調整為每月租金4萬8350元，實屬過高、顯失公平，不符比例原則等語置辯。上訴聲明：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠被上訴人主張兩造共有系爭土地，應有部分各2分之1，系爭土地全部為上訴人系爭建物占用，兩造間就系爭土地有不定期限租賃關係存在，每月租金為3萬元等情，有系爭土地登記謄本、現場照片在卷可稽（見原審卷第18、186至196頁），並經原法院至現場勘驗，有勘驗筆錄足佐（見原審卷第162、163頁），且為上訴人所不爭執（見原審卷第211頁、本院卷第81頁），堪信真正。

㈡至被上訴人主張系爭土地自租賃締約後，價值明顯大幅提高，非立約當時所得預料，上訴人僅每月給付伊3萬元租金，顯屬過低，爰依民法第227條之2第1項、第835條之1第1項、第442條規定，擇一請求調整系爭租金為每月4萬8350元，為上訴人否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

1.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。而所謂價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言，故凡租賃契約成立後，租賃物之價值有昇降時，其租金即在得聲請增加之列（最高法院42年度台上字第941號判決意旨參照）。次按規定地價後，每二年重新規定地價一次。但必要時得延長之。重新規定地價者，亦同；舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價。土地所有權人於公告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之一百二十時，以公告地價百分之一百二十為其申報地價；申報之地價未滿公告地價百分之八十時，得照價收買或以公告地價百分之八十為其申報地價，平均地權條例第14條、第16條分別定有明文。查上訴人向被上訴人不定期限承租共有之系爭土地，每月租金為3萬元，已如前述，上訴人復自承其按月給付上開租金，已達數十年（見原審卷第70頁），可知系爭土地租金已歷數十年未再調整；而系爭土地面積為530平方公尺，於91年度之申報地價為每平方公尺1萬5600元，111年度即被上訴人起訴時之申報地價則為每平方公尺2萬4880元，有上開年度之土地登記謄本可按（見原審卷第18、184頁），二者差額為每平方公尺9280元，漲幅達約為60％，以上述土地面積計算，漲價金額為491萬8400元，難謂非鉅，依上說明，被上訴人依民法第442條規定，訴請調整系爭租金，洵屬有據。

2.復按租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院於依民法第442條之規定，調整不動產租賃之租金時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形，暨與鄰地租金為比較外，更應注意承租人利用該租賃物之經濟價值與所得之利益，與應調整之租金數額是否平衡（最高法院81年度台上字第3062號判決意旨參照）；而原告起訴請求增高租金，如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73年度第9次民事庭會議決議意旨參照）。又依土地法第105條準用同法第97條之規定，基地租金之數額，以不超過土地申報價額年息百分之十為限。查：

⑴被上訴人所有之系爭土地應有部分1/2，依91年度申報地價換算價值為413萬4000元（計算式：530x1560x1/2=0000000），以每月收取租金3萬元計算，年租金為36萬元，租金額相當於申報地價年息8.7％（計算式：360000÷0000000=0.0870，小數點第4位以下四捨五入，下同），另依111年度之申報地價換算價值為659萬3200元（計算式：530x24880x1/2＝0000000），依原租金額每月3萬元計算，僅相當於申報地價年息5.5％（計算式：360000÷0000000＝0.0546），然系爭土地111年度申報地價較諸91年度申報地價漲幅已高達60％；又系爭土地係由上訴人在其上建築鋼骨鐵皮之系爭建物區隔為5間店面，包括蔬果店、汽車板金維修店鋪使用，蔬果店為上訴人與他人合作經營，其餘店鋪均出租他人使用，2樓部分則為上訴人自用；且該土地坐落臺北市內湖區安康路，該路段為雙向單線道，對面為砂石場，週鄰有鐵皮工廠、回收場、早餐店、便利商店，距離公車站牌約50公尺，距離焚化爐廠址約550公尺，鄰近高速公路，交通堪稱便利等情，有勘驗筆錄、現場照片、網路地圖與資訊列印紙本可稽（見原審卷第162、163、186至196、282至290頁）。爰審酌系爭土地於91年度與被上訴人起訴時111年度之申報地價及其漲幅，與其坐落位置、交通狀況、工商繁榮程度，上訴人租用系爭土地建造系爭建物之經濟價值與所受利益，兩造共有系爭土地，應有部分各2分之1，系爭土地租金已歷數十年未再調整等上開一切情狀，認為系爭土地之租金應按前述土地法規定，以起訴時之申報地價總額年息8.8％計算為相當，依被上訴人就系爭土地應有部分申報地價總額換算，租金額應為每月4萬8350元（計算式：0000000x8.8％÷12＝48350.13，元以下四捨五入）為適當，被上訴人於此範圍內，請求自對上訴人追加備位之訴之起訴狀（即111年9月

1日民事聲請追加備位聲明狀，見原審卷第174至182頁）繕本送達日（見原審卷第278頁）即112年1月6日起，增加租金，應認有據。再者，被上訴人依民法第442條規定請求調整系爭租金，業經准許如前，其另主張依民法第227條之2、第835條之1第1項規定為同一聲明範圍之請求，自無再予論斷之必要。

⑵上訴人雖抗辯系爭土地有時未能出租，伊仍持續給付被上訴人租金，被上訴人請求調整租金，為無理由；況依土地法之規定，調漲租金應按土地公告地價為準，非土地公告現值；伊108年至111年每月租金收入依序為8萬6071元、10萬8571元、10萬9321元、13萬2952元，上開4年租金收入總合每月平均10萬9229元，被上訴人僅有系爭土地應有部分2分之1，伊除系爭土地應有部分2分之1外，尚有路邊514-1地號土地及廠房全部，被上訴人主張系爭租金調整為每月租金4萬8350元，實屬過高、顯失公平，不符比例原則云云，並提出上訴人108至111年度損益及稅額計算表等件（見原審卷第76至78頁，本院卷第113頁）。惟被上訴人依民法第442條規定，訴請調整系爭租金，係屬有據，已如前述，與系爭土地是否未能出租，上訴人仍持續給付被上訴人租金乙節無涉；而系爭租金係依土地法第105條準用同法第97條之規定，以申報地價為調整基準，並無以土地公告現值為準；至上訴人所提108至111年度之損益及稅額計算表，為本件調整租金即112年1月6日前之年度收入，且僅記載各該年度之租賃收入結算金額，並無租賃標的及範圍之相關內容及依據，顯無從據以認定系爭租金調整為每月租金4萬8350元，有何過高、顯失公平，不符比例原則等情。上訴人上開抗辯，均不足採。

四、綜上所述，被上訴人依民法第442條規定，請求自112年1月6日起調整上訴人應給付其系爭租金為每月4萬8350元，自屬正當，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另原判決主文第二項所載「臺北市

○○區○○段○○段○○○地號土地」係屬誤載，爰予更正為「臺北市○○區○○段○○段○○○地號土地」如主文第三項所示。

五、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。

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

中　　華　　民　　國　　112　　年　　7　　月　　4　　日

民事第六庭

審判長法　官 周美雲

法　官 江春瑩

法　官 游悅晨

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　　112　　年　　7　　月　　5　　日

書記官 王詩涵