

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第185號

上訴人 振元塑膠工業有限公司

法定代理人 許瑞富

送達代收人 李秀幸

訴訟代理人 許朝財律師

被上訴人 青城有限公司

法定代理人 許靜美

訴訟代理人 劉韋廷律師

吳佩軒律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國112年7月18日臺灣新北地方法院111年度重訴字第704號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於113年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊為門牌號碼新北市○○區○○○路0號及0之0號0樓房屋（下稱系爭建物，即坐落新北市○○區○○段○小段0地號土地〈下稱系爭土地〉上之同小段第000、000建號建物之0樓部分）之所有權人。兩造於102年簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定於民國同年1月1日至107年12月31日期間出租系爭建物予上訴人，每月租金為新臺幣（下同）4萬5千元；嗣系爭租約租期屆滿後，兩造未重新簽約，上訴人仍繼續使用系爭建物並給付租金予伊，是系爭租約自108年1月1日起成為不定期限繼續契約。又系爭建物之價值於簽立系爭租約後迄今已大幅昇漲，系爭租約約定之租金僅每月4萬5千元，相較於鄰近不動產之租金，顯然過低，卻由伊負擔高額稅賦，是系爭建物之租金應調整為每月8萬元始屬公允，爰依民法第442條規定，請求兩造間系爭建物

之租金自111年2月1日起，調整為每月8萬元。再者，兩造公司原為家族關係企業，上訴人之法定代理人許瑞富與伊之法定代理人許靜美為兄妹關係，兩造於102年1月間簽立系爭租約時，伊為牟取家族企業之利益並慮及兄妹情誼，遂給與上訴人將近市價租金4.5折之優惠，然許瑞富與許靜美現感情交惡，無法共同經營家族企業，伊自無繼續給與上訴人租金優惠之理，兩造間簽立系爭租約之存在基礎既發生重大情事變更，非簽約當時所得預料，倘令伊僅得收取上開顯低於市場行情之租金，實顯失公平，並於本院追加依民法第227條之2第1項規定，擇一求為同上聲明之判決。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（至被上訴人逾此部分請求，經原審駁回，未據其聲明不服，非本院審理範圍。又被上訴人於本院追加依民法第227條之2第1項之情事變更原則請求，雖上訴人表示不同意，然被上訴人請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，尚屬無礙，應予准許）

二、上訴人則以：被上訴人得否依民法第442條規定請求增加系爭建物之租金，應視兩造就系爭建物自108年1月成立不定期限繼續租賃關係時起至本件111年10月間起訴時，是否有不動產價值高昇情事。系爭建物所坐落系爭土地之108年、111年度公告現值分別為每平方公尺6萬8千元、7萬7,600元，是108年至111年期間系爭不動產價值之調昇比例約14%（計算式： $\langle 77,600 - 68,000 \rangle \div 68,000$ ）。系爭租約原約定每月租金為4萬5千元，依系爭建物之面積合計約173坪換算，每坪租金約260元（計算式： $45,000 \text{元} \div 173 \text{坪}$ ），而依原審判命調整每月租金為8萬元換算，系爭建物每坪租金約462元（計算式： $8 \text{萬元} \div 173 \text{坪}$ ），是原審判命調漲租金之幅度高達77%（計算式： $\langle 462 \text{元} - 260 \text{元} \rangle \div 260 \text{元}$ ），實屬過高，亦未考量系爭建物周遭之租金實價登錄情形，自屬不當等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：（一）原判決不利於上訴人

01 部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及追加之
02 訴均駁回。

03 三、經查，被上訴人為系爭不動產之所有權人，兩造於102年間
04 就系爭建物簽立系爭租約，約定租金為每月4萬5千元、租期
05 自102年1月1日起至107年12月31日止，系爭租約租期屆滿
06 後，兩造未重新簽約，上訴人仍為系爭建物之使用收益並按月
07 如數給付租金，被上訴人未表示反對之意思並收取租金，
08 兩造就系爭建物自108年1月1日起成立不定期租賃關係等
09 情，為兩造所不爭（見本院卷第124頁），並有系爭不動產
10 登記謄本、系爭租約、被上訴人開立予上訴人之租金收入統
11 一發票等在卷可稽（見原審簡字卷第41至98頁），應堪信為
12 真。

13 四、本院判斷：

14 (一)被上訴人請求調整系爭建物之租金，有無理由？

15 1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
16 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
17 原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。同法第442條
18 規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲
19 請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限。」乃
20 有關情事變更原則態樣之一。未定期限之基地租賃，契約當
21 事人約定租金按基地公告地價之固定比率計算，嗣土地價值
22 變動，非當時所得預料，租金依原約定基地公告地價之固定
23 比率計算顯失公平者，出租人固得依民法第442條規定，訴
24 請法院調整其租金。惟有其他之情事變更，非契約成立當時
25 所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人則應依民法
26 第227條之2規定，聲請法院增減其租金，最高法院109年度
27 台上字第2599號判決意旨參照。

28 2.查兩造公司原為家族關係企業，上訴人之法定代理人許瑞富
29 與被上訴人之法定代理人許靜美為兄妹關係，惟2人現感情
30 交惡，不再共同經營兩造公司；兩造於102年1月間簽立系爭
31 租約時，係基於家族企業之共同利益，被上訴人就系爭建物

之租金給與上訴人折扣優惠等情，為兩造所不爭（見本院卷第123、124、173頁），並有許瑞富及許靜美自104年間起相互提起民刑事訴訟（含刑事告訴、告發）之歷審裁判書、檢察官不起訴處分書（包括最高法院107年度台上字第1608號、108年度台上字第1079號、108年度台上字第1085號民事裁定；原法院108年度聲判字第137號刑事裁定；臺灣新北地方檢察署105年度偵字第27164、32590號、106年度偵字第32818號、106年度偵續字第159、541號、107年度偵續一字第13號、109年度偵字第37261號不起訴處分書）等存卷可考（見本院卷第207至249頁）。又被上訴人主張兩造就系爭建物之租金，於98年1月原約定金額為每月10萬元，先後於同年2月、11月調降為每月租金8萬元、5萬元，再於101年7月間調降為每月租金4萬5千元等情，業據提出租金收入統一發票3紙、被上訴人內部簽呈為證（見本院卷第201至203頁），是被上訴人稱其以每月4萬5千元之金額出租系爭建物予上訴人，係給與被上訴人原租金數額約4.5折之折扣優惠（計算式：4萬5千元÷10萬元），應堪採憑。考諸系爭建物所坐落系爭土地自兩造於102年間簽立系爭租約時起至本件111年10月21日一審起訴時（見原審簡字卷第11頁之原法院收狀戳）止，其公告地價由每平方公尺1萬500元增加至1萬5,500元，其公告現值由每平方公尺5萬2,300元增加至7萬7,600元，且系爭土地之地價稅自102年起至110年止，由6萬2,250元調漲為8萬3,502元等情，有系爭土地公告地價查詢資料、地價稅繳款書等附卷可考（見原審簡字卷第39、109至113頁）。而土地所有權人本需負擔繳納地價稅之義務，是被上訴人於本件起訴前所負擔系爭土地之地價稅額，顯較兩造簽立系爭租約時所負擔之稅額大幅增加，反觀上訴人不需繳納地價稅，並因兩造原為家族企業，因共同經營而享有原租金數額約4.5折之折扣優惠；再者，兩造法定代理人自104年間起感情交惡，無法繼續共同經營家族事業乙事，應非兩造於102年間簽立系爭租約時所得預料，自係不可歸責於兩造之

01 事由；依一般公司治理原則，兩造現已無共同合作關係，如
02 被上訴人仍予上訴人每月4萬5千元之系爭建物租金折扣優
03 惠，不予調整，即顯失公平。準此，被上訴人依民法第227
04 條之2第1項規定，請求變更原有效果而酌定增加系爭建物之
05 租金，當屬有據。

06 (二)系爭建物之租金應調整為若干？

07 查系爭建物係鄰近○○○○○○○（原名○○○○○○○）之工業
08 用廠房，自系爭建物步行至捷運○○○○○○○站僅需約12分
09 鐘，交通便利，且系爭建物總面積合計為173坪（＜計算
10 式：000建號建物0樓面積290.51m²+000建號建物0樓面積28
11 0.27m²＞×0.3025，小數點以下四捨五入），此有系爭建物
12 登記謄本、Google網路地圖、○○○○○○○站維基百科網頁
13 資料等附卷可查（見原審訴字卷第55至64頁；本院卷第11
14 5、117頁），是依系爭租約之每月租金4萬5千元換算，系爭
15 建物每坪租金約260元（計算式：45,000元÷173坪）；又依
16 上訴人所提出系爭建物鄰近房地之108至110年度租金實價登
17 錄資料，每坪租金約522元至651元（見本院卷第21至27
18 頁）。本院審酌系爭建物為工業廠房使用，系爭建物鄰近房
19 地之租金行情，及上訴人利用系爭建物之可能經濟價值與所
20 受利益等一切情狀，原審認本件應以每月8萬元（即每坪租
21 金462元，計算式：8萬元÷173坪）計算租金數額，應屬適
22 當。上訴人主張：系爭建物於108至111年期間價值之調昇比
23 例約14%，原審卻調漲每月租金為8萬元，增幅77%實屬過
24 高云云，自不足採。

25 (三)查系爭租約於107年12月31日租期屆滿後，兩造未重新簽
26 約，上訴人仍為系爭建物之使用收益並按月如數給付租金予
27 被上訴人，被上訴人未表示反對，兩造就系爭建物自108年1
28 月1日起成立不定期租賃關係，已如前述。又被上訴人於本
29 件起訴前之111年1月14日寄發聯絡函，對上訴人為調整租金
30 之意思表示，上訴人已於同年1月間收到上開函文等情，為
31 兩造均不爭執（見本院卷第124頁），並有上開聯絡函在卷

01 可考（見原審簡字卷第115頁），則被上訴人請求自111年2
02 月1日起調整租金，應屬可取（最高法院48年度台上字第521
03 號判決意旨參照）。

04 五、綜上所述，被上訴人於本院追加依民法第227條之2第1項規
05 定，請求兩造間系爭建物之租金自111年2月1日起，調整為
06 每月8萬元，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判
07 決，理由係依據民法第442條規定，與本院認定被上訴人所
08 主張上開請求權基礎有理由之情，雖有所不同，但上訴是否
09 有理由，既應以主文為準，原判決認被上訴人請求有理由而
10 為被上訴人勝訴判決，其結論與本院審認結果並無二致，自
11 仍應予維持。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為
12 無理由，應駁回其上訴。

13 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
14 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
15 逐一論列，附此敘明。又被上訴人依民法第227條之2第1項
16 規定對上訴人之請求，既與依民法第442條規定之請求係屬
17 選擇合併，請求法院擇一為勝訴判決，本院既已依民法第22
18 7條之2第1項規定判決被上訴人勝訴在案，自無庸再就其餘
19 訴訟標的為裁判，附此敘明。

20 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第2
21 項、第78條，判決如主文。

22 中 華 民 國 113 年 5 月 8 日

23 民事第十六庭

24 審判長法 官 朱耀平

25 法 官 湯千慧

26 法 官 羅立德

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

01 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
02 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
03 者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 113 年 5 月 8 日
05 書記官 葉蕙心