

臺灣高等法院民事判決

113年度上更一字第96號

上訴人 合眾資產管理股份有限公司

法定代理人 顏志宇

訴訟代理人 蔣美龍律師

被上訴人 陳建榮（兼陳鄭雪清之承受訴訟人）

陳美玲（兼陳鄭雪清之承受訴訟人）

張言豪（兼陳鄭雪清之承受訴訟人）

張言傑（兼陳鄭雪清之承受訴訟人）

陳美芳（兼陳鄭雪清之承受訴訟人）

陳美惠（兼陳鄭雪清之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 張天民律師

參加人 周世峯（兼周森之承受訴訟人）

蔡騏旭

蔡佩勳

黃士娟

共同

訴訟代理人 陳柏舟律師

參加人 周梅君（即周森之承受訴訟人）

周世光（即周森之承受訴訟人）

周慧君（即周森之承受訴訟人）

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國110年5月24日臺灣士林地方法院109年度訴字第629號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年7月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審（除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，均由上訴人負擔。

原判決主文第一項更正為：「被告承租原告所有坐落臺北市○○區○○段0小段000地號土地如附圖標示E部分（面積147.14平方公尺）之租金，自民國109年1月1日起調整為每年新臺幣25萬2,845元」。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原被上訴人陳鄭雪清於民國112年11月10日死亡，其繼承人為被上訴人陳建榮、陳美玲、張言豪、張言傑、陳美芳、陳美惠（下稱陳建榮等5人），有繼承系統表、戶籍謄本及臺灣士林地方法院家事庭113年1月25日通知可稽（見本院卷一第91、95至113頁），陳建榮等5人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第89頁至90頁），核無不合，應予准許。又原參加人周森於113年7月24日死亡，其繼承人為周梅君、周世光、周慧君及參加人周世峯（下分稱其名，合稱周梅君等4人），有繼承系統表、戶籍資料可參（見本院卷一第275至285、309頁），周梅君等4人具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第307、317頁），核無不合，應予准許。周梅君、周世光、周慧君承受訴訟後撤回參加（見本院卷一第307頁），未經周世峯同意，且不利於全體繼承人，不生撤回效力，仍應列其等為參加人。

01 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 查上訴人原聲明請求：兩造間就臺北市○○區○○段0小段0
04 00地號（面積308平方公尺，下稱系爭土地）之地租自109年
05 1月1日起調整為每年新臺幣（下同）52萬9,000元（逾上開
06 數額部分，經前審判決上訴人敗訴後，未據其聲明不服，已
07 告確定）。嗣因本院囑託地政機關就系爭土地依原審判決認
08 定兩造間存有租賃關係之147.14平方公尺（即附圖標示E部
09 分），以及無租賃關係之160.86平方公尺（即附圖標示A、
10 B、C、D部分）分別測繪複丈成果圖（見本院卷一第427
11 頁），故上訴人於本院審理時更正其上訴聲明為「被上訴人
12 承租系爭土地如附圖標示A、B、C、D部分（面積共160.86平
13 方公尺）之租金，自109年1月1日起調整為每年27萬6,422
14 元」（見本院卷二第59頁），核屬不變更訴訟標的，而更正
15 其法律上及事實上之陳述。

16 三、上訴人於前審追加聲明：確認兩造就上訴人所有系爭土地全
17 部存在租賃關係（見前審卷第251頁），嗣於114年4月22日
18 具狀撤回上開追加聲明（見本院卷一第335至337頁），經被
19 上訴人同意（見本院卷一第360頁），已生撤回之效力。

20 貳、實體方面：

21 一、上訴人主張：伊為系爭土地所有權人，陳文德（110年12月2
22 4日死亡，陳鄭雪清及被上訴人為其繼承人）於39年間向前
23 手即訴外人陳煙含承租系爭土地後，興建門牌同區○○○路
24 0段000、000、000、000、000號之未辦保存登記建物5間
25 （下分稱其門牌，000號以次3間下稱000號等3間建物，合稱
26 系爭建物）。伊曾對陳文德提起請求拆屋還地之訴訟，經本
27 院105年度重上字第705號判決（下稱705號判決）認定陳文
28 德與伊間就系爭土地存有租地建屋之不定期租賃關係，陳文
29 德每2年繳納租金25萬元。因系爭土地109年度公告地價調漲
30 許多，有按申報地價6%計算調整租金必要，據以計算每年租
31 金應調整為52萬9,000元，爰依民法第442條規定，求為將被

01 上訴人就系爭土地即附圖A至E部分之年租金自109年1月1日
02 起調整為52萬9,000元之判決等語（原審判決被上訴人承租
03 上訴人所有系爭土地其中147.14平方公尺即如附圖標示E部
04 分之租金，自109年1月1日起調整為每年25萬2,845元，並駁
05 回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，並更
06 正聲明如前所述）。上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後
07 開第二項之訴部分廢棄。(二)被上訴人承租上訴人所有系爭土
08 地如附圖標示A、B、C、D部分（面積共160.86平方公尺）之
09 租金，自109年1月1日起調整為每年27萬6,422元。

10 二、被上訴人及參加人則以：陳文德僅保有000、000號建物，00
11 0號等3間建物事實上處分權先後輾轉讓與參加人，應由參加
12 人與上訴人成立基地租賃關係，被上訴人實際占用及承租之
13 系爭土地僅附圖標示E部分等語，資為抗辯。並答辯聲明：
14 上訴駁回。

15 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第361頁）：

16 (一)陳文德向陳煙含承租系爭土地，並興建系爭建物，均未辦理
17 保存登記（見原審卷第194、196頁）。

18 (二)陳文德將000號等3間房屋之事實上處分權讓與他人，其中00
19 0號房屋（坐落位置如附圖標示C，面積79.37平方公尺，及
20 附圖標示D，面積19.16平方公尺）之事實上處分權人為參加
21 人蔡騏旭、蔡佩勳、黃士娟；000號房屋（坐落位置如附圖
22 標示B，面積30.21平方公尺）之事實上處分權人原為周森，
23 周森死亡後，其繼承人為周梅君等4人，未辦理遺產分割；0
24 00號房屋（坐落位置如附圖標示A，面積32.12平方公尺）之
25 事實上處分權人為參加人周世峯。系爭建物坐落系爭土地之
26 位置及出入門戶各自獨立，係獨立之建物，由各房屋權利人
27 各自占有使用收益（見原審卷第62至66頁、本院卷一第35
28 9、395至406、427頁）。

29 (三)系爭土地109年度公告地價為每平方公尺3萬5,800元，申報
30 地價為每平方公尺2萬8,640元（見原審卷第156頁）。

31 四、本院得心證之理由：

01 (一)被上訴人承租之部分應僅有系爭土地如附圖標示E部分（面
02 積為147.14平方公尺）：

03 1.按89年5月5日施行之增訂民法第426條之1明定，租用基地建
04 築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約，對於
05 房屋受讓人，仍繼續存在。考其立法理由，在租用基地建築
06 房屋，於房屋所有權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，
07 基地出租人可請求拆屋還地，殊有害社會經濟。為促進土地
08 利用，並安定社會經濟，如當事人間無禁止轉讓房屋之特
09 約，應推定基地出租人於立約時，即已同意租賃權得隨建築
10 物而移轉於他人。復以未辦登記建物雖無法辦理所有權移轉
11 登記，惟受讓人所取得該建物之事實上處分權，較之所有權
12 人之權能，實屬無異，為避免拆屋以保護社會經濟之目的並
13 無不同，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物受讓事
14 實上處分權之情形。上開增修之規定，經斟酌其立法政策、
15 社會價值及法律體系精神，應係合乎事物本質及公平正義原
16 則，為價值判斷上本然或應然之理，對於增修前租地建屋之
17 承租人，將房屋所有權或事實上處分權讓與第三人之情形，
18 仍得援引為法理予以適用，即除當事人有特別約定外，應認
19 基地租賃契約隨建築物之移轉，而存在於房屋受讓人與基地
20 所有人之間（最高法院113年度台上字第178號判決發回意旨
21 參照）。

22 2.查陳文德向陳煙含承租系爭土地興建系爭建物，並無禁止轉
23 讓房屋之特約，嗣將000號等3間建物事實上處分權輾轉讓與
24 參加人，各該建物有獨立出入門戶，由事實上處分權人各自
25 占有使用收益之事實，為兩造所不爭執，依上說明，各該建
26 物坐落基地之租賃關係應移存於上訴人與各該參加人之間，
27 是上訴人與被上訴人間存在租賃關係部分，應僅有系爭土地
28 扣除000號等3間建物坐落範圍（即附圖標示A至D部分）後之
29 附圖標示E部分。上訴人主張本件不適用民法第426條之1之
30 法理，其與被上訴人就000號等3間建物坐落基地部分仍存在
31 租賃關係云云，尚不足採。

01 3.至於705號判決，係因上訴人訴請陳文德拆除000、000號建
02 物並返還占用之系爭土地，經本院審理後，認定：陳文德與
03 陳煙含於39年間就系爭土地成立不定期限租賃契約，該租賃
04 關係並由陳煙含之子嗣陳文達等5人或陳建良等12人繼受，
05 陳建良等12人於100年11月29日將系爭土地出售予上訴人，
06 上開租賃關係成立在88年4月21日民法第425條修正前，無修
07 正後該條第2項規定之適用，上訴人取得系爭土地所有權，
08 應繼受上開租賃關係，陳文德係本於不定期租賃契約關係合
09 法占有000、000號建物坐落之系爭土地，上訴人無權請求陳
10 文德拆屋還地，有該判決可稽（見原審卷第110至124頁），
11 並經本院調取該案卷宗核閱無誤；是上開判決之主要爭點為
12 上訴人是否有權請求陳文德拆除000、000號建物並返還占用
13 之系爭土地，並未審酌陳文德將000號等3間建物之事實上處
14 分權輾轉讓與參加人之事實；上訴人援引該判決主張兩造就
15 系爭土地之全部存有租賃關係，難以憑採。又依前揭說明，
16 000號等3間建物坐落基地之租賃關係，係隨建物之移轉而移
17 存於上訴人與各該參加人之間，並非由被上訴人將承租之系
18 爭土地轉租予各該參加人；是上訴人援引民法第443條第1
19 項、第444條第1項規定，主張被上訴人違法轉租，兩造就系
20 爭土地之全部仍有租賃關係存在云云，亦無理由。

21 (二)上訴人僅得請求調整系爭土地如附圖標示E部分之租金：

22 按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院
23 增減其租金，但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442
24 條定有明文。被上訴人承租系爭土地範圍如附圖標示E部
25 分，業經本院認定如前，該部分土地之面積為147.14平方公
26 尺，系爭土地於109年度之申報地價為每平方公尺2萬8,640
27 元，經原審認定應依系爭土地109年度申報地價總額6%計
28 算，調整該部分土地租金為25萬2,845元（計算式：28,640×
29 147.14×6%=252,845.37，元以下四捨五入）。至附圖標示
30 A、B、C、D部分，非屬被上訴人承租範圍，上訴人依同上計
31 算方式請求將該部分租金自109年1月1日起調整為每年27萬

6,422元（見本院卷二第58頁），即無理由。

五、綜上，上訴人依民法第442條規定，請求將附圖標示E部分土地（面積147.14平方公尺）之租金，自109年1月1日起調整為每年25萬2,845元，為有理由，逾此範圍之請求（除確定部分外），則無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，判決上訴人敗訴，於法並無不合，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，並更正原判決主文第1項如本判決主文第3項所示，以資明確。

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，爰判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

民事第二十一庭

審判長法 官 陳蒨儀

法 官 羅惠雯

法 官 宋家瑋

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。

中 華 民 國 114 年 8 月 26 日

書記官 何敏華