

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第551號

上訴人 黃明山

訴訟代理人 李佳翰律師

複代理人 吳晉維律師

被上訴人 永聖資產管理股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 李文奇

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國113年11月29日臺灣新北地方法院113年度訴字第2346號第一審判決提起上訴，本院於114年12月16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。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人陳宗承自民國63年起與訴外人大永興業股份有限公司（下稱大永公司）訂立不定期租賃契約（下稱系爭租約），承租其所有新北市○○區○○段00地號土地（重測前為新北市○○區○○○段00000地號，下稱系爭土地），面積89.96平方公尺。嗣上訴人自陳宗承繼受系爭租約，伊亦因大永公司資產分割而於96年3月23日取得系爭土地所有權，從而繼受系爭租約。本件租金自69年起，即按土地申報總價額6%計收，至今45年未曾變更，惟系爭租約成立後，系爭土地價值有昇漲，及土地所處位置、周邊環境、交通、四周工商繁榮程度、近來物價指數大幅變動等情事變更，非當時所得預料，按原約定年租金收取顯失公平。爰依民法第442條、第227條之2第1項，擇一求為調整租金為按土地申報總價額年息之20%計租之判決等語。

二、上訴人則以：兩造就系爭土地之租金約定按申報地價總額年

01 息6%計算，系爭土地歷年申報地價上漲，伊每年給付之租金
02 亦因此增加，並無顯失公平。又坐落系爭土地之門牌號碼新
03 北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）現為伊所有，
04 出租他人經營「○○堂」使用，非供營業使用，本件租金如
05 調整為按申報地價20%計算，已逾土地法第97條、第105條規
06 定，每年租金不得超過申報地價年息10%之限制，將高於一
07 般租金標準而與市場行情脫節。另被上訴人請求調整租金，
08 已逾除斥期間等語，資為抗辯。

09 三、原審為被上訴人勝訴之判決，即上訴人承租被上訴人所有系
10 爭土地面積89.96平方公尺，其年租金自113年6月20日起，
11 調整為按當年度土地申報總價額年息之20%計租。上訴人不
12 服，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第
13 一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、兩造不爭執事項（見本院卷第224至225頁）：

15 (一)陳宗承於63年起向大永公司不定期承租其所有系爭土地，面
16 積89.96平方公尺，年租金約定以土地申報總價額6%計收。

17 (二)上訴人自陳宗承繼受系爭租約，被上訴人於96年3月23日取
18 得系爭土地所有權，因而繼受系爭租約。

19 (三)系爭土地於69年之土地公告現值為新臺幣（下同）6,200元/
20 平方公尺，113年為150,358元/平方公尺；69年之土地申報
21 地價為3,700元/平方公尺，113年為24,058元/平方公尺。

22 (四)系爭房屋坐落系爭土地，為一棟地上3層加強磚造建築，於3
23 8年9月22日建築完成，嗣於59年3月23日增改建，現為上訴
24 人所有，出租他人經營「○○堂」使用，非供住宅使用。

25 (五)系爭土地面積454.32平方公尺部分，出租予訴外人葉鎰安等
26 8人（下稱葉鎰安等），坐落其上新北市○○區○○街00號
27 房屋建物（下稱另案房屋）現為○○商旅使用，被上訴人與
28 葉鎰安等之不定期限土地租賃關係，前經被上訴人訴請調整
29 租金（下稱另案），經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）
30 以105年度訴字第3195號判決年租金按當年度土地申報總價
31 額26%計租，嗣經本院107年度上字第778號裁定、最高法院1

01 09年度台抗字第563號裁定駁回葉鎰安等上訴，於109年4月1
02 6日確定。

03 五、本件爭點經兩造協議簡化如下（見本院卷第225頁）：

04 (一)被上訴人依民法第442條、第227條之2第1項請求調整租金，
05 有無理由？

06 (二)承上，如為肯定，租金應調整至何金額為當？

07 六、本院之判斷：

08 (一)按判決書內應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之
09 意見及法律上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事
10 訴訟法第454條第2項前段定有明文。又未定期限之基地租賃
11 契約成立後，如基地周邊環境、工商繁榮之程度、承租人利
12 用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時所得
13 預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公
14 平者，出租人自得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院
15 調整其租金（最高法院93年台上字第2446號判決先例意旨參
16 照）。本件依被上訴人提出之地價、地圖、照片、網頁及新
17 聞等資料，足認系爭土地所處位置即新莊區之人口成長、近
18 年來交通區域網絡之聯結、公家機關及新建大樓林立，其基
19 地周邊環境及其四周工商繁榮程度，與69年之情形相距甚
20 大。且系爭房屋現供○○堂使用，並有頂樓增建，其利用系
21 爭土地之經濟價值及所得利益均有增加，原定租金即按當年
22 度土地申報總價額年息6%，顯失公平，是被上訴人依民法第
23 227條之2第1項規定請求調整租金，應有理由。再審酌系爭
24 土地坐落地點之交通及大眾運輸條件，鄰近多數機關、學校
25 及公園，生活機能良好，而系爭房屋係非供居住使用，同坐
26 落系爭土地之另案房屋於另案訴訟程序送估價師鑑定，評估
27 年租金為當年度申報地價年息26.3588%等情，故認本件租金
28 調整為按當年度申報地價年息20%計算，尚屬相當，且本件
29 起訴狀繕本業於113年6月19日送達上訴人，被上訴人自翌
30 (20)日請求調整租金為20%，應屬有據等情，業經原判決
31 論述甚詳（見原判決第7至8頁），本院此部分意見與原判決

01 相同，爰依上開規定予以援用。

02 (二)本院另補充如下：

03 1.按當事人依民法第227條之2情事變更原則規定，請求法院增
04 減給付者，乃形成之訴。該形成權之除斥期間，雖法無明
05 定，然審酌本條係為衡平而設，且規定於債編通則，解釋上
06 應依各契約之性質，參考債法就該契約權利行使之相關規定
07 定之。而關於除斥期間之起算，則應以該權利完全成立時為
08 始點。至於權利何時完全成立，則應依個案情節，妥適認定
09 （最高法院110年度台上字第2367號判決意旨參照）。本件
10 被上訴人依情事變更原則請求調整租金，參以該租金請求權
11 之時效期間依民法第126條規定為5年，則關於租金調整之形
12 成權，其除斥期間應以5年為宜。

13 2.上訴人固主張：被上訴人請求增減租金，應適用5年除斥期
14 間，並自其96年3月23日取得系爭土地所有權時，或至遲自1
15 05年周遭建案取得使用執照時起算，均已逾除斥期間云云。
16 惟依民法第227條之2第1項規定請求調整租金之形成權，既
17 以基地周邊環境、工商繁榮之程度、承租人利用基地之經濟
18 價值及所受利益等事項變更，非當時所得預料，而租金依原
19 約定計算顯失公平為要件，其除斥期間之起算，自應以上開
20 要件事實完全具備時為始點。經查，109年新北捷運環狀線
21 西環段通車、110年新莊人口移入1384戶、113年新莊多個都
22 市更新案開工或完工等情，業據被上訴人提出網路資料為憑
23 （見原審卷第81、84至104頁），足見近年來系爭土地周遭
24 交通建設持續發展，生活機能與繁榮程度逐步提升，此等情
25 事變更並非單一因素所造成，且係環境條件隨時間推移逐步
26 累積形成之結果，自難僅憑被上訴人於96年取得系爭土地，
27 或於105年間有周遭建案取得使用執照時等事態，逕認系爭
28 租約之原租金計算於當時已達於顯失公平之程度，從而被上
29 訴人請求調整租金權利已完全成立。上訴人復未提出其他證
30 據證明被上訴人於113年5月22日提起本件訴訟時（見原審調
31 字卷第9頁），已經過5年除斥期間，其空言辯稱被上訴人之

01 形成權已逾除斥期間而消滅，自非可採。

02 七、綜上所述，被上訴人依民法第227條之2第1項規定，請求上
03 訴人承租被上訴人所有系爭土地面積89.96平方公尺，其年
04 租金自113年6月20日起，調整為按當年度土地申報總價額年
05 息之百分之20計租，為有理由，應予准許。被上訴人上開請
06 求既有理由，其另依民法第442條規定為同一聲明之請求，
07 即毋庸審究。原審為被上訴人勝訴之判決，核無不合。上訴
08 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁
09 回。

10 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
11 斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列。

12 九、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

15 民事第二十五庭

16 審判長法 官 潘進柳

17 法 官 呂綺珍

18 法 官 林祐宸

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 （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
23 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
24 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
25 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
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

28 書記官 高瑞君