

最高法院民事判決

110年度台上字第3182號

上訴人 吳進億

訴訟代理人 楊譜諺律師

上訴人 大統百貨企業股份有限公司（下稱大統百貨）

法定代理人 張銘池

訴訟代理人 蔡東賢律師

吳冠龍律師

上列當事人間請求調整租金等事件，兩造對於中華民國110年2月24日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（108年度重上字第122號），各自提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理 由

一、上訴人吳進億主張：

(一)伊與訴外人吳天翼、吳振華（下合稱吳振華3人）於民國93年9月10日與對造上訴人大統百貨簽訂土地租賃契約（下稱系爭租約），由大統百貨承租伊所有坐落高雄市○○區○○段一小段0000、0000-1地號土地（下合稱系爭土地）、吳天翼所有同段0000地號土地、吳振華所有同段0000、0000-1地號土地（上開5筆土地下合稱出租土地），租期自93年9月10日起至115年8月31日止，計22年，大統百貨並於出租土地上興建門牌號碼高雄市○○區○○○○000號建物（下稱系爭建物），經營大統百貨五福店（下稱五福店）。

(二)系爭租約第3條第3項後段已約定增減租金之方式，且同條項中段約定以系爭建物建造執照（下稱建照）之94年度地價稅新臺幣（下同）665萬7,918元為基期，系爭土地地價稅迄至104年度為782萬1,749元，已逾基期之110%，應增加租金，惟大統百貨迄今拒付該租金差額，伊得自105年2月1日起，向大統百貨請求給付租金差額，就尚未屆期者，均有預為請

01 求之必要。如逕為請求給付無理由，系爭租約係93年訂立，
02 系爭土地地價稅自104年起迄今，漲幅或達17.48%，或20.4
03 4%，顯非締約時所得預料，伊亦得請求調整自105年1月1日
04 起至115年8月31日止（下稱系爭期間）之租金。

05 (三)依系爭租約第3條第3項後段、第7 項約定、民法第227條之
06 2、第439 條規定，先位求為命大統百貨給付如原判決附表
07 一（下稱附表一）編號1至127所示本息之判決；備位求為調
08 整系爭土地之系爭期間年租金為再增加給付當年度系爭土地
09 地價稅之應納稅總額扣除665萬7,918元餘額（下稱地價稅差
10 額）；並命大統百貨給付如第一審判決附表二編號1 至47所
11 示本息，及自109年1月起至115年8月止，按地價稅差額均分
12 為12期、每月1期，於每月10日給付本息之判決。

13 二、大統百貨辯以：

14 (一)依系爭租約第3條第3項約定，倘地價稅調整達10% 時，僅開
15 啟檢討租金之門檻，至於租金調整與否，尚須全體出租人與
16 伊檢討達成共識，方能調整。且同約第3條第2項第2款、第4
17 項亦載明該租約之租金如調整，均係調整總額，並依比例分
18 配各出租人。伊既未與吳振華3 人檢討租金，自無調整租金
19 之合意。

20 (二)依系爭租約第3條第3項文義，調整租金標準需參酌躉售物價
21 指數總指數（下稱物價指數）、伊營運狀況、地價稅等因素
22 綜合考量。而近年物價指數呈負年增率，且五福店長期虧
23 損，與地價稅總額增加幅度平均後為降幅，實無調漲租金之
24 理由。

25 (三)伊自95年9 月10日起，均按月給付租金，吳進億無預為請求
26 租金之必要。且系爭租約既定有期限，即不得增減租金。

27 (四)系爭租約已預先就將來租金調整之方法及標準，預先約定，
28 吳進億不得再依民法第227條之2規定請求調整租金。

29 三、原審廢棄第一審所為駁回吳進億請求大統百貨給付如附表一
30 編號41至60所示本息部分之判決，改判命如數給付；並維持
31 第一審所為命給付附表一編號1 至40所示本息，及駁回吳進

億請求給付附表一編號61至127 所示本息之判決，駁回吳進億就該部分之上訴及大統百貨之上訴。理由如下：

(一)吳振華3人與大統百貨於93年9月10日簽訂系爭租約，約定將其等各自所有之出租土地出租予大統百貨，租期自93年9月10日起至115年8月31日止，共計22年。並於系爭租約第3條第1項、同條第2項第1款分別約定系爭出租土地，自起租日起算第1年至第7年之年租金總額，及吳振華3人之分配額；同條第3項則約定出租土地自起租日起算第8年至第22年之租金調整事宜。大統百貨於出租土地上興建系爭建物，該建物於94年間取得高雄市政府核發之建照，現供經營五福店等情，為兩造所不爭執。

(二)不動產之定期租賃契約，得為增減租金之約定，且合於增減租金約定之情事發生時，當事人可直接依約定方法增減租金。觀諸系爭租約第3條第3項約定之文義，比對該租約第14條約定，證人吳統雄證言，租約當事人間具兄弟、家族公司之特別關係等情，參互以觀，堪認系爭租約自起租日起算第8年至第22年止，租期長達15年，涉及將來不確定性因素，方採彈性方式，以該條項前段敘明兩造同意租金「檢討與調整」標準、頻率之例示約定；繼之於中段單獨將地價稅抽離作為租金調整與否之個別因素，於出租人地價稅基期，與任一出租人之土地地價稅漲幅達基期10%時，任一出租人均得要求大統百貨檢討調整租金；末於後段以地價稅「漲幅達10%」為補充，明文約定於符合該情形，租約兩造即應於該地價稅漲額內調整租金。是該條項中段、後段之調整租金及其調整額度，屬直接約定調整租金額之方法，繫於任一出租人之地價稅漲幅達基期10%之不確定事實，就調整租金之時期、金額為附停止條件之約款。於條件成就時，無待兩造另行協議，吳進億即可直接依上開約定請求大統百貨依調整後數額給付租金，而非僅取得檢討租金之請求權。

(三)依系爭租約第3條第3項中段約定，兩造不爭執事實、稅單等件以考，堪認系爭土地租金之計算基期為94年度地價稅，而

105至108年之地價稅，均逾租金調漲門檻，吳進億自得於調幅10%範圍請求大統百貨增加給付租金如附表一編號1至60之本息。至系爭土地109、110年度之地價稅尚未核定，不生地價稅調整達10%之情形，該部分增加租金之條件尚未成就，吳進億自不得請求給付該部分增加之租金。

(四)從而，吳進億先位依系爭租約第3條第3項後段約定，請求大統百貨給付附表一編號1至60之本息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，不應准許。吳進億先位之訴既有理由，則其備位之訴，即無審究之必要。

四、本院之判斷：

(一)解釋契約，須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，除契約文字已表示當事人真意，無須別事探求外，應於文義上及論理上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

(二)吳振華3人與大統百貨於93年9月10日簽訂系爭租約，將出租土地租予大統百貨，租期共22年，迄115年8月31日止，並於系爭租約第3條第3項約定出租土地自起租日起算第8年至第22年之租金調整事宜，該條項中、後段乃屬直接約定調整租金額之方法，為原審認定之事實。然細繹系爭租約第3條第3項（見一審卷一10頁）前段、中段，就起租日起算第8年至第22年之租期後15年之租金，定有每5年得依物價指數、大統百貨營運狀況及地價稅調整等因素檢討一次；出租土地之地價稅較基期調整達10%時，任一出租人均得要求檢討調整租金等情，依其文義，僅約定原則上每5年得考量所揭示之因素，檢討租金是否調整，而於出租土地之地價稅較基期調整達10%時，不受該5年之限制，任一出租人得要求檢討調整。就租金是否調整、如何調整，似仍委諸契約當事人進行協商，而無調整數額應如何計算之明確約定。倘若如此，能否由出租人之一逕行請求承租人給付「調整後」所增加之租

01 金，已非無疑。又系爭租約第3條第3項後段雖載明：租金調
02 整幅度應在配合各出租人地價稅調整負擔額度範圍內，當事
03 人不得拒絕調整等情。然參以草擬系爭租約之吳統雄證稱：
04 「調整10% 是設定一個……調整租金討論的門檻……」、
05 「……原則上是以地價稅上漲幅度作調整，但是也要參酌當
06 時的使用狀況……調整上漲到10% 就啟動談判」、「調整幅
07 度還是要看營運狀況、當時使用狀況……」、「到達門檻時
08 甲方（即出租人）的任何一個人都可以要求我們來談，但是
09 調整的幅度還是要大家一起同意」、「當初訂租金標準是以
10 地價稅為主體……但物價指數及大統公司營運狀況也應一併
11 考慮」、「啟動調整的時機點是每5年1次，或者地價稅有調
12 整達到10% ……至於調整的幅度基本上也以地價稅為基準，
13 再酌量調整加減其他因素……地價稅是最主要的基本考慮因
14 素，但不是唯一的……因為……當時在沒有簽合約以前，承
15 租人……以代繳地價稅當作租金……」、「假使地價稅調整
16 達到10% 以上，是一定要調整，但並不等於說地價稅調整幅
17 度就等於租金調整幅度，並不絕對相等」等語（見一審卷一
18 156至159頁、原審卷287至288、291頁），似見該調整租金
19 約款後段，亦僅係重申地價稅調整逾基期10% 時，一定要調
20 整租金，但仍應參酌前段所提之物價指數、大統百貨經營狀
21 況等因素後，始決定調整之金額，地價稅非租金是否調整之
22 唯一考量因素。如果屬實，是否可單憑任一出租人之地價稅
23 漲幅達基期10% ，即認調整租金之條件已成就，可由該出租
24 人逕行請求大統百貨增加給付調漲之租金，即非無再進一步
25 斟酌之餘地。大統公司就此一再辯稱：地價稅僅為是否調整
26 租金之考量因素之一，參酌物價指數及其營業狀況，租金非
27 僅不應調漲，反應調降一節（見原審卷298至302、334至337
28 頁），乃攸關租金應否調整、如何調整，及吳進億可否逕行
29 請求大統百貨給付調漲租金各節之判斷，自應調查審認。原
30 審未依上開解釋契約之標準，詳為探求當事人訂立系爭租約
31 時之真意，逕以地價稅漲幅既達基期10% ，即可據以請求大

01 統公司給付調高後之租金，進而為不利大統公司之認定，即
02 屬速斷，且與上開解釋契約之原則有違。

03 (三)系爭土地109、110年度之地價稅尚未核定，調整租金之條件
04 尚未成就，吳進億不得請求該2 年度之租金差額，既為原審
05 所認定，則其竟又就屬該2 年度之附表一編號48至60之租
06 金，認應於系爭土地地價稅漲幅範圍增加，進而為不利大統
07 公司之判斷，亦有判決理由矛盾之違誤。

08 (四)本件事實尚有未明，本院就先位之訴上訴部分無從為法律上
09 之判斷；且另有備位之訴未經裁判，吳進億上訴部分或將受
10 影響，亦不宜先予確定。是兩造上訴論旨，各就關其敗訴部
11 分指摘原判決不當，求予廢棄，均非無理由。

12 五、據上論結，本件兩造上訴均為有理由。依民事訴訟法第 477
13 條第1項、第478條第2項，判決如主文。

14 中 華 民 國 111 年 10 月 12 日

15 最高法院民事第三庭

16 審判長法官 沈 方 維

17 法官 鍾 任 賜

18 法官 陳 麗 芬

19 法官 蔡 和 憲

20 法官 方 彬 彬

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官

23 中 華 民 國 111 年 10 月 26 日