

最高法院民事裁定

115年度台上字第896號

上訴人 黃明山

訴訟代理人 李佳翰律師

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

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國114年12月30日臺灣高等法院第二審判決（114年度上字第551號），提起上訴，本院裁定如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴第三審法院，非以原判決違背法令為理由，不得為之；又判決不適用法規或適用不當者，為違背法令；且提起上訴，上訴狀內應記載上訴理由，表明原判決所違背之法令及其具體內容，暨依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，其依民事訴訟法第469條之1規定提起上訴者，並應具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由；另第三審法院應於上訴聲明之範圍內，依上訴理由調查之。同法第467條、第468條、第470條第2項、第475條本文各有明定。是當事人提起上訴，如依同法第469條規定，以原判決有所列各款情形之當然違背法令為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決有合於各該條款規定情形之具體內容，及係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事實；如依同法第469條之1規定，以原判決有前條以外其他不適用法規或適用不當為理由時，其上訴狀或理由書應表明該判決所違背之法令條項，或有關司法院大法官解釋或憲法法庭裁判字號，或成文法以外之習慣或法理、法則等及其具體內容，暨係依何訴訟資料合於該違背法令之具體事

實，並具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法律見解具有原則上重要性之理由。上訴狀或理由書如未依上述方法表明，或其所表明者與上開法條規定不合時，即難認為已合法表明上訴理由，其上訴自非合法。另第三審法院就未經表明於上訴狀或理由書之事項，除有民事訴訟法第475條但書情形外，亦不調查審認。

二、本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、認定事實之職權行使所論斷：訴外人陳宗承於民國63年起向訴外人大永興業股份有限公司不定期承租坐落○○市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）、面積89.96平方公尺，並訂立不定期租賃契約（下稱系爭租約），嗣由兩造繼受。系爭租約自69年起即約定按土地申報總價額6%計收租金未曾變更，近年來系爭土地所處位置之人口成長、交通區域網絡之聯結、公家機關及新建大樓林立等基地周邊環境及其四周工商繁榮程度，與69年之情形相距甚大，原定租金顯失公平。而周遭交通建設持續發展，生活機能與繁榮程度逐步提升，此係環境條件隨時間推移逐步累積形成之結果，並非單一因素所造成，難認被上訴人依民法第227條之2第1項規定請求調整租金之權利已逾除斥期間而消滅。審酌上訴人所有坐落系爭土地上門牌號碼○○市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）現供○○堂使用，並有頂樓增建，其利用系爭土地之經濟價值及所得利益均有增加，系爭土地坐落地點之交通及大眾運輸條件，鄰近多數機關、學校及公園，生活機能良好，同坐落系爭土地之另案房屋於該案訴訟程序送估價師鑑定，評估年租金為當年度申報地價年息26.3588%等節，認本件租金自113年6月20日起，調整為按當年度申報地價年息20%計算為合理等情，指摘為不當，並就原審所論斷者，及其他與判決結果無礙之贅述，泛言未論斷、論斷矛盾或違法，而非表明依訴訟資料合於該違背法令之具體事實，更未具體敘述為從事法之續造、確保裁判之一致性或其他所涉及之法

01 律見解具有原則上重要性之理由，難認已合法表明上訴理
02 由。至其所指原判決違背法令，具有原則上重要性云云，無
03 非係就原審之職權行使所為指摘，難認屬具有原則上重要性
04 而應許可上訴之法律見解問題。依首揭說明，應認其上訴為
05 不合法。末查，原審衡酌系爭土地周邊環境、工商繁榮程度
06 持續發展，及系爭房屋使用現況等節，認被上訴人於113年5
07 月22日提起本件訴訟時，系爭租約依原約定計算租金顯失公
08 平，並酌量另案房屋於該案訴訟程序所調整租金狀況，而調
09 整系爭租約之租金，上訴人執以指摘原審未具體說明調整租
10 金權利成立時點，而有判決理由矛盾或不備或違背論理與經
11 驗法則等詞，顯有誤會，附此敘明。

12 三、據上論結，本件上訴為不合法。依民事訴訟法第481條、第4
13 44條第1項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

14 中 華 民 國 115 年 7 月 15 日

15 最高法院民事第七庭

16 審判長法官 吳 麗 惠

17 法官 王 本 源

18 法官 陳 麗 芬

19 法官 劉 又 菁

20 法官 管 靜 怡

21 本件正本證明與原本無異

22 書 記 官 陳 禹 任

23 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日