# 最高法院民事判決

109年度台上字第1405號

上　訴　人　大統百貨企業股份有限公司
法定代理人　張銘池
訴訟代理人　蔡東賢律師
　　吳冠龍律師
　　陳婉青律師
被上訴人　吳進億
訴訟代理人　楊譜諺律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國108年1月9日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（107年度重上字第81號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

本件於第三審上訴程序中，上訴人之法定代理人於民國109年2月18日由林錦章變更為張銘池，有公司變更登記表在卷可稽，張銘池聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

次查被上訴人主張：如原判決附表（下稱附表）所示8筆土地（下稱系爭土地）為伊及其他共有人所共有，各共有人早年即分別將土地應有部分定期出租予上訴人。嗣兩造於98年間簽訂租期自98年4月1日起至99年3月31日止之租約，租金如附表D欄「原來租約給付之每年租金總額」所示，租期屆滿後，未再訂立書面租約，自99年4月1日起成立不定期限之租賃關係。系爭土地所在位置屬商業區，上訴人於地上興建建物出租他人作為商場使用，近年地價及租金均大幅上漲，非兩造締約當時所得預料，原約定之租金已不足繳納稅金及其他費用等情，依民法第442 條規定，求為將上訴人承租伊應有部分（下稱系爭應有部分）之每年租金自105年1月8日起調整為附表G欄「本院判決調整之每年租額」所示金額之判決（第一審判決將上訴人承租系爭應有部分之每年租金自105年1月8日起調整為附表F欄「原審判決調整之每年租額」所示

之金額，被上訴人不服，提起第二審上訴）。嗣於原審追加依民法第227條之2規定，為同一之請求（被上訴人逾上開請求之訴，未繫屬本院，不予贅敘）。

上訴人則以：兩造已約定每年租金依如附表C 欄「上訴人應有部分折算面積」欄所示之面積，按當期土地申報地價總額5%，再乘以1.55倍之公式（下稱系爭公式）計算，隨同申報地價之調整而調整，為被上訴人訂約時所知悉，伊並未變更使用系爭土地之方法，無情事變更可言，被上訴人不得請求調整租金等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審就如附表H 欄「第二審較第一審調高之年租額」所示金額部分所為被上訴人敗訴之判決，改判上訴人承租系爭土地之每年租金自105年1月8日起增加如附表G欄所示金額，係以：被上訴人為系爭土地共有人，其應有部分如附表B 欄「上訴人權利範圍」所示，系爭土地全體共有人各自將系爭土地應有部分出租予上訴人。兩造於98年間就系爭應有部分簽訂租期自98年4月1日起至99年3月31 日為止之租約，租期屆滿後未再訂立書面租約，自99年4月1日起成立不定期限之租賃關係，為兩造所不爭執。次查未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟倘契約成立後，情事已有變更，非當時所得預料，而租金依原約定之固定比率計算顯失公平者，出租人得依民法第 227條之2第1項規定，請求調整其租金。上訴人向被上訴人承租系爭應有部分多年，延續兩造父親規劃之房地經營模式，長期以低於市價租額之系爭公式計算每年租金。上訴人承租系爭土地後在其上興建建物，於94年以前均已完成，其中附表編號1所示6筆土地（下稱鳳山段土地）上之建物出租他人供經營A+1 百貨商場及湯姆熊遊藝店使用，附表編號2 所示土地（下稱澄清段土地）上之建物出租他人供經營家樂福澄清店賣場使用，附表編號3 所示土地（下稱大順段土地）出租他人供經營寶雅高雄灣內店商場使用，鄰近土地多供商業用途，交通便利，生活機能完整，與兩造締約當時之情形已有變更，此項變更非訂約當時所得預見，依向來

沿用之系爭公式計算租金顯失公平，被上訴人得依情事變更原則，請求法院為增加租金給付之判決。兩造就系爭應有部分成立租賃關係多年，形式上雖1年1簽，實質上為不定期之租賃，上開情事變更，非於99年間兩造未再續訂書面租約才開始，且系爭公式之計租方式低於市價租額過鉅，自不得以此不公平之計租方式為基礎，應依應有之市價計算調整租金始符公平。第一審囑託之兆豐不動產估價師事務所，參考系爭土地98年度至106 年度之公告現值、公告地價、申報地價、市價漲幅等資料，採取比較法與積算法，核算各筆土地106 年度之租額市價，再參酌歷年之地價指數、租金指數等數據為加權，回溯推算，鑑估本件起訴時即 105年1月8日各筆土地每坪租額市價如附表E 欄所示，核屬合理而可採。依此計算，上訴人承租系爭應有部分之每年租金應調整為如附表G欄所示，即鳳山段土地新臺幣（下同）153萬1,475 元、澄清段土地189萬633元、大順段土地157萬856元。故被上訴人追加依民法第227條之2規定，請求將上訴人承租系爭應有部分之每年租金，自起訴狀繕本送達翌日即105年1月8日起，調整為附表G欄「本院判決調整之每年租額」所示之金額，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

查原告以單一之聲明，請求法院就其主張之數項訴訟標的，為同一目的之判決者，法院認其中一訴訟標的為有理由時，即應為其勝訴之判決。又當事人在第二審程序為訴之追加，其追加之新訴並無第一審判決之存在，第二審法院應依民事訴訟法第463 條準用第一審通常訴訟程序之規定審判之，不生廢棄第一審判決之問題。原審係依被上訴人於第二審追加之民法第227條之2 第1項規定，為其勝訴之判決，並未審究其於第一審本於同一請求目的所主張之民法第442 條規定，自不得將第一審判決廢棄。乃原審竟於主文第一項、第二項依序諭知「原判決關於駁回上訴人（即本件被上訴人）後開第二項之訴部分，並訴訟費用之裁判廢棄」、「被上訴人（即本件上訴人）向上訴人承租附表編號1、2、3 所示土地租金，自民國一〇五年一月八日起，各調整為每年除原判決所列金額外，依序應再增加新臺幣（下同）柒拾柒萬肆仟肆佰

元、玖拾捌萬壹仟陸佰捌拾壹元、捌拾玖萬伍仟伍佰伍拾玖元」。除將上訴人承租系爭應有部分之每年租金重新調整外，復將第一審判決一部廢棄，已有可議。次查未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，該基地申報地價倘有昇降之情事發生，當事人即得直接依是項約定增減租金，故須契約成立後發生情事變更，非當時所得預料，而租金依原約定基地申報地價之固定比率計算顯失公平者，出租人始得依民法第227條之2 第1項規定，訴請法院調整其租金。又法院調整租金時，應斟酌當事人原約定之租金，契約成立後之基地周邊環境、工商繁榮程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等一切情形，以為決定，非以租金市價之多寡為唯一之酌定標準。上訴人向被上訴人承租系爭應有部分多年，延續兩造父親規劃之房地經營模式，長期以低於市價租額之系爭公式計算每年租金，上訴人承租系爭土地後在其上興建供經營商場之建物，於94年以前均已完成，兩造於99年3月31 日租期屆滿後未再訂立書面契約，自99年4月1日起成立不定期限之租賃關係，為原審認定之事實。果爾，上訴人於事實審抗辯：兩造於99年4 月間成立不定期租賃關係，斯時被上訴人已知悉並可預期以系爭公式計算租金低於市價，其於評估考量後仍同意出租，乃當事人之契約自由，且伊早已興建建物出租他人，並未變更使用系爭土地之方法，自無情事變更原則之適用；縱認被上訴人得請求調整租金，亦應以兩造原合意之租金與斯時租金市價之差距為考量基礎，核算被上訴人於105年1月起訴時應調整之租金數額，不得逕依當時市價調整等語（見第一審卷四21頁以下、原審卷54頁、59頁、82頁以下、99頁、216 頁以下），是否全然無據，自滋疑問。原審未詳查審認，遽以前揭理由謂應依市價計算調整租金，逕採兆豐不動產估價師事務所鑑估之105年1月8 日系爭土地租額市價，爰為上訴人不利之判決，亦有未洽。上訴論旨，指摘原判決於其不利部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

最高法院民事第一庭

審判長法官　陳　國　禎

法官　李　瑜　娟

法官　陳　麗　芬

法官　黃　書　苑

法官　鄭　純　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　7　　日