臺灣嘉義地方法院民事判決

108年度訴字第594號

原　　告　財團法人台灣省嘉義縣新港奉天宮
法定代理人　何達煌
訴訟代理人　楊漢東律師
被　　告　王德祿
　　張丁鑠
兼上一人
訴訟代理人　張丁權
被　　告　謝明育
　　林哲毅
　　黃忠護
　　洪清治
上一人
訴訟代理人　洪稚彥
被　　告　莊基良
上一人
訴訟代理人　莊林碧珠
被　　告　林木松
　　周振樹
　　張新掌
上一人
訴訟代理人　溫春梅
被　　告　何柯蕙玫
　　高能森
　　黃國明
　　許秋緞
　　黃金和
上十七人
共同訴訟代理人　汪玉蓮律師
複代理人　汪銀夏

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國109 年9 月22日辯

論終結，判決如下：

主　文

被告承租原告所有如附表一「門牌號碼」欄所示之房屋，應自民國一一0年一月一日起，調整租金為如附表一「調整後每月租金」欄所示金額。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告按附表一訴訟費用負擔比例欄所示負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告為嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ ○○ 號、9 至17號建物之起造人及所有權人，自民國六十年代起出租上開香客大樓一樓店鋪（下稱系爭香客大樓店鋪）予各承租人作為店面使用，上開店面承租權幾經轉讓或繼承，目前之承租人即本件被告。因系爭香客大樓店鋪已出租被告及被告之前手承租人長達四十餘年，並因第一次租期屆滿未重新簽訂租賃契約而更新為不定期之租賃契約。被告於租賃期間係以六十年代之原租約所約定之稻穀數量所換算之金額作為給付租金之金額，而原告四十餘年來不曾對承租人調漲租金。然原告係我國重要之宗教信仰中心，全年香火鼎盛，香客絡繹不絕，帶動周遭商圈蓬勃發展，而系爭香客大樓店鋪緊鄰原告廟宇，生活機能良好，商業發展繁榮，且國內物價波動每年持續上漲，與當初兩造間成立租賃關係之際的時空背景已不可同日而語，系爭香客大樓店鋪價值現已大幅昇漲，原約定之租金與附近出租房屋之租金行情相較，明顯過低，造成原告之部分信徒質疑原告之立場有對承租人輸送不當利益之嫌。原告董事會遂於107 年7 月5 日決議自108 年1 月起將系爭香客大樓各店鋪租金之每月租金調漲為「以83年後每月稻穀租金乘以15.6元／台斤（107 年公告穀價）乘以1.2 計算」，並於107 年12月6 日以嘉義彌陀郵局第234 號存證信函將上開調整租金事宜通知被告等人，並請被告等人應於調漲租金後

每月月底前將每月應負擔之調漲後租金繳納予原告，詎被告等人未考量系爭房屋價值已大幅昇漲之因素，而不同意原告調整租金，至今並未依原告調整後之金額繳納租金，原告爰依民法442 條規定提出本件訴訟。

㈢、並聲明：

1.原告出租予被告王德祿之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月新臺幣（下同）6,739 元。

2.原告出租予被告張丁權之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月2,621 元。

3.原告出租予被告張丁鑅之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月5,242 元。

4.原告出租予被告謝明育之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月5,242 元。

5.原告出租予被告林哲毅之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月5,242 元。

6.原告出租予被告黃忠護之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月5,616 元。

7.原告出租予被告洪清治之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月5,054 元。

8.原告出租予被告莊基良之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月5,429 元。

9.原告出租予被告林木松之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月

6,739 元。

10.原告出租予被告周振樹之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月6,365 元。

11.原告出租予被告張新掌之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月6,365 元。

12.原告出租予被告何柯蕙玫之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月6,365 元。

13.原告出租予被告高能森之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月6,739 元。

14.原告出租予被告黃國明之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月6,739 元。

15.原告出租予被告黃許秋緞之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月4,493 元。

16.原告出租予被告黃金和之門牌號碼嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號房屋之租金，應自108 年1 月1 日起調整為每月7,488 元。

17.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、本件原告為籌建系爭香客大樓，資金不夠，故張貼出租辦法之公告，讓民眾去投標，而香客大樓店鋪共16間（無門牌號碼8 號），一樓店鋪（含騎樓），投標條件為每間要一次繳足15年之租金，該金額占總香客大樓建築金額之三分之一（因香客大樓共蓋一樓店鋪及地上2 、3 、4 、5 樓及地下室，及香客大樓後面之餐廳），原告為方面管理才用出租方式，被告或被告之前手為了地方媽祖婆亦願意以承租方式一次

付高額之金錢，否則以68年間被告或前手等人所繳納一次15年之租金，可買當地1-5 樓透天房地一間半。

㈡、依房屋租賃契約書第4 條為第15年後租金係以逢萊米稻谷（即粳米）依「當時」政府公告糧價乘以每家之公斤數，而政府公告糧價係有浮動的，而依107 年度政府蓬萊稻穀收購價每公斤以15.6元計算。再者，租賃契約書除約定租金外，另約定承租人負擔出租人原應負擔之稅捐及費用，該承租人代為繳納之稅捐及費用，亦屬租金之一部分，故承租人代出租人繳納房屋稅或地價稅等即屬租金之一部分，是本件與一般租賃情形不同。況且被告每年需要負擔房屋稅及地價稅，依原告通知107 年被告等16戶要分擔地價稅為271,404 元，但實際上香客大樓坐落○○○鄉○○段○○○ ○號（共668.79坪）全部之地價稅才271,306 元，但系爭香客大樓店鋪16戶所佔地坪（含騎樓）才282.6 坪（占全部土地之41％）。是原告超收地價稅。故本件並無調整租金之必要。

㈢、又系爭香客大樓店鋪應否增租及應增加若干，須由法院斷定，無任由業主要求增加若干之理，且租賃物為不動產者，在未聲請法院增減其租金以前，原約定之租金額，並不因租賃不動產價值之升降，而失其拘束雙方當事人之效力，故原告請求自108 年1 月1 日起調整如起訴狀所載之金額，顯屬無稽。

㈣、並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟費用由原告負擔。

三、經查，原告為系爭香客大樓之起造人及所有權人。而被告為承租系爭香客大樓店鋪如附表一門牌號碼欄所示之使用人，且兩造間係成立不定期租約，而該不定期租約之租金包○○○鄉○○段○○○ ○號土地地價稅、系爭香客大樓房屋稅及逢萊米稻谷依「當時」政府公告糧價折算現金為如附表一83年至107 年每月租金欄所示金額等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、原告主張被告向其承租系爭香客大樓店鋪，而因系爭香客大樓店鋪緊鄰原告廟宇，生活機能良好，商業發展繁榮，且國

內物價波動每年持續上漲，與當初兩造間成立租賃關係之際的時空背景已不可同日而語，系爭香客大樓店鋪價值現已大幅昇漲，原約定之租金與附近出租房屋之租金行情相較，明顯過低，應調整每月租金「以83年後每月稻穀租金乘以15.6元／台斤乘以1.2 計算」等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本院所應審究者為系爭香客大樓店鋪調整租金是否有理由？

㈠、按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442條定有明文。又租賃物為不動產者，其價值如有昇漲，出租人依法本得為增租之請求，至所加租額之多寡，應以土地繁榮之程度及鄰地租金之比較等情形為標準（最高法院20年上字第283 號民事判決同此意旨）。次按租金為承租人使用、收益租賃物應支付之對價，故法院於依民法第442 條之規定，調整不動產租賃之租金時，除應斟酌不動產之價值、所處位置及其四周工商業繁榮情形，暨與鄰地租金為比較外，更應注意承租人利用該租賃物之經濟價值與所得之利益，與應調整之租金數額是否平衡（最高法院81年度台上字第3062號判決同此意旨）。

㈡、查經本院囑託冠宏不動產估價師事務所就坐○○○鄉○○段○○○ ○號土地、系爭香客大樓店鋪勘估83年間及108 年間之價格漲跌鑑定，鑑定結果略以：「83年1 月運用比較法求得之一樓16戶建物使用面積不動產總價：79,100,868元。108年12月運用成本法求得之一樓16戶建物使用面積不動產總價：111,694,551 元。」等語。本院審酌該估價報告係估價師至現場勘查，進行產權、一般因素、區域因素、個別因素及不動產市場概況，再參酌系爭香客大樓店鋪各戶使用面積、商業效益程度、位置、鄰街道路寬度、鄰路情況，及系爭香客大樓位處新港奉天宮商圈，而奉天宮經國家核定為三級古蹟，是一座集歷史、宗教信仰、建築藝術、文化觀光為一體之廟宇。該地區屬於都市土地地區，土地利用情形以住宅、

商業使用為主，主要商圈以奉天宮前中山路向外擴散，傳統市場或超市、行政機關、多元小吃餐飲業，均集中於中山路，且系爭香客大樓如附表一門牌號碼欄所示之店鋪，亦均作為店面營業使用等情，有估價報告書、現況照片可參（見估價報告書暨附件勘估標的現況照片）。

㈢、再參以冠宏不動產估價師事務所就系爭香客大樓店鋪價值，分別採用比較法及成本法各一種評估方法評估83年間及108年間之系爭香客大樓店鋪建坪單價及總價之不動產價值升降行情，其不動產估價師均具備相關不動產學識經歷、相關國家證照，是所作成之估價報告書堪認客觀合理，應可採信，故系爭香客大樓店鋪經比較83年間及108 年間價值大幅成長（如附表二所示83年間及108 年間店鋪價值），平均漲幅高達41.21 %，則被告目前繳納之租金，較系爭香客大樓店鋪價值漲幅與市場行情顯不相當，應可認定。從而，系爭香客大樓店鋪於比較83年間及108 年間，其交易價值顯著上昇，且系爭香客大樓店鋪價值增加非兩造於67年9 月29日租賃契約第4 條約定租金以逢萊米稻谷依當時政府公告糧價折算現金數額時所得預料，故原告依民法第442 條規定訴請法院調整租金，自屬有據。

㈣、原告請求調整年租金為按每月稻穀租金乘以15.6元／台斤乘以1.2 計算換算金額，是否妥適？

1.按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，並於租用基地建築房屋準用之，固為土地法第105 條準用第97條第1 項所明定。惟土地法第97條第1 項限制房屋租金之規定，應僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適用，至非供居住之營業用房屋並不涵攝在內（最高法院93年度台上字第1718號判決同此意旨）。查被告承租原告系爭香客大樓店鋪作為店面營業使用，已如前述，則系爭香客大樓店鋪已非單純城市住宅用房屋，揆諸前揭說明，租金數額自不受不動產申報總價年息10%之限制。

2.又地價稅之納稅義務人為土地所有權人，土地使用人代繳地

價稅，得抵付使用期間應付之地租或向納稅義務人求償，此為土地稅法第3條第1項第1款、第4條第3項規定甚明。且房屋稅之納稅義務人為房屋所有人，如屬出租，應由承租人負責代繳，抵扣房租，房屋稅條例第4條第1項、第3項亦有規定。是租賃關係中若出租人與承租人約定土地之地價稅及房屋之房屋稅均應由承租人負擔者，經探求當事人之真意，應認為雙方具有「地價稅、房屋稅亦為租金之一部分」之合意。查本件租賃關係有關地價稅、房屋稅，經兩造約定為系爭香客大樓店鋪租金之一部分，為兩造所不爭執，已如前述。故系爭香客大樓店鋪之租金有無調整之必要，自應將地價稅、房屋稅亦納入考量，始符公允。

3.本件原告請求調整租金為以每月稻穀租金乘以15.6元／台斤乘以1.2計算換算金額。本院審酌系爭香客大樓各店鋪總價值，經本院囑託冠宏不動產估價師事務所估價如附表二所示83年1月及108年12月間總價相比較，其漲幅平均為41.21%。再比較被告目前繳納之每月租金換算年租金數額後，僅佔系爭香客大樓各店鋪市場價值行情約為0.67%，而與市場行情顯不相當，確有調整租金之必要。再衡以本件系爭香客大樓店鋪租金之組成雖然包括地價稅、房屋稅及稻穀折算現金三部分，業如前述，而與一般房屋出租就地價稅、房屋稅均由出租人負擔情形不同。惟審酌原告主張調整租金為如附表一調整後每月租金欄所示金額，經換算為年租金後，約佔系爭香客大樓店鋪市場價值行情約1%，再參酌系爭香客大樓店鋪位處奉天宮商圈、工商業繁榮程度、被告承租系爭香客大樓店鋪之經濟價值及所受利益，可認原告請求調整之租金數額為如附表一調整後每月租金欄所示，尚屬合理。

4.另房屋或土地出租人，依民法第442條提起請求增加租金之訴，如起訴前之租金並未按原約定租額付清，則法院准許增加之判決，得自出租人調整租金之意思表示時起算。倘起訴前之租金承租人已按原約定租金額給付而發生清償之效力者，則法院准許增加之判決，僅得就尚未給付或尚未發生之租

金為調整（最高法院48年台上字第521 號、82年度台上字第1877號民事裁判同此意旨）。查原告雖主張自108 年1 月1 日為系爭香客大樓店鋪租金之調整始日，惟被告已繳納系爭香客大樓店鋪租金至109 年12月31日乙節，業經兩造陳報在案，則揆諸上開說明，法院准許增加給付之判決，僅得就尚未給付或尚未發生之租金為調整，故系爭香客大樓店鋪租金調整始日應自110 年1 月1 日起算，方為適法，原告請求於108 年1 月1 日為調整租金始日，於法不合，不應准許。

五、綜上所述，本件原告主張依民法第442 條規定，請求本院將被告所承租系爭香客大樓店鋪之租金，自110 年1 月1 日起調整為如附表一調整後每月金額欄所示金額，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、本件原告陳明願供擔保起准宣告假執行部分，因本件調整租金之訴屬形成訴訟，必待判決確定，此形成判決所形成之法律效果始會發生，當事人始取得判決所賦予之權利，核與民事訴訟法第390 條所稱財產權訴訟（即給付訴訟），原告得釋明或供擔保以待釋明，在判決確定前，不為執行恐受難於無從抵償或難以計算之損害，得請求宣告假執行之要件不符，從而原告上開假執行之聲請，於法未合，應予駁回，

七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所用之證據，核均與本判決結果無影響，爰不一一予以論列，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　8　　日

民事第一庭　法　官　陳婉玉

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　蕭惟瀞

附表一：

編號	被　　告	門牌號碼	租用面積（含騎樓）	83年至107年每月租金	調整後每月租金	訴訟費用負擔比例
1.	王德祿	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	19.97坪	4,536	6,739	百分之7
2.	張丁權	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	9.08 坪	1,764	2,621	百分之3.5
3.	張丁鑅	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	19.97坪	3,528	5,242	百分之7
4.	謝明育	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	19.97坪	3,528	5,242	百分之7
5.	林哲毅	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	19.97坪	3,528	5,242	百分之7
6.	黃忠護	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	19.97坪	3,780	5,616	百分之7
7.	洪清治	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	10.89坪	3,402	5,054	百分之4
8.	莊基良	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	10.89坪	3,654	5,429	百分之4
9.	林木松	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	4,536	6,739	百分之7
10.	周振樹	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	4,284	6,365	百分之7
11.	張新掌	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	4,284	6,365	百分之7
12.	何柯蕙玫	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	4,284	6,365	百分之7
13.	高能森	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	4,536	6,739	百分之7
14.	黃國明	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	4,536	6,739	百分之7
15.	許秋緞	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	12.10坪	3,024	4,493	百分之4.5
16.	黃金和	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	19.97坪	5,040	7,488	百分之7

附表二：

編號	被　　告	門牌號碼	83年1 月總價	108 年12月總價	總漲幅
1.	王德祿	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	5,691,450	8,061,620	41.64 %
2.	張丁權	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	2,536,044	3,518,897	38.76 %
3.	張丁鑅	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	5,463,792	7,739,155	41.64 %
4.	謝明育	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	5,463,792	7,739,155	41.64 %
5.	林哲毅	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	5,463,792	7,739,155	41.64 %

（續上頁）

6.	黃忠護	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	5,520,707	7,819,771	41.64 %
7.	洪清治	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	3,103,650	4,308,130	38.81 %
8.	莊基良	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○ 號	3,103,650	4,308,130	38.81 %
9.	林木松	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,520,707	7,819,771	41.64 %
10.	周振樹	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,577,621	7,900,388	41.64 %
11.	張新掌	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,577,621	7,900,388	41.64 %
12.	何柯蕙玫	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,577,621	7,900,388	41.64 %
13.	高能森	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,577,621	7,900,388	41.64 %
14.	黃國明	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,577,621	7,900,388	41.64 %
15.	許秋緞	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	3,482,985	4,835,359	38.83 %
16.	黃金和	嘉義縣○○鄉○○路○○○○○○號	5,862,194	8,303,468	41.64 %