

臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第629號

原告 合眾資產管理股份有限公司

法定代理人 顏志宇

訴訟代理人 蔣美龍律師

被告 陳文德

訴訟代理人 張天民律師

受告知人 周世峯

周森

蔡騏旭

蔡佩勳

黃士娟

上列當事人間調整租金事件，本院於民國110年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告承租原告所有坐落臺北市○○區○○段○○○○號土地其中面積一百四十七點一四平方公尺部分之租金，自民國一〇九年一月一日起調整為每年新臺幣貳拾伍萬貳仟捌佰肆拾伍元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之七十七，餘由被告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。原告起訴時原聲明：請求兩造間就系爭土地之地租自108年8月27日起由每年12萬5,000元調整為每年68萬5,978元。惟其嗣於民國110年4月16日當庭變更聲明：請求兩造間就系爭土地之地租自109年1月1日起調整為每年租金68萬5,978元（見本院卷第320頁）。本件原告僅係將調整租金之起算日從108年8月27日變更為109年1月1日，核其請求之基礎事實仍屬同一，僅係減縮其應受判決事項

之聲明，依照上開規定，原告所為訴之變更，於法尚無不合，應予准許。

(二) 次按，當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人；告知訴訟，應以書狀表明理由及訴訟程度提出於法院，由法院送達於第三人；受告知人不為參加或參加逾時者，視為於得行參加時已參加於訴訟，準用第63條之規定。民事訴訟法第65條第1項、第66條第1項、第67條亦有明定。本件被告主張其向訴外人陳煙含承租系爭土地，並興建門牌號碼為台北市○○區○○路○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號之未辦保存登記5間（以下逕以門號稱之），系爭土地上除被告所有之269號、271號房屋外，263、265、267號房屋之事實上處分權皆已讓與他人，其中263號房屋之事實上處分權已輾轉讓與受告知人蔡騏旭、蔡佩勳、黃士娟3人（下稱蔡騏旭3人）；265、267號房屋之事實上處分權則讓與受告知人周森，周森再將其中267號房屋之事實上處分權讓與受告知人周世峯，是受告知人5人均為因被告敗訴而有法律上利害關係之人，被告已於109年6月20日具狀聲請對於受告知人周森、周世峯、蔡騏旭、蔡佩勳、黃士娟5人（以下合稱受告知人，若單指一人則逕稱其姓名）為訴訟之告知（見本院卷第21-23頁），經核並無不合，爰依其聲請對受告知人5人為訴訟之告知，並經本院依法將上開書狀送達受告知人周森5人（見本院卷第43-48頁之送達證書），惟渠等皆未表明參加本件訴訟，應視為於得行參加時已參加本件訴訟，合先敘明。

二、原告主張：伊於100年11月29日因買賣取得臺北市○○區○○段○○○○號土地（面積308平方公尺，下稱系爭土地）所有權，被告向伊前手之被繼承人陳煙含承租系爭土地，並在上興建263、265、267、269、271號房屋5間，兩造經臺灣高等法院105年度重上字第705號民事判決認定就系爭土地存在租地建屋之不定期基地租賃契約，並認承租人僅有被告，且以

01 被告每2年繳付100、101年租金新臺幣（下同）25萬元，難
02 認未依債之本旨給付，被告遂依此迄今每2年僅繳納25萬元
03 。又系爭土地於100年、101年公告地價均為每平方公尺2萬
04 5,700元，惟於109年度已調漲為每平方公尺3萬5,800元，自
05 有調整租金之必要。另被告占用系爭土地之面積為308平方
06 公尺，應以系爭土地之申報地價8%計算租金，爰依民法第
07 442條規定，請求調整兩造間就系爭土地之每年租金為68萬
08 5978元等語，並為起訴聲明：兩造間就系爭土地之地租自
09 109年1月1日起調整為每年68萬5,978元。

10 三、被告則以：伊向訴外人陳煙含承租系爭土地，面積為308平
11 方公尺，並在其上興建263、265、267、269、271號等5間各
12 有獨立出入門戶之未辦保存登記建物，伊除保有269、271號
13 房屋供己居住使用，實際占用系爭土地之面積為147.14平方
14 公尺外；其餘263號房屋（占用系爭土地之面積98.53平方公
15 尺、詳如附圖C、D所示）之事實上處分權，已輾轉讓與受告
16 知人蔡騏旭3人、持有比例各1/3；265號房屋（占用系爭土
17 地之面積為30.21平方公尺，詳如附圖B所示）之事實上處分
18 權則讓與周森占有使用；267號房屋（占用系爭土地之面積
19 為32.12平方公尺，詳如附圖A所示）之事實上處分權則讓與
20 周世峯，是263、265、267號房屋之事實上處分權既已讓與
21 他人，即應由房屋受讓人分別與原告成立基地租賃契約，故
22 伊承租之系爭土地面積扣除263、265、267號房屋所占用之
23 基地面積各98.53平方公尺、30.21平方公尺、32.12平方公
24 尺，伊實際占用系爭土地之面積僅有147.14平方公尺（計算
25 式：308-98.53-30.21-32.12=147.14）。另伊年逾90歲，生
26 活所需端賴子女供給，269、271號房屋為1、2層磚造建物，
27 供伊與配偶居住使用，原告依系爭土地之當期申報地價8%計
28 算租金顯然過高，請求比照租用國有非公用基地之租金標準
29 ，依當期土地申報地價5%計算租金等語資為抗辯，並答辯聲
30 明：（一）兩造間就系爭土地其中面積147.14平方公尺部分之基
31 地租賃契約租金，自109年1月1日起調為每年20萬4,819元；

01 (二)原告其餘之訴駁回。

02 四、兩造不爭執事項（見本院卷第270-273頁、第320-321頁；
03 並依判決格式修正或刪減文句，或依爭點論述順序整理內容
04 ）：

05 （一）原告於100年11月29日因買賣取得系爭土地（面積308平方
06 公尺、重測前原地號為臺北市○○區○○段○○○○段00
07 00地號）之所有權（見本院108年度士調字第713號卷〈下
08 稱士調卷〉第7頁之土地登記謄本）。

09 （二）系爭土地原為訴外人陳煙含（下稱陳煙含）所有，陳煙含
10 死亡後，已於44年5月5日由訴外人陳文達、陳錄貴、陳義
11 雄、陳義忠、陳義勝5人因繼承取得所有權，應有部分各
12 為5分之1。又陳義雄死亡後，其應有部分由訴外人陳麗姿
13 、陳麗琳、陳韻如、陳建良、陳建宏5人於83年3月24日因
14 繼承取得並辦理分割繼承登記；陳錄貴死亡後，其應有部
15 分由訴外人陳青嵩、陳青鐘、陳青鑄3人於87年9月23日因
16 繼承取得並辦理分割繼承登記；陳文達死亡後，其應有部
17 分於93年2月3日由訴外人陳進興、陳建復辦理分割繼承登
18 記。另系爭土地之全體共有人即陳義忠、陳義勝、陳麗姿
19 、陳麗琳、陳韻如、陳建良、陳建宏、陳青嵩、陳青鐘、
20 陳青鑄、陳進興、陳建復等人，業於100年11月29日再以
21 買賣為原因將系爭土地移轉登記為原告所有，由原告取得
22 系爭土地所有權之全部等情（見本院104年度重訴字第198
23 號卷〈下稱第198號卷〉卷一第63-72頁之臺北市士林地政
24 事務所異動索引表、第198號卷二第175-178頁之土地登記
25 簿）。

26 （三）被告於39年間以在系爭土地建築房屋為目的，而向陳煙含
27 承租系爭土地興建房屋，租期自34年8月起至無限期，並
28 訂有設定地上權契約，雙方已成立租地建屋之未定期限基
29 地租賃關係（下稱系爭基地租約），惟未完成地上權之登
30 記（見本院卷第194頁之地上權設定契約證書、196頁之他
31 項權利登記聲請書）。

01 (四) 被告在其承租之系爭土地上，已興建263、265、267、269
02 、271號等5間未辦保存登記之建物，5間房屋均為各有獨
03 立出入門戶之建物。又263號房屋占用系爭土地之面積為
04 98.53平方公尺（如附圖C、D所示）；265號房屋占用系爭
05 土地之面積為30.21平方公尺（如附圖B所示）；267號房
06 屋占用系爭土地之面積為32.12平方公尺（如附圖A所示）
07 。另被告使用之269、271號房屋占用系爭土地之面積雖為
08 125.84平方公尺，惟扣除上述263、265、267號房屋基地
09 之占用面積後，被告實際占用系爭土地之面積為147.14
10 平方公尺（見本院卷第134、263-265頁之臺北市士林地政
11 事務所土地複丈成果圖）。

12 (五) 被告於59年間已將265、267號房屋之事實上處分權讓與周
13 森，周森再將其中267號房屋之事實上處分權讓與周世峯
14 （見本院卷第313頁之房屋稅籍證明書、第62-66頁之不
15 動產買賣契約書、第129頁被告民事答辯二狀）。

16 (六) 263號房屋之房屋稅籍資料納稅義務人已變更為蔡騏旭、
17 蔡佩勳、黃士娟3人，持有比例各為1/3（見本院卷第310
18 -312頁之房屋稅籍證明書）。

19 (七) 原告於108年4月29日發函催告被告繳付系爭土地過去5年
20 未繳之租金，並請被告於文到後於每月5號繳付租金7萬3,
21 099元；被告則於108年5月3日寄發存證信函表示：「系爭
22 基地租約之租金為每年12萬5,000元，被告因原告受領遲
23 延，已將自102年1月1日至107年12月31日止應付之租金均
24 依法予以提存。又108年1月1日至108年12月31日之租金12
25 萬5,000元，係於108年12月31日始屆清償期，惟其願清償
26 108年度應付租金12萬5,000元交付原告，並交付面額12萬
27 5,000元之郵政匯票予原告。」等語。惟原告於同年6月11
28 日以其無權受領上開匯票而拒收將之退回被告；被告已於
29 108年6月21日以清償108年度之租金為由而向臺灣臺北地
30 方法院辦理清償提存12萬5,000元（108年度存字第1327號
31 提存書）等情（見本院卷第34-38頁之存證信函、律師函

、郵政匯票影本、提存書，第198號卷一第191- 192頁之提存書）。

(八) 系爭土地於100年之公告地價為每平方公尺2萬5,700元，108年之公告地價為每平方公尺3萬4,800元，申報地價為每平方公尺2萬7,840元；109年度之公告地價為每平方公尺3萬5,800元，申報地價為每平方公尺2萬8,640元（見本院卷第156頁之地價查詢資料）。

(九) 系爭土地位於延平北路6段273巷口，對面為上天宮，左右為雙叉路，附近周圍多為2至3層樓水泥磚造建物，房屋後方有一機車停車場，停車場後方為一地上14層樓建物，面臨環河北路3段，車輛往來頻繁，左斜前方為社子國小，約800公尺以上才有市場，有公車經過，50公尺內有公車站牌（見第198號卷一第196- 210頁之104年12月9日勘驗筆錄及現場照片、本院卷第40- 42頁照片、第226頁言詞辯論筆錄）。

(十) 上開不爭執事項為兩造所是認，並有上開證據在卷可稽，且經本院核對無誤，堪信屬實。

四、本院得心證之理由：

(一) 兩造間之系爭基地租約，被告承租之土地面積應為147.14平方公尺：

1. 查被告向陳煙含承租系爭土地興建房屋，租期自34年8月起至無限期，並訂有設定地上權契約，雖未完成地上權之登記，惟雙方已成立租地建屋之未定期限基地租賃關係。又被告在系爭土地興建263、265、267、269、271號等5間均有獨立出入門戶之未辦保存登記建物，已原始取得上開建物之所有權；而其中263號房屋占用系爭土地之面積為98.53平方公尺（如附圖C、D所示）；265號房屋占用系爭土地之面積為30.21平方公尺（如附圖B所示）；267號房屋占用系爭土地之面積為32.12平方公尺（如附圖A所示）；被告所有之269、271號房屋占用系爭土地之面積則為125.84平方公尺，惟扣除263、265、267號房屋之占用面積後，被告實際占用系爭土

地之面積為147.14平方公尺。另被告嗣於59年間已將265、267號房屋之事實上處分權讓與周森，周森再將其中267號房屋之事實上處分權讓與周世峯；原告則於100年11月29日因買賣而取得系爭土地之所有權等情，此為兩造所是認（見不爭執事項(一)、(二)、(三)、(四)、(五)），並有上述土地登記謄本、臺北士林地政事務所異動索引表、土地登記簿、地上權設定契約證書、他項權利登記聲請書、房屋稅籍證明書、土地複丈成果圖、不動產買賣契約書等在卷可佐，堪信為真正。

2. 被告與陳煙含係以租用基地建築房屋為目的而成立系爭基地租約，且興建完成263、265、267、269、271號5間建物，已如前述。又按出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，88年4月21日修正前民法第425條定有明文。修正後同條第2項雖規定：「前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。」惟基於保護民法債編修正前之既有秩序，以維護法律之安定性，民法債編修正前成立之租賃契約，無適用修正民法第425條第2項規定之餘地（最高法院98年度第2次民事庭會議決議意旨參照）。查被告與陳煙含間之系爭基地租約，該租賃關係由陳煙含之子嗣陳文達等5人或陳建良等12人繼受取得，原告嗣於100年11月29日再因買賣繼受取得系爭土地所有權全部，業經認定如前。然系爭基地租約既成立於88年4月21日民法第425條修正之前，自無修正後該條第2項規定之適用，原告於100年11月29日受讓取得系爭土地之所有權，依修正前民法第425條規定，即應繼受上開基地租賃關係，堪認系爭基地租約對於原告仍繼續存在。此外，原告曾主張被告所有269號、271號房屋無權占用系爭土地而訴請被告拆屋還地，亦經臺灣高等法院105年度重上字第705號判決認定兩造間就系爭土地有不定期之基地租賃關係存在而駁回原告之訴確定在案（見本院卷第110-124頁），亦與本院為相同之認定，足認兩造間就系爭土地應有不定期限之基地租賃關係存在甚明。

- 01 3. 被告已將265號房屋之事實上處分權讓與周森；267號房屋之
02 事實上處分權讓與周世峯等情，此為兩造所是認（見不爭執
03 事項(五)），詳如前述。至原告雖主張蔡騏旭3人僅係借住263
04 號房屋，並非該屋之事實上處分權人云云。惟被告則抗辯：
05 263號房屋之事實上處分權已輾轉讓與蔡騏旭3人，並由渠等
06 占有使用263號房屋等語。查263號房屋稅籍資料之納稅義務
07 人，現已變更登記為蔡騏旭、蔡佩勳、黃士娟3人，持有比
08 例各為1/3等情，此為兩造所不爭（見不爭執事項(六)），並
09 有263號房屋之房屋稅籍證明書可按（見本院卷第310-312頁
10 ）。另衡以房屋稅籍之納稅名義人係在認定納稅之主體，房
11 屋稅籍之變更與否，雖與房屋產權之移轉無涉。惟因未辦理
12 所有權第一次登記之建物，固無法辦理所有權移轉登記，然
13 仍得為事實上處分權之移轉。又為保護交易安全起見，未辦
14 保存登記之違章建物通常係以占有移轉即交付方式來作為其
15 權利移轉之公示方法，且讓與人通常會隨同辦理房屋稅籍變
16 更作為完成過戶之表徵，此為社會交易習慣所常見，故稅籍
17 資料登記之納稅名義人，在某程度上應可作為事實上處分權
18 已否移轉之佐證。查263號房屋係未辦保存登記之違章建物
19 ，仍得為事實上處分權之移轉，該屋現由蔡騏旭3人占有使
20 用中，且房屋稅籍資料之納稅義務人亦變更登記為蔡騏旭3
21 人，持分比例各為1/3，足資佐證263號房屋之事實上處分權
22 現已讓與蔡騏旭3人等情非虛，堪信被告抗辯：蔡騏旭3人已
23 輾轉受讓取得263號房屋之事實上處分權等語，尚非無據。
- 24 4. 按租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租
25 賃契約，對於房屋受讓人，仍繼續存在，民法第426條之1定
26 有明文。揆其立法理由謂「租用基地建築房屋，於房屋所有
27 權移轉時，房屋受讓人如無基地租賃權，基地出租人將可請
28 求拆屋收回基地，殊有害社會之經濟。為促進土地利用，並
29 安定社會經濟，實務上於此情形，認為其房屋所有權移轉時
30 ，除當事人有禁止轉讓房屋之特約外，應推定基地出租人於
31 立約時，即已同意租賃權得隨建築物而移轉於他人；房屋受

01 讓人與基地所有人間，仍有租賃關係存在（最高法院43年台
02 上字第479號、48年台上字第227號及52年台上字第2047號等
03 判例參照）。爰參酌上開判例意旨，增訂本條，並明定其租
04 賃契約繼續存在，以杜紛爭。」另按違章建築之讓與，雖因
05 不能為移轉登記，而不能為不動產所有權之讓與，但受讓人
06 與讓與人間如無相反之約定，應認為讓與人已將該違章建築
07 之事實上處分權讓與受讓人。又租用基地建築房屋，如當事
08 人間無禁止轉讓房屋之特約，應推定出租人於立約時，即已
09 同意租賃權得隨建築物而移轉於他人，故承租人將房屋所有
10 權讓與第三人，應認其對於出租人仍有租賃關係之存在，且
11 所謂讓與不以房屋之所有權已未移轉登記而有異（最高法院
12 85年度台上字第51號判決意旨參照）。蓋違章建築之受讓人
13 雖無從辦理移轉登記取得建物所有權，而僅得以事實上處分
14 權讓與，但受讓人所取得之事實上處分權，較之所有權人之
15 積極權能，除登記外，實屬無異，與本條立法所欲避免有較
16 高經濟價值之建物因易主而遭拆除之情形相同，解釋上應給
17 予相同保護，仍有民法第426條之1規定之適用。故認租地建
18 屋之承租人，將未辦保存登記之違章建物事實上處分權移轉
19 他人時，依民法第426之1規定，其基地租賃契約對於違章建
20 物之受讓人仍繼續存在（臺灣高等法院107年法律座談會民
21 事類提案第1號研討結果參照）。

- 22 5. 被告為租用基地建築房屋，向陳煙含承租系爭土地，並興建
23 263、265、267、269、271號房屋等5間各有獨立出入門戶之
24 建物，除269、271號房屋仍由被告居住使用外，其中265號
25 房屋之事實上處分權已讓與周森、267號房屋之事實上處分
26 權亦輾轉讓與周世峯；而263號房屋之事實上處分權現已輾
27 轉讓與蔡騏旭3人等情，業經本院認定如前。又系爭基地租
28 約之當事人間並無禁止轉讓房屋之特約，應推定出租人於立
29 約時，即已同意基地租賃權得隨同建築物而移轉於房屋受讓
30 人，故依民法第426之1條規定，263、265、267號房屋之基
31 地租賃契約，已因事實上處分權之移轉，對於房屋受讓人仍

繼續存在，堪認263、265、267號房屋之基地租賃權，已隨同建築物而各自移轉於其房屋受讓人蔡騏旭3人、周森、周世峯。亦即263、265、267號房屋之基地租賃關係，現應分別存在於原告（基地所有人）與上開房屋受讓人即蔡騏旭3人、周森、周世峯之間，被告就263、265、267號房屋坐落基地部分應已脫離原基地租賃關係而非屬承租人，洵堪認定。是以系爭基地租約，其中坐落系爭土地如附圖C（面積79.37平方公尺）、D（面積19.16平方公尺）所示面積合計98.53平方公尺部分（計算式： $79.37+19.16=98.53$ ），應由其上263號房屋之事實上處分權人蔡騏旭3人與原告成立基地租賃契約；坐落系爭土地如附圖B所示面積30.21平方公尺部分，應由其上265號房屋事實上處分權人周森與原告成立基地租賃契約；坐落系爭土地如附圖A所示面積30.21平方公尺部分，應由其上267號房屋事實上處分權人周世峯與原告成立基地租賃契約。故被告抗辯受告知人蔡騏旭3人、周森、周世峯於受讓263、265、267號房屋之事實上處分權時，已各自繼受其坐落土地之基地租賃權，應為可採。從而，被告為租地建屋而向陳煙含承租面積308平方公尺之系爭土地，惟除269、271號房屋目前供已繼續使用外，其餘263、265、267號房屋之事實上處分權已分別由蔡騏旭3人、周森、周世峯受讓取得，上開房屋坐落土地之基地租賃權應隨同建築物而各自移轉於蔡騏旭3人、周森、周世峯甚明。再佐以263號房屋占用系爭土地之面積為98.53平方公尺、265號房屋占用系爭土地之面積為30.21平方公尺；267號房屋占用系爭土地之面積為32.12平方公尺（見不爭執事項(四)），故被告原承租系爭土地之面積雖為308平方公尺，惟扣除263、265、267號房屋基地占用之土地面積後，剩餘面積始為被告目前承租系爭土地之面積147.14平方公尺（計算式： $308-98.53-30.21-32.12=147.14$ ），是被告目前依系爭基地租約而承租系爭土地之實際面積應為147.14平方公尺，亦堪認定。

(二)系爭土地已因價值上漲而有調整租金之必要：

01 1.按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院
02 增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442
03 條定有明文。又民法第442條所謂不動產價值之昇降，係指
04 租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言（最高
05 法院26年滬上字第4號判決先例意旨參照）。次按，土地之
06 公告現值為土地移轉時據以課徵土地增值稅時計算土地價值
07 之依據，此觀土地稅法第30條之規定甚明；且國家徵收土地
08 通常以公告現值加四成作為補償費給付之標準，乃眾所周知
09 之事實，是土地之公告現值應可反映土地之交易價格，作為
10 衡量土地價值之客觀依據。

11 2.查系爭土地於100年度之每平方公尺公告現值為8萬400元，
12 而於108年原告提起本件訴訟時，每平方公尺之公告現值已
13 調升為13萬元，嗣於109年再調整為每平方公尺之公告現值
14 為13萬1,000元（見本院卷第156頁之地價查詢資料），可知
15 系爭土地之價值自100年起迄今漲昇約達1.63倍（計算式：
16 $131000 \div 80400 \div 1.63$ ），已有大幅上漲，每年租金若仍以
17 12萬5,000元計算，顯屬過低，故依上開說明，原告主張系
18 爭土地之價值已明顯上漲，依民法第442條規定聲請調整租
19 金，於法自屬有據，應予准許。

20 （三）被告所承租系爭土地其中面積147.14平方公尺部分之租金
21 應自109年1月1日起調整為每年25萬2,845元為適當：

22 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
23 年息百分之十為限，此等規定於租用基地建築房屋準用之，
24 土地法第97條第1項、第105條規定甚明。又土地法第97條第
25 1項所謂土地價額，係以法定地價為準，土地法施行法第25
26 條定有明文。而法定地價，依土地法第148條規定，係指土
27 地所有權人依土地法所申報之地價。土地所有權人未於公告
28 期間申報地價者，以公告地價百分之八十為其申報地價，平
29 均地權條例第16條亦有明文。另基地租金之數額，除以基地
30 申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程
31 度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地

租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之十最高額（最高法院68年台上字第3071號判決意旨參照）。

2. 原告雖主張系爭土地之租金應以申報地價8%計算等語。被告則抗辯：伊已年逾90歲，生活所需端賴子女供給，且269、271號房屋為1、2層磚造建物，伊使用系爭土地所受利益與租用國有非公用基地相當，請求依當期土地申報地價5%為標準計算租金等語。惟系爭土地係原告所有之私有土地，並非國有土地，自無財政部國有財產署公告國有基地出租之年租金，按當期土地申報地價總額乘以百分之五計算規定之適用，先予敘明。經查，269號房屋係屋頂為鐵皮之一層樓水泥磚造建物；271號房屋係屋頂為鐵皮之二層樓水泥磚造建物，兩間建物相鄰，內部有門直接相通；269號房屋供堆置物品使用，271號房屋前方有堆置物品，後方供人居住使用等情，此為兩造所不爭，並有另案勘驗筆錄、現場照片在卷可稽（見第198號卷一第196至210頁、本院卷第40至42頁）。又依269、271號房屋之稅籍證明書所示，2間房屋之折舊年數為55年或72年，房屋現值合計僅為21萬200元（見本院卷第314頁）；且被告陳明其年逾90歲，上開房屋僅供其與配偶居住使用等情，足認上開房屋之屋況老舊、價值低微，難以充分發揮系爭土地之利用價值，被告使用土地所獲利益不高。另觀系爭土地位於臺北市○○區○○○路○段○○○巷口，對面為上天宮，左右為雙叉路，附近周圍多為2至3層樓水泥磚造建物，房屋後方有一機車停車場，停車場後方為一地上14層樓建物，面臨環河北路3段，車輛往來頻繁，左斜前方為社子國小，約800公尺以上才有市場，有公車經過，50公尺內有公車站牌等情，此為兩造所是認（見不爭執事項(九)），可知系爭土地位置鄰近社子島，交通雖屬便利，但附近工商業不甚繁榮等情無誤。故本院審酌系爭土地之價值漲幅、位置、附近工商業繁榮程度、土地利用情狀及被告使用土地所受利益等一切情事，認被告租用系爭土地之年租金，應以109年度系爭土地之申報地價總額百分之六計算為適當。是

原告主張依系爭土地之申報地價總額8%計算年租金，核屬過高，尚難採取。

3. 被告目前向原告實際承租占用系爭土地之面積為147.14平方公尺；而系爭土地於109年度之公告地價為每平方公尺3萬5,800元，申報地價為每平方公尺2萬8,640元，此為兩造所是認（見不爭執事項(八)），並有系爭土地之地價查詢資料可按（見本院卷第156頁），故依系爭土地於109年度申報地價總額百分之六計算，被告所承租系爭土地其中面積147.14平方公尺部分之年租金，應調整為25萬2,845元（計算式： $28640 \times 147.14 \times 6\% = 252845.37$ ，元以下四捨五入），始屬允當。

五、綜上所述，兩造間就系爭土地之基地租賃契約，被告所承租之土地面積應為147.14平方公尺，而系爭土地之價值確有上漲，已如前述。從而原告依民法第442條前段規定，請求被告承租其所有系爭土地其中面積147.14平方公尺部分之租金，自109年1月1日起調整為每年租金25萬2,845元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，礙難准許，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、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 110 年 5 月 24 日
民事第二庭 法官 陳章榮

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 110 年 5 月 25 日
書記官 羅伊安