臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第1489號

原　　告　王明輝
　　黃清松
上二人共同
訴訟代理人　江鶴鵬律師
　　林月雪律師
被　　告　周祖勝
　　周祖發
　　周美秀
上三人共同
訴訟代理人　李克欣律師
被　　告　陳來興
　　陳宏傑（即陳進發之承受訴訟人）
　　陳宏仁（即陳進發之承受訴訟人）
　　吳秀格（即陳進發之承受訴訟人）
　　陳欣茹（即陳進發之承受訴訟人）
　　陳進富
上六人共同
訴訟代理人　許俊仁律師
被　　告　張金塗
　　謝德恭
上二人共同
訴訟代理人　賴玉梅律師
　　王嘉斌律師
　　周福珊律師
複　代理人　蔡仲閔律師
　　孫綾馨

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國108 年7 月8 日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告周祖勝、周祖發、周美秀向原告承租新北市○○區○○

段○○○ ○號土地上，如新北市樹林地政事務所107 年10月3日土地複丈成果圖（下稱附圖）所示暫編地號402⑴ 部分，面積72平方公尺土地之租金，自民國107 年3 月16日起，調整為每年應給付原告王明輝、黃清松各新臺幣（下同）70,560元計算。

二、被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○號土地上，如附圖所示暫編地號409 部分，面積59平方公尺土地之租金，自107 年3 月16日起，調整為每年應給付原告王明輝、黃清松各57,820元計算。

三、被告張金塗向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上，如附圖暫編地號455 、456⑴ 、461⑶、452⑴ 部分，面積各67、23、2 、1 平方公尺土地之租金，自106 年1 月4 日起，調整為每年應給付原告王明輝、黃清松各91,140元計算。

四、被告謝德恭向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上，如附圖暫編地號457 、456⑵ 、461⑷、452⑵ 、461⑵ 、461⑴ 部分，面積各66、24、7 、0.4 、59、60平方公尺土地之租金，自106 年1 月7 日起，調整為每年應給付原告王明輝、黃清松各110,265 元計算。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用由被告負擔三分之二，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明。聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條分別定有明文。本件被告陳進發於起訴後之民國108 年1 月5 日死亡，有除戶謄本在卷可參（見本院卷第327 頁），其

繼承人吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹於108 年4 月26日向本院具狀承受訴訟，並提出繼承系統表、繼承人之戶籍謄本為佐（見本院卷第325 頁至第331 頁），且上開聲明承受訴訟狀亦已送達原告（見本院卷第333 頁），依前開規定，被告吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹聲明承受訴訟，自應予准許。

二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項第5 款定有明文。又租金之給付，為租賃契約之要素，提高租金額，乃租賃契約給付租金之權利義務內容之變更，故調整租金之訴，為形成之訴，多數出租人共同將其共有之土地，出租他人而訴求調整租金，其訴訟標的之法律關係，對於全體出租人自屬必須合一確定（最高法院71年度臺上第5079號民事裁判意旨參照）。本件起訴時原僅由王明輝一人任原告提起訴訟，嗣原告王明輝陳明本件租賃契約之出租人除王明輝外，另有原告黃清松，並追加黃清松為原告（見本院卷第287 頁），核無不合，應予准許。

三、又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3 款分別定有明文。另不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256 條亦有規定。本件原告原起訴主張：㈠被告周祖勝、周祖發、周美秀向原告不定期承租坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（起訴狀誤載為400 地號土地）約22坪（以實測為準）上有建物（門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○ 號），每年應給付原告土地租金，自105 年12月1 日起調整為新臺幣（下同）106,920 元。㈡被告陳來興、陳進發、陳進富向原告不定期承租坐落新北市○○區○○段○○○○號土地約16坪（以實測為準）上有建物（門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○ 號），每年應給付原告土地租金，自10

5 年12月1 日起調整為77,760元。㈢被告張金塗向原告不定期承租坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地合計約25坪（以實測為準）上有建物（門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○○號），每年應給付原告土地租金，自105 年12月1 日起調整為121,500 元。㈣被告謝德恭向原告不定期承租坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地合計約29坪（以實測為準）上有建物（門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○○號），每年應給付原告土地租金，自105 年12月1 日起調整為140,940 元。嗣經本院履勘現場並囑託新北市樹林地政事務所測量新北市○○區○○段402 、409 、452 、455 、456 、457 、461 地號等7 筆土地由被告所承租之面積，經新北市樹林地政事務以107 年10月9 日新北樹地測字第1074082679號函檢送107 年10月3 日土地複丈成果圖（下稱附圖）（見本院卷第151 頁至第153 頁）後，原告遂補充並迭經變更聲明，最終確定如108 年2 月26日之民事準備理由㈢狀，變更聲明第一項至第三項為：㈠被告周祖勝、周祖發、周美秀承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，均自起訴狀繕本送達翌日起各調整為105,840 元。㈡被告陳來興、陳進發、陳進承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，均自起訴狀繕本送達翌日起各調整為86,730元。㈢被告張金塗承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，均自106 年1 月4 日起調整為107,433 元（見本院卷第287 頁）；及108 年6 月10日之民事準備理由㈣狀，變更聲明第四項為：㈣被告謝德恭承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，自106 年1 月7 日起調整為110,265 元（見本院卷第410 頁）。是原告上開所為，就被告所占用土地面積及位置部分之補正，並未變更訴訟標的，僅係更正其訴之聲明之陳述，非訴之變更或追加，先予敘明；而其餘聲明之變更則屬擴張或減縮應受判決事項之聲明，依前揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠坐落於新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號地原為原告王明輝之父即訴外人王世增與原告王清松之母訴外人黃王蓉所共有，而王世增與黃王蓉原亦為同段452 、456 、461 地號土地之共有人（上開7 筆土地以下合稱系爭土地，分述則按地號稱之）。嗣王世增與黃王蓉將系爭土地如附圖暫編地號402(1) 部分，面積72平方公尺土地，出租與被告周祖勝、周祖發、周美秀；將如附圖暫編地號409 部分，面積59平方公尺土地，出租與被告陳來興、陳進發（已由被告吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹繼承）、陳進富；將如附圖暫編地號455 、456(1) 、461(3) 、452(1) 部分，面積各67、23、2 、1 平方公尺土地，出租與被告張金塗；將如附圖暫編地號457 、456(2) 、461(4) 、452(2) 、461(2) 、461(1)部分，面積各66、24、7 、0.4 、59、60平方公尺土地，出租與被告謝德恭，租賃期間未定，為不定期租賃契約，並約定由王世增與黃王蓉各取得2 分之1 租金。其後王世增於91年10月間去世，由原告王明輝繼承取得王世增就系爭土地之持分及繼承前開租賃契約法律關係，而黃王蓉於105 年4 月2 日逝世後，則由黃王蓉之繼承人即原告黃清松與訴外人黃炳南、黃佩華、林黃美麗、黃美英、姜黃美慧共同繼承黃王蓉就系爭土地之持分，惟全體繼承人同意由原告黃清松一人繼承前揭租賃契約之法律關係擔任出租人，故原告王明輝與黃清松現為系爭土地之出租人。

㈡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。城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10% 為限；而租用基地建築房屋之基地租金亦準用之，土地法第97條第1 項、第105 條亦分別訂有明文。惟限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之

需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用。至營業用房屋，承租人用以營業獲取利潤，並非供居住安身，即與人民安居之基本需求及生存權之保障無涉，自無立法介入加以限制之必要。又營業用房屋類皆座落在商業區，不僅其建造、維修成本及應繳納之稅捐高於一般住宅房屋，並享有營業房屋所形成商圈之商業利益，自非一般居住用房屋可比，故營業用房屋租金之多寡，自應本諸契約自由之原則，回歸市場機制，方能促進都市之更新與繁榮。故土地法第97條所指房屋，應解為不包括供營業使用之房屋，以兼顧租賃雙方之利益，契合本條之立法本旨。次按，基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，請求法院調整其租金，以維公平。本件被告自82年間起向王世增、黃王蓉承租系爭土地作為營業使用，且未約定租賃期限，又因自82年迄今，臺灣社會高度發展，土地價格飆漲，系爭土地之公告現值漲幅約206.7%，申報地價漲幅約104.2%，然於104 年前之年租金，被告周祖勝、周祖發、周美秀部分僅44,000元，被告陳來興、陳進發（已由被告吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹繼承）、陳進富部分僅24,000元，被告張金塗部分僅45,000元，被告謝德恭部分僅43,500元，如再繼續依82年之土地價格為計算租金標準，有顯失公平之處，故應認有訴請法院調整之必要。

㈢承上，系爭土地按新北市政府都市計畫土地使用分區，原為都市計畫區，現土地使用分區為商業區，且系爭土地係位於新北市○○區○○街觀光夜市、早市，所在位置前後分別有博愛街、鎮前街形成整個商業區，附近並有商店、廟宇、派出所、農會、銀行、農會，且鄰近樹林火車站、沙崙國小、公園，交通便利，周遭大樓林立、車水馬龍，呈現一片繁榮

，顯然系爭土地之周邊使用情形及經濟價值有明顯變更。部分建物雖係於82年間成立本件租賃契約前即已存在，然該等地點匯集之人潮係隨著商業活動愈加頻繁而增加，系爭土地現今周邊活動人潮及所帶來之廣告效益自不可與先前締約時相比，整體社會環境及基礎客觀事實亦有明顯不同，且上開改變非兩造簽約當時所能預見，更非兩造所得掌控，是以，被告既以承租系爭土地供營業使用，應無土地法第97條規定每年租金不得超過申報地價年息10% 之限制，原告亦得依民法第227 條之2 情事變更原則規定，請求調整租金，故依105 年度之申報地價15% 計算租金，而分別請求調整租金如下：

1.被告周祖勝、周祖發、周美秀部分，每年應給付原告王明輝、黃清松租金，均自起訴狀繕本送達翌日起各調整為105,840 元：

被告周祖勝、周祖發、周美秀承租402 地號土地，72平方公尺，並於其上建築房屋，建物門牌號碼為新北市○○區○○街○ ○○ 號、新北市○○區○○街○ 巷○ 號，兩戶相通，且以9 之2 號建物作為店面使用，經營「專業挽臉、修指甲」，店面前為四德街，後為博愛街，交通便利，生活機能良好，故請求被告周祖勝、周祖發、周美秀每月應給付原告王明輝、黃清松各105,840 元（計算式：19,600× 15% × 72平方公尺÷ 2（人）＝105,840）。

2.被告陳來興、陳進發（嗣由被告吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹承受訴訟）、陳進富部分，每年應給付原告王明輝、黃清松租金，均自起訴狀繕本送達翌日起各調整為86,730元：

被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富承租409 地號土地，59平方公尺，並於其上建築房屋，建物門牌號碼為新北市○○區○○街○ 巷○ 號，曾作為葬儀社店面使用，顯可作為營業使用，是被告故意閒置，而建物位置前為四德街，後為博愛街，交通便利，生活機能良好，故請求

被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富每月應給付原告王明輝、黃清松各86,730元（計算式：19,600×15%×59平方公尺÷2（人）＝86,730）。

3.被告張金塗部分，每年應給付原告王明輝、黃清松租金，自106年1月4日起各調整為107,433元：

被告張金塗承租455、456、461、452地號土地，面積各67、23、2、1平方公尺土地，其中455地號土地，原告2人之應有部分共1/1，456地號土地原告2人之應有部分共2/8，461地號土地原告2人之應有部分共48/1144，452地號土地原告2人之應有部分共2/8，是被告張金塗所承租土地面積乘上原告之應有部分比例後，原告得向被告張金塗收取租金之面積為73.804平方公尺（計算式：67×1/1＋23×2/8＋2×48/1144＋1×2/8＝73.084）。被告張金塗承租土地後，於其上建築房屋，建物門牌號碼為新北市○○區○○街○巷○○號，建物位置前為四德街，後為博愛街，交通便利，生活機能良好，故請求被告張金塗每月應分別給付原告王明輝、黃清松各107,433元（計算式：19,600×15%×73.084平方公尺÷2（人）＝105,840，小數點以下四捨五入，下同）。

4.被告謝德恭部分，每年應給付原告王明輝、黃清松租金，自106年1月7日起各調整為110,265元：

被告謝德恭承租457、456、461、452地號土地，如附圖暫編地號457、456⑵、461⑷、452⑵、461⑵、461⑴部分，面積各66、24、7、0.4、59、60平方公尺，是被告謝德恭所承租土地面積乘上原告之應有部分比例後，再因被告謝德恭亦為461地號土地之共有人，扣除其應有部分換算面積56.76平方公尺後，原告得向被告謝德恭收取租金之面積為75.01平方公尺（計算式：66×1/1＋24×2/8＋0.4×2/8＋7＋59＋60－56.76∨×24/1144＝75.01）。而被告謝德恭承租土地後，於土地上建築房屋，建物門牌號碼分別為新北市○○區○○街○巷○○號、新北市○○區○○街○○○號

、130 號，其中130 號建物並作為擺設娃娃機台店面使用，建物位置前為四德街，後為博愛街，交通便利，生活機能良好，故請求被告謝德恭每月應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金為110,265元（計算式：19,600× 15%× 75.01 平方公尺÷ 2(人)＝110,265）。

㈣末按房屋或土地出租人，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，得自出租人為調解租金之意思表示時起算。故起訴前未為此項意思表示者，即不得溯及請求調整。有最高法院48年臺上字第521 號民事判例參照。依此見解，本件在起訴前，被告均未按原約定租額付清，且原告已為調整租金之意思表示，被告張金塗、謝德恭並分別於106 年1 月4 日、106 年1 月7 日收受存證信函，故被告張金塗、謝德恭部分，應得溯及至收受存證信函日期為調解租金之起算日，惟原告對其餘被告皆未送達存證信函，故以起訴狀繕本送達之翌日起調整租金，被告抗辯應於判決確定時，始生調整租金之效力云云，並無理由。

㈤綜上所述，因系爭土地顯然較兩造間先前約定租額大幅增加，為此，爰依兩造間租賃之法律關係及民法第227 條之2 、第442 條規定，請求調整租金等語。

並聲明：㈠被告周祖勝、周祖發、周美秀承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，均自起訴狀繕本送達翌日起各調整為105,840 元。㈡被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，均自起訴狀繕本送達翌日起各調整為86,730元。㈢被告張金塗承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，自106 年1 月4 日起各調整為107,433 元。㈣被告謝德恭承租如附表所示土地，每年應分別給付原告王明輝、黃清松之土地租金，自106 年1 月7 日起各調整為110,265 元。

二、被告則以：

㈠被告周祖勝、周祖發、周美秀部分：

按租賃物為不動產，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，但當事人在未依民法第442 條聲請法院增減租金前，原約定之租金，並不因租賃不動產價值之昇降，而失其拘束雙方當事人之效力。原告就系爭土地與被告係成立不定期租賃，被告亦僅作為住家使用，且原告既未於起訴前向被告為增加租金之意思表示，其情形自與最高法院48年臺上字第521 號判例所示，尚屬有間，縱鈞院認為原告之訴為有理由，應以法院判決確定時，始生調整租金之效力等語置辯。

並聲明：原告之訴駁回。

㈡被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富部分：

1.被告承租之409 地號土地及其上建物（即門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○ 號建物）現係空屋，且該四德街巷道狹小，汽車進出皆有困難，並無作為營業使用，更無商業行為，仍應有土地法第97條之限制，故原告主張以年息15% 計算租金，顯屬過高，且與原告存證信函主張以年息10% 計算有違。

2.另請求調整租金為形成之訴，應經法院判決確定時，始生形成之效力，固本件原告請求調整租金，聲明請求自起訴狀繕本送達翌日起調整租金，應屬無據等語置辯。

並聲明：原告之訴駁回。

㈢被告張金塗部分：

1.被告張金塗所有之門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○○號建物，雖占有如附表所示之系爭土地面積，惟黃王蓉及原告王明輝就456 、452 地號土地，僅有應有部分各1/8 ；另就461 地號土地，僅有應有部分各24/1144 ，原告雖係按其應有部分面積計算租金，惟是否適法，仍請鈞院審酌。

2.又被告張金塗所有之上開建物，係位於窄巷之內，且非供營業使用，原告以建物位置鄰近新北市○○區○○街觀光夜市

內，及商業區內，請求調整本件租金以申報地價15% 計算，當屬無據等語置辯。

並聲明：原告之訴駁回。

㈣被告謝德恭部分：

1.被告謝德恭所有之門牌號碼新北市○○區○○街○ 巷○○號建物，雖占有如附表所示之系爭土地面積，惟黃王蓉及原告王明輝就系爭土地之456 、452 地號土地，僅有應有部分各1/8 ；另就系爭土地之461 地號土地，僅有應有部分各24/1144 ，原告雖係按其應有部分面積計算租金，惟是否適法，仍請鈞院審酌。

2.又被告謝德恭所有之上開建物，係位於窄巷之內，且非供營業使用，原告以建物位置鄰近新北市○○區○○街觀光夜市內，及商業區內，請求調整本件租金以申報地價15% 計算，當屬無據。

3.被告謝德恭與訴外人王文彬於81年11月14日向王世增、黃王蓉購買461 地號土地面積約30坪，嗣因道路徵收等原因，最後辦理移轉登記之土地持分為84/1144 ，換算面積約為56.76 平方公尺，被告謝德恭持有之面積大於原告持有之土地面積，就此部分，原告應不得再向被告謝德恭收取租金等語置辯。

並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠原告主張王世增與黃王蓉於82年間將系爭土地如附圖暫編地號402(1) 部分，面積72平方公尺土地，出租與被告周祖勝、周祖發、周美秀；將如附圖暫編地號409 部分，面積59平方公尺土地，出租與被告陳來興、陳進發（已由被告吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹繼承）、陳進富；將如附圖暫編地號455 、456(1) 、461(3) 、452(1) 部分，面積各67、23、2 、1 平方公尺土地，出租與被告張金塗；將如附圖暫編地號457 、456(2) 、461(4) 、452(2) 、461(2) 、461(1) 部分，面積各66、24、7 、0.4 、59、60平方公尺土地，出租與被告

謝德恭，租賃期間未定，為不定期租賃契約。於104 年前之年租金，被告周祖勝、周祖發、周美秀承租部分僅44,000元，被告陳來興、陳進發（已由被告吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹繼承）、陳進富承租部分僅24,000元，被告張金塗承租部分僅45,000元，被告謝德恭承租部分僅43,500元，並約定由王世增與黃王蓉各取得2 分之1 租金等節，為被告所不爭執（見本院卷第48頁、第71頁、第88頁、第352 頁、第353 頁）。原告復主張嗣王世增死亡後，由原告王明輝繼承取得王世增就前開租賃契約法律關係，而黃王蓉過世後，則由原告黃清松繼承取得黃王蓉就前揭租賃契約之法律關係，故原告王明輝與黃清松現為系爭土地之出租人，依約得各收取1/2 租金等節，有王世增及黃王蓉之除戶謄本、繼承系統表、繼承人之戶籍謄本，及繼承人之證明書、印鑑證明、收租協議書，及被告提存通知書在卷可參（見調字卷第42頁、第44頁正反面、第46頁正反面、第48頁正反面、第56頁、第86頁至第93頁，本院卷第251 頁至第265 頁、第299 頁至第309 頁），堪信為真。

㈡原告主張系爭土地價值與訂定租約時已大幅成長，應調整增加租金，惟為被告所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭點為：原告依民法第227 之2 條第1 項、第442 條前段規定，請求被告應給付予原告2 人之土地租金，被告周祖勝、周祖發、周美秀部分，自起訴狀繕本送達翌日起各調整為105,840 元；被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富部分，自起訴狀繕本送達翌日起各調整為86,730元；被告張金塗部分，自106 年1 月4 日起各調整為107,433 元；被告謝德恭部分，自106 年1 月7 日起各調整為110,265 元，有無理由？茲論述如下：

1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，為民法第227 條之2 第1 項所明定。同法第442 條規定：「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」，乃有關情事變更原則態樣之一，非謂除上開情形外，於有其他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人亦不得聲請法院增減其租金。故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，基地周邊環境，工商繁榮之程度，承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，已有變更，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，出租人自得依民法第227 條之2 第1 項規定，訴請法院調整其租金（最高法院93年臺上字第2446號判例意旨參照）。

2.查系爭土地於82年之公告現值均為每平方公尺45,000元、申報地價均為每平方公尺9,600 元，至105 年公告現值均調為每平方公尺138,000 元、申報地價均調為每平方公尺19,600元，有土地登記謄本及地價謄本在卷可參（見調字卷第9 頁至第28頁），可知系爭土地之公告現值及申報地價與本件不定期租約成立時之82年間，漲幅分別達3.07倍、2.04倍，且被告周祖勝、周祖發、周美秀承租土地後，於其上建築房屋，並將建物作為店面使用，經營「專業挽臉、修指甲」，有照片在卷可稽（見本院卷第121 頁、第267 頁至第275 頁）；被告陳來興、陳進發、陳進富承租土地後，亦興建房屋，且原亦用以經營葬儀社，亦有照片附卷可考（見本院卷第119 頁），而被告謝德恭承租土地後，於土地上建築房屋，其中新北市○○區○○街○○○ 號建物更出租他人營業使用，是被告承租系爭土地後興建系爭房屋營業使用或出租他人收益，其利用系爭土地之經濟價值及所得利益，堪認有所增加無訛。另系爭土地位於四德街、博愛路，均為雙線道，位處夜市、傳統市場區塊，履勘期間人車往來頻繁，商業活動發達，鄰近有郵局、證券公司、便利商店、商店及攤販，附近有樹林火車站，可認交通便利，生活機能佳等情，經本院至現

場勘驗屬實，有本院107 年9 月25日勘驗筆錄及現場照片在卷足憑（見本院卷第113 頁至第149 頁），再佐以591 房屋交易網站，博愛市場店面坪數相仿之月租金開價有達每坪4,706 元之情形（見調字卷第30頁），足徵兩造就系爭土地原約定租金各為44,000元、24,000元、45,000元、43,500元，各約每坪2,020 元、1,347 元、1,599 元、901 元，顯失公平。則原告依民法第227 條之2 第1 項、第442 條規定，聲請法院調整增加租金，自屬有據。

3.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。為民法第442 條所明定。次按民法第442 條所謂價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言（最高法院26年滬上字第4 號判例意旨參照）。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年度上字第283 號判例意旨參照）。而所謂土地之繁榮程度應以租用土地自身之繁榮程度為衡。故租金數額之調整，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益，並與鄰地租金比較等項，土地價值之昇降，並非增減租金之唯一斟酌事項。

4.本院審酌系爭土地所在之臺北縣業已升格為新北市，附近設有樹林火車站，且經新北市政府都市計畫規劃為商業區，鄰近有夜市、傳統市場、郵局、證券公司、便利商店、商店及攤販、樹林火車站等，有新北市政府都市計畫土地使用分區證明書、Google地圖、現場照片在卷可佐（見調字卷第29頁、第38頁至第41頁），並經本院至現場勘驗無誤，是系爭土地周圍，生活機能完善、交通堪稱便利，再考以被告將建物作為店面及出租收益，亦已支出相當金額搭蓋房屋，自不得將被告等受有營業及租金收益均歸於系爭土地之漲幅，及被告所承租土地並非全部臨博愛路，有部分位在巷道內，且原

告起訴前以存證信函向被告周美秀、陳來興、張金塗、謝德恭為調整租金之意思表示時，係主張調整為以申報地價年息10% 計算等情（見調字卷第43頁、第45頁、第47頁、第49頁），應認系爭土地租金調整為按起訴當時土地申報地價10%計算為適當。

5.至被告周祖勝、周祖發、周美秀雖辯稱建物目前已無營業等語，被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富辯稱建物目前為空屋等語，被告張金塗辯稱系爭建物未用作營業等語，然周祖勝、周祖發、周美秀之建物目前確仍營業用途，已認定如前，且系爭土地之價值與所處位置及週遭環境息息相關，故雖陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富之建物目前為空屋，被告張金塗未將建物用作營業，然其所租用土地之價值並未因此減少。且被告所承租之土地均在鄰近，認其土地及使用價值大致相當，是認就租金之認定應無不同。

6.被告應給付之年租金：

⑴本件租賃契約分別存在於原告二人與被告周祖勝、周祖發、周美秀間、原告二人與被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富間、原告二人與被告張金塗間、原告二人與被告謝德恭間，已認定如前。又租賃契約為債權契約，出租人不以租賃物所有權人為限，是本件原告就452 、456、461地號土地雖無全部之應有部分，其租賃契約仍為有效，且於計算土地租金時，自應以承租人承租之全部面積計算。

⑵本件依測量結果，被告周祖勝、周祖發、周美秀向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○號土地上，如附圖所示暫編地號402⑴ 部分，面積72平方公尺土地，而起訴當時即106 年申報地價為每平方公尺19,600元，依此計算，被告周祖勝、周祖發、周美秀應給付之年租金為141,120 元（計算式：19,600× 10%× 72 平方公尺＝141,120 元）。原告各分配1/2 ，故被告周祖勝、周祖發、周美秀每年應給付原告王明輝、黃

清松之土地租金各為70,560元（計算式：141,120÷ 2人＝70,560元），原告請求逾此範圍部分為無理由，不應准許。

⑶本件依測量結果，被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○號土地上，如附圖所示暫編地號409 部分，面積59平方公尺土地，而起訴時106 年申報地價為每平方公尺19,600元，依此計算，被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富應給付之年租金為115,640 元（計算式：19,600× 10% × 59平方公尺＝115,640 元）。原告各分配1/2 ，故被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富每年應給付原告王明輝、黃清松之土地租金各為57,820元（計算式：115,640÷ 2人＝57,820元），原告請求逾此範圍部分為無理由，不應准許。

⑷本件依測量結果，被告張金塗向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上，如附圖暫編地號5 、456⑴ 、461⑶ 、452⑴ 部分，面積各67、23、2 、1 平方公尺土地，而起訴時106 年申報地價均為每平方公尺19,600元，依此計算，被告張金塗應給付之年租金為182,280元（計算式：19,600× 10%×ˇ 67＋23＋2＋1 平方公尺∨＝182,280 元）。原告各分配1/2 ，故被告張金塗每年應給付原告王明輝、黃清松之土地租金各為91,140元（計算式：182,280÷ 2人＝91,140元），原告請求逾此範圍部分為無理由，不應准許。

⑸本件依測量結果，被告謝德恭向原告承租新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地上，如附圖暫編地號7 、456⑵ 、461⑷ 、452⑵ 、461⑵ 、461⑴ 部分，面積各66、24、7 、0.4 、59、60平方公尺土地。雖被告謝德恭曾與王文彬於84年11月14日一同向王世增、黃王蓉購買461地號土地應有部分，且約定購買之應有部分換算面積約30坪左右，惟買賣契約最末頁亦有手寫約定，每坪以38萬元計算，買賣價款暫定為1,140 萬元，正確價款依地政機關測算甲

方（即買方）房屋所佔基地面積，於辦妥移轉登記後，於交付尾款時依權狀面積計算正確價款，互為多退少補。而嗣後被告謝德恭僅登記取得應有部分84/1144 ，有買賣契約書及461 地號土地謄本在卷可考（見調字卷第69頁，本院卷第231 頁至第238 頁），故其買賣內容，應以被告謝德恭實際登記取得之應有部分為準。又買賣雙方於85年2 月1 日復於買賣契約上手寫補註「本約461 地號內，除謝德恭所買土地外，若仍有部分土地為謝德恭使用，其使用之土地租金由王世增收取。」並經王世增之代理人即原告王明輝、黃王蓉、被告謝德恭簽名確認（見本院卷第237 頁），是認本件被告謝德恭承租461 地號土地面積逾其應有部分換算面積部分，原告有權向其收取租金。而被告謝德恭就461 地號土地之應有部分換算面積為56.76 平方公尺（計算式：773× 84/1144＝56.76），是原告得向被告謝德恭請求租金之面積為159.64 平方公尺（計算式：66＋24＋7＋0.4＋59＋60－56.76＝159.64 平方公尺）。而起訴時106 年申報地價均為每平方公尺19,600元，依此計算，被告謝德恭應給付之年租金為312,894 元（計算式：19,600× 10%× 159.64＝312,894元）。原告各分配1/2 ，故被告謝德恭每年應給付原告王明輝、黃清松之土地租金各為156,447 元（計算式：312,894÷ 2人＝156,447 元）。原告只請求調整為各110,265 元，未逾上開金額，自應准許。

7.末按房屋或土地出租人，依民法442 條提起增加租金之訴，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，得自出租人為調整租金之意思表示時起算，起訴前未為此項意思表示者，法院如認其訴有理由，即應判決自原告起訴時增高租金，最高法院48年臺上字第521 號判例及73年度第9 次民事庭會議決議意旨可資參照。查本件原告於105 年12月27日向被告張金塗、謝德恭為調整租金之意思表示，有存證信函暨郵件收件回執在卷可參（見調字卷第47頁、第49頁，本院卷第187 頁），復於106 年12月29日向本院起訴

，而本件起訴狀繕本分別於107年3月1日送達被告周祖勝、陳來興、陳進發，於107年3月5日寄存送達予被告周祖發、周美秀、陳進富，並於107年3月15日發生送達效力（見調字卷第95頁至第101頁），足見原告調整租金之意思表示已合法到達被告。又按承租人有數人者，調整租金之意思表示應向承租人全體為之，否則不發生催告或終止之效力，是原告對被告周祖勝、周祖發、周美秀，及被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富為調整租約之意思表示，應以全體承租人均送達之日生效，故依前開說明，原告請求本件調整之租金，㈠被告周祖勝、周祖發、周美秀部分，自起訴狀繕本送達之翌即107年3月16日起算；㈡被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富部分，自起訴狀繕本送達之翌日即107年3月16日起算；㈢被告張金塗部分，自106年1月4日起算；㈣被告謝德恭部分，自106年1月7日起算，應屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第227條之2第1項、第442條規定，請求被告承租系爭土地之租金，㈠被告周祖勝、周祖發、周美秀部分，自107年3月16日起，調整為每年應給原告王明輝、黃清松各70,560元計算；㈡被告陳來興、吳秀格、陳宏傑、陳宏仁、陳欣茹、陳進富部分，自107年3月16日起，調整為每年應給原告王明輝、黃清松各57,820元計算；㈢被告張金塗部分，自106年1月4日起，調整為每年應給原告王明輝、黃清松各91,140元計算；㈣被告謝德恭部分，自106年1月7日起，調整為每年應給原告王明輝、黃清松各110,265元計算，均為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　15　　日

民事第六庭　　法　　官　　謝宜雯

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日之不變期間內，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　　108　　年　　8　　月　　15　　日

書記官　吳宜遙

附表：

編號	被告	附圖暫編地號	使用地號	使用面積（平方公尺）	應有部分比例		備註（門牌號碼）
					王明輝	王黃蓉	
1	周祖勝 周祖發 周秀美	402(1)	新北市○○區○○段○○○○號	72	1/2	1/2	四德街9之2號 四德街7巷4號
2	陳來興 陳進富 吳秀格 陳宏傑 陳宏仁 陳新茹	409	新北市○○區○○段○○○○號	59	429/1000	571/1000	四德街7巷9號
3	張金塗	455	新北市○○區○○段○○○○號	67	429/1000	571/1000	四德街7巷23號
		456(1)	新北市○○區○○段○○○○號	23	1/8	1/8	
		461(3)	新北市○○區○○段○○○○號	2	24/1144	24/1144	
		452(1)	新北市○○區○○段○○○○號	1	1/8	1/8	四德街7巷23號雨遮
4	謝德恭	457	新北市○○區○○段○○○○號	66	429/1000	571/1000	四德街7巷25號
		456(2)	新北市○○區○○段○○○○號	24	1/8	1/8	
		461(4)	新北市○○區○○段○○○○號	7	24/1144	24/1144	
		452(2)	新北市○○區○○段○○○○號	0.4	1/8	1/8	四德街7巷25號雨遮
		461(2)	新北市○○區○○段○○○○號	59	24/1144	24/1144	博愛街126號
		461(1)	新北市○○區○○段○○○○號	60	24/1144	24/1144	博愛街130號