

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第2345號

原告 榮樹建設股份有限公司

法定代理人 許丁輝

原告 李志聰

李建宏

蘇清標

蘇建張

蘇聰明

蘇文通

蘇逸銘

蘇逸忠

蘇逸勝

蘇王芙蓉

蘇逸文

蘇逸進

蘇逸成

蔡耀乾

蘇雲蓮

蘇逸元

蘇怡君

蘇耀源

蘇子堤

蘇聖文

許一鑫

王惠芳

林進發

蘇立翔

共同

訴訟代理人 游朝義律師

被告 華南紡織股份有限公司

法定代理人 李淑惠

01 訴訟代理人 凌見臣律師

02 複代理人 蔡佳秀

03 上列當事人間請求調整相當於租金之損害金等事件，經本院於民
04 國108年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 原告之訴駁回。

07 訴訟費用由原告負擔。

08 事實及理由

09 壹、程序事項

10 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
11 基礎事實同一，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2
12 款定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請
13 求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實
14 有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共
15 通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範
16 圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩
17 請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一
18 解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年度臺上字
19 第471號判決意旨參照）。經查，原告原係類推適用民法第
20 442條之規定，為本件調證租金之請求權基礎，復於民國10
21 7年10月16日本院言詞辯論期日，當庭追加民法第277條之
22 2第2項為請求權基礎（見本院卷〈一〉第490頁），經核
23 原告上開請求均同一基礎事實，且為相同之聲明，其追加請
24 求權基礎，核與前揭規定相符，自應准許。

25 貳、實體事項

26 一、原告起訴主張：

27 （一）就原告榮樹建設股份有限公司（下稱榮樹公司）、李志聰
28 、李建宏部分：

29 緣坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○
30 ○○○ ○號（重測前為台北縣○○市○○○段○○○段0000
31 0 000000 000000 000000 地號）土地原為訴外人劉茂

01 盛、劉榮東、劉連得、劉崇仁、王劉惠美、李劉富美所有
02 嗣由原告榮樹公司、李志聰、李建宏所繼受。被告前因
03 無權占用上開土地，經原所有權人提起訴訟後，業經最高
04 法院以82年台上字第1492號民事判決確定在案。而依上開
05 確定判決所示，係以上開土地於81年間之申報地價之年息
06 8.4 %為計算基礎，然上開土地之地價已逐年調漲，且被
07 告因同時占用鄰地之土地，經鈞院103年度訴字第369號
08 民事判決被告應給付相當於租金之不當得利金額已高於原
09 告榮樹公司、李志聰、李建宏所繼受之上開土地之金額。
10 是以，原告爰類推適用民法第442條調整租金之規定及民
11 法第227條之2第2項規定，請求調整租金如107年9月
12 6日民事起訴狀所附之附表金額。

13 (二) 就原告蘇清標、蘇建張、蘇聰明、蘇文通、蘇逸銘、蘇逸
14 忠、蘇逸勝、蘇王芙蓉、蘇逸文、蘇逸進、蘇逸成、蔡耀
15 乾、蘇雲蓮、蘇逸元、蘇怡君、蘇耀源、蘇子堤、蘇聖文
16 、許一鑫、王惠芳、林進發、蘇立翔部分：

17 上開原告為坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○○○○ ○○○○
18 ○○○○ ○○○○ ○號土地（重測前為台北縣○○市○○○段
19 ○○○段00000 000000 000000 000000 地號）之所有
20 權人，上開土地遭被告無權占用後，經原所有權人對被告
21 起訴後，業經臺灣高等法院86年度重上更（一）字第144
22 號、最高法院89台上字第1303號、臺灣高等法院89上字第
23 552號民事判決確定在案。而依上開判決所示，被告應自
24 84年1月1日起至返還土地日止，按年給付原土地所有權
25 人新臺幣（下同）549,999元。惟上開判決，係以前開土
26 地於81年間申報地價之年息4%作為相當於租金不當得利之
27 賠償金。而上開土地已逐年調至漲數倍，且被告因無權占
28 用上開土地之鄰地，經鈞院以103年度訴字第369號民事
29 判決，認定應以申報地價之年息8%作為相當於租金損害賠
30 償金。爰類推適用民法第442條之規定及民法第227條之
31 2第2項之規定，請求調整租金如107年9月6日民事起

01 訴狀所附之附表三金額。

02 (三) 併聲明為：①被告占有原告榮樹公司、李志聰、李建宏所
03 有坐落於新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○
04 ○○ ○○○○號土地如附圖示斜線面積合計725平方公尺，自
05 107年7月1日起至終止之日止，每年應給付原告榮樹公
06 司、李志聰、李建宏相當於租金之損害金額調整如107年
07 9月6日民事起訴狀所附之附表所示金額，並請求被告按月
08 給付調證後之損害金。②被告占用原告蘇清標、蘇建張
09 、蘇聰明、蘇文通、蘇逸銘、蘇逸忠、蘇逸勝、蘇王芙蓉
10 、蘇逸文、蘇逸進、蘇逸成、蔡耀乾、蘇雲蓮、蘇逸元、
11 蘇怡君、蘇耀源、蘇子堤、蘇聖文、許一鑫、王惠芳、林
12 進發、蘇立翔等人所有坐落於新北市○○區○○段○○○ ○
13 ○○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地，自本件起訴狀
14 翌日起至被告終止占有之日止，每年應給付上開原告相當
15 於租金之損害賠償金調整如107年9月6日民事起訴狀所
16 附之附表三所示金額，並請求被告按月給付調整後之損害
17 金。

18 二、被告則以：

19 (一) 依民法第442條之規定，提起增減租金之訴，應以租賃關
20 係存在為前提。被告與原告間既無租賃關係存在，自不得
21 依民法第442條之規定而提起本訴。另縱認相當於租金之
22 不當得利請求權與租金相類似，然參照最高法院48年台上
23 字第1536號判例要旨，租賃如定有期限，即不得依民法第
24 442條規定，請求租金增減，而相當於租金之不當得利損
25 害金係以返還土地之日止為期限之終期，顯係定有期限，
26 原告亦不得依民法第442條但書之規定，請求調整租金。

27 (二) 被告無權占用原告榮樹公司、李志聰、李建宏所有之如附
28 圖所示之土地之建物，業經原告榮樹公司聲請強制執行中
29 ，被告現已委由建築師申請拆除執照，此經鈞院106年司
30 執字第42173號強制執行中，是以原告請求調整租金，自
31 無權利保護之必要。又被告因無權占用原告等人所有之土

地，經判決判定須給付相當於租金之不當得利損害金，係按年度申報地價總額以計，而損害金既已按系爭土地每年度之現時價值而計算，當不可能會再有因土地價值升降而有增減之必要情事發生，是以原告以土地價值上升而提起調整租金之訴，自無理由。況且被告因占用原告榮樹公司、李志聰、李建洪之系爭新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地之案件經判決確定後迄，每月均有給付損害金予上開原告；而被告占用其餘原告所有之新北市○○區○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○ ○○號土地之案件確定後，即與上開原告達成協議，被告亦已依協議，約定依土地申報地價× 4.8%計算損害賠償金，是以損害金已按年度申報地價計算，並無顯失公平之處。

(三) 原告榮樹公司、李志聰、李建宏分別於99年間即已取得系○○○○區○○段807、808、809、810及810-1地號之土地，而鈞院81年度重訴字第46號判決業於82年6月25日即確定在案，原告就上開土地因15年間未執行而價值升降客觀事實，顯已知悉，並可預料；甚且原告榮樹公司於99年間以繼受人身份具狀承受上開確定判決之執行程序，嗣又撤回執行，並於101年10月間陸續取得上開土地之持份，是以原告對系爭土地價值升降之事實自己知悉。而原告榮樹公司因撤回執行後，放任占有狀況持續，致土地價值上升，自屬可歸責於原告之事由所致，自無民法第227條之2第2項之適用。至於原告蘇清標、蘇建張、蘇聰明、蘇逸銘於90年間以90年度民執松字第1988號強制執行拆除被告建物，上開原告嗣於93年間撤回執行，其餘原告分別於92年至104年間陸續取得所有權，就前開土地價值顯屬可得預料，亦不符合民法第227條之2第2項規定。

(四) 依民法第148條之規定，權利之行使不得違反公共利益，或損害他人為主要目的。原告榮樹公司、李志聰、李建宏取得確定判決7年仍不行使拆除被告建物之權利；原告蘇

01 清標、蘇逸銘歷時18年仍不拆除被告建物，已如前述，反
02 請求增加損害金之給付，自有違誠信原則，且行使權利顯
03 以損害被告為目的，自應予駁回。

04 (五) 併為答辯聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

05 三、原告主張被告無權占用原告所有之坐落新北市○○區○○段

06 ○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○○○ ○號及坐落新北
07 ○○○段○○○ ○○○○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地

08 高法院以82年台上字第1492號、最高法院89台上字第1303號
09 判決確定在案，然上開判決係以84年及88年之申報地價作為
10 被告無權占用上開土地之相當於租金之不當得利損害金。而
11 本件被告迄今仍繼續占有上開土地，而上開土地價已逐年調
12 漲，爰依民法第442條及民法第227條之2第2項之規定，
13 請求調整地租等語。被告固不爭執目前仍占有上開土地，惟
14 否認有調漲租金之必要，且無顯失公平情事等語置辯。是本
15 件主要爭執為原告依民法第442條及第227條之2第2項之
16 規定，請求調整租金是否合理？若是，則調整比例為何？茲
17 審酌分敘如下：

18 (一) 按租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法
19 院增減其租金，但其租賃定有期限者，不在此限，民法第
20 442條定有明文。參諸民法第442條之立法理由：「按不
21 動產之價值，在經濟流通之社會，常多變動，因之租賃之
22 價值，遂亦時有昇降。其租賃之定有期限者，當事人自有
23 遵守期限之義務，無論該租賃物價值昇降如何，均不得於
24 期限內請求增減租金，此屬當然之事。若為不定期限之租
25 賃，則租賃物價值升高時，出租人勢必聲請增加租金，租
26 賃物價值降落時，承租人亦必聲請減少租金，昇降愈繁，
27 糾紛愈甚。故法律規定得向法院聲請增減其租金，所以免
28 當事人之爭議，而期增減之允當也。」，是以民法第442
29 條之適用，自須以當事人間有不定期租賃關係為適用前提
30 ，嗣因租賃之不動產價值昇降，始有適用。而本件被告並
31 未基於法律關係而占有使用土地，兩造間更無不定期租賃

01 契約存在，與民法第442條係以兩造間基於合法利用關係
02 而使用不動產之情形有別；況被告因無權占用上開土地之
03 相當於租金之不當得利金額，係經法院依上開土地坐落之
04 位置、交通狀況、工商繁榮程度等一切情狀而審酌之金額
05 ，核與民法第442條因當事人間先有租金之約定，嗣因租
06 賃物價值昇降為免爭議而請求法院增減之情形有所不同，
07 自難比附援引，是以原告主張應類推民法第422條之規定
08 ，請求調整租金，自屬於法無據。

09 (二) 次按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨
10 在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，
11 經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見
12 之損失。是法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效
13 力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所
14 得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，
15 法院即得依情事變更原則加以公平裁量而為增減給付或變
16 更其他原有之效果。而是否發生非當初所得預料之劇變，
17 應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷
18 。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能
19 性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作
20 為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，
21 始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，
22 請求增加給付（最高法院99年度台上字第1336號、97年度
23 台上字第1794號判決意旨參照）。且主張情事變更而請求
24 增加給付之當事人，除應就情事變更之事實為主張及舉證
25 外，尚應就該情事變更是否為契約成立當時所得預料，及
26 有無顯失公平情事等事項，負主張及舉證之責（最高法院
27 91年台上字第2273號判決意旨參照）。民法第227條之2
28 第2項既準用第1項之規定，上開法理亦應予以適用。

29 (三) 經查，本件原告榮樹公司以其雖曾經聲請強制執行，嗣因
30 拆除費用高達1,790,075元，無法負擔，致使執行程序停
31 滯無法進行，主張其確具有非可歸責於當事人之事由致發

01 生非當初所得預料之變動之情事。惟原告榮樹公司係從事
02 不動產仲介經紀、代銷、住宅及大樓開發租售及工業廠房
03 開發租售等之相關業務，登記之實收資本為2億5千萬元
04 ，此有經濟部商工登記資料公示查詢可參，是以審酌原告
05 榮樹公司之資力，是否無法負擔上開拆除費用，似有所疑
06 。況原告榮樹公司、李志聰、李建宏係於99年間即上開土
07 地於強制執行之際買受坐落新北市○○區○○段○○○ ○○○
08 ○○○○○ ○○○○ ○○○○○○○ ○號土地，是以原告榮樹公司
09 李志聰、李建宏於買受當時自可評被告無權占用系爭土地
10 而得評估拆除系爭地上物之強制執行費用，自不能逕以拆
11 除費用過鉅即認有情事變更之情事。

12 (四) 再者，93年間原告蘇聰明等人與被告就坐落新北市○○區
13 ○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○○○ ○號土
14 狀況達成協議，此有協議書可參（見本院卷〈二〉第321
15 頁）。觀諸協議書內容，原告等人係為基於共同土地開發
16 ，爭取地盡其利，原告等人因而同意暫緩執行上開土地，
17 而被告同意給付原告因未執行本院84年度訴字第160號拆
18 屋還地案件之損害賠償金，是以在系爭協議未解除或終止
19 前，兩造間自應就上開土地之利用達成協議，而本件被告
20 目前既已依照此協議給付原告等人損害賠償金，尚難謂有
21 何情事變更之事。況且判斷是否具有民法第227條之2條
22 之情事變更之適用，非全以物價指數變動為根據，並應依
23 客觀之公平標準，審酌一方因情事變更所受之損失，他方
24 因情事變更所得之利益而定。本院審酌被告因無權占用系
25 爭土地，所給付相當於租金之不當得利損害賠償金，目的
26 係用以填補原告因被告無權占用而無法使用系爭土地之損
27 害，然本件原告既於取得確定判決後，基於拆除費用過高
28 或基於與被告達成協議為由，撤回強制執行程序，容任被
29 告繼續占有使用系爭土地迄今，並收取被告所給付之損害
30 賠償金，堪認原告等人同意被告以支付法院判決認定相當
31 於不當得利之租金方式，用以彌補無法使用系爭土地之損

01 害，難認有當初無法預料之情事發生。倘若原告等人認為
02 被告所給付之相當於不當得利租金過低，原告當可與被告
03 就系爭土地之使用方式另行約定，而非以消極不行使權利
04 之方式，逕以上開土地價值增加，而主張有情事變更事由
05 ，是以原告以情事變更為由，請求調整法院所認定相當於
06 不當得利之租金，亦屬無據。

07 四、綜上所述，本件被告與原告等人間既無契約關係，被告基於
08 無權占用方繼續占用土地，核與民法第442條之規範意旨不
09 符，自難比附援引請求調整租金，是原告類推適用民法第44
10 2條之規定請求調整租金，自屬無據，為無理由。又原告等
11 人未能舉證說明取得執行名義後，有何不可歸責之事由無法
12 執行，甚與被告另行簽訂協議書同意被告以支付如法院判決
13 之相當於不當得利之損害賠償金作為使用前開土地之對價，
14 堪認原告已就前開土地之狀況已為評估，難認有不可預料之
15 情事發生，是以原告依民法第227條之2第2項規定主張情
16 事變更，請求調整相當於租金之損害金，亦無理由，應予駁
17 回。

18 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經
19 審酌結果，核與本件判決結論均無影響，爰不一一論述，附
20 此敘明。

21 六、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
22 如主文。

23 中 華 民 國 108 年 2 月 19 日
24 民 事 第 二 庭 法 官 吳幸娥

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 108 年 2 月 19 日
29 書 記 官 丁于真