

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第1199號

原告 陳惠貞
陳瑞祥
陳惠珠
陳瑞銘
陳清谷
陳雲英
李陳雪娥
賴陳明君
陳菁梅

原告 橋本開發有限公司

法定代理人 林正棚

原告 陳品翰
李孟軒

共同

訴訟代理人 曾翊翔律師

被告 林再祥
林明隆

林昱宜（即林永福之承受訴訟人）

林欽琦（即林永福之承受訴訟人）

共同

訴訟代理人 謝碧鳳律師

上列當事人間調整租金事件，本院於民國108年9月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告承租原告陳惠貞、陳瑞祥、陳惠珠、陳瑞銘、陳清谷、陳雲英、李陳雪娥、賴陳明君、橋本開發有限公司、陳品翰、陳菁梅所有坐落於新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號土地（面積共59.74平方公尺），其租金自民國108年7月1日起，調整為每年新臺幣244,695元。

被告承租原告陳惠貞、陳瑞祥、陳惠珠、陳瑞銘、陳清谷、陳雲

英、李陳雪娥、賴陳明君、橋本開發有限公司、陳品翰、李孟軒所有坐落於新北市○○區○○段○○○○號土地（面積73.46平方公尺），其租金自民國108年7月1日起，調整為每年新臺幣300,892元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之八，餘由原告負擔。

事實及理由

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。本件被告林永福於起訴後之民國108年6月19日死亡，有死亡證明書在卷可參（本院卷第115頁），其繼承人林昱宜、林欽琦於108年6月26日向本院具狀聲明承受訴訟，並提出戶籍謄本及繼承系統表為佐（同卷第117至125頁），且上開聲明承受訴訟狀亦已送達原告（同卷第111頁），依前開規定，被告林昱宜、林欽琦聲明承受訴訟，自應予准許。

二、原告主張：（一）緣坐落新北市○○區○○段○○○○○○○○○○號2筆土地（下稱系爭726、727-1地號土地）為原告陳惠貞、陳瑞祥、陳惠珠、陳瑞銘、陳清谷、陳雲英、李陳雪娥、賴陳明君、橋本開發有限公司、陳品翰、陳菁梅等11人（下稱陳菁梅等11人）所共有，面積依序為58.92平方公尺、0.82平方公尺，共計為59.74平方公尺，權利範圍皆分別為陳惠貞4/35、陳瑞祥4/35、陳惠珠4/35、陳瑞銘4/35、陳清谷1/14、陳雲英1/14、李陳雪娥1/14、賴陳明君1/14、橋本開發有限公司（下稱橋本公司）1/14、陳品翰4/35、陳菁梅1/14。另坐落同上段727地號土地（下稱系爭727地號土地）為原告陳惠貞、陳瑞祥、陳惠珠、陳瑞銘、陳清谷、陳雲英、李陳雪娥、賴陳明君、橋本公司、陳品翰、李孟軒等11人（下稱

01 李孟軒等11人，與陳菁梅共計12人合稱為原告）所共有，面
02 積為73.46平方公尺，權利範圍為陳惠貞4/35、陳瑞祥4/35
03 、陳惠珠4/35、陳瑞銘4/35、陳清谷1/14、陳雲英1/14、李
04 陳雪娥1/14、賴陳明君1/14、橋本公司1/14、陳品翰4/35、
05 李孟軒1/14。又系爭726、727、727-1地號3筆土地（合稱系
06 爭土地）早年即由原告之前手出租予被告之前手建築房屋，
07 即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00○○號等未辦保存
08 登記建物（下稱系爭建物），嗣兩造即各自依繼承、買賣或
09 贈與等法律關係取得土地及建物之所有權，並承受其各自前
10 手彼此間所約定之租賃關係。然上開租賃關係因時隔已久，
11 其前手間究竟有無簽署租賃契約已難考證，其間租金當時究
12 如何約定亦乏實據，其後數十年間，被告即習以委任律師向
13 每名原告寄發律師函檢附郵局匯票之方式繳付每年租金，而
14 按年繳付租金方式係以當年7月1日至翌年6月30日為年度計
15 算，以陳雲英為例，其就系爭土地之應有部分均為1/14，而
16 逐年自被告處收受之租金均為新臺幣（下同）6,035元，然
17 以橋本公司每年所繳納之地價稅為例，其就系爭土地之應有
18 部分亦同為1/14，106年度繳納之地價稅為5,087元，竟僅與
19 被告繳納之年租接近持平，顯見兩造早年所約定之租金已有
20 過低之情形。嗣原告乃屢向被告表達調整租金之意，然未獲
21 被告置理，原告又向被告表示如不願接受相當於市價行情之
22 租金，渠等可另覓他處承租，惟仍未為被告所接受，原告無
23 可奈何之餘，只能提起本件訴訟自維權益。(二)兩造間就系爭
24 土地之租賃關係並未約定一定期限屆滿即失效，是其性質乃
25 屬「不定期租賃契約」，故原告自得依民法第442條規定聲
26 請法院調整租金。又兩造間就系爭土地之租賃關係，所約定
27 之租金數額數十年間均無變更，然以系爭土地之現況，係坐
28 落於新北市○○○縣道上之商業區，距台一甲省道重新路2段約
29 350公尺，距新北環河快速道路約400公尺，3分鐘內可開車
30 經由省道接上台北橋直達台北市，距台北市○○○○○里路
31 ○○○○道○號交流道也僅900公尺距離，單以交通路線而論

，乃屬四通八達之絕佳地理位置；另以大眾運輸交通方式而言，系爭土地適位處捷運三重國小站及台北橋站之間，距二者捷運站均約600公尺距離，交通非常便利。至於系爭土地周邊之吃喝玩樂等民生設施亦十分充足，除地理位置緊鄰三和夜市外，周邊尚有三重國中小學、光榮國中小學、正義國小等九年一貫學區可供選擇，距影城及圖書館也僅數百公尺距離，而三和路二段商店林立，亦有多家銀行進駐該區，足認周邊商業交易繁榮熱絡，生活機能十分完善，以上情形堪有原告整理之圖解可佐。另參以系爭土地周邊土地、建物市場交易行情，同位於三和路2段之土地，其每坪售價約為149萬元，而同路段之店面，其每坪售價亦約達140萬元；至於系爭土地鄰近租金行情，以同位於三和路2段之30坪店面為例，每月租金為85,000元，亦即該租約之年租為102萬元，足見該路段之經濟價值甚高，乃位處新北市○○區○○○○段。(二)惟查，被告就系爭土地，每年給付予原告之租金總額僅有84,490元，竟與原告每年所繳付予國家之地價稅接近持平，顯然早年所約定之租金未參考前開基地周邊環境，工商繁榮之程度等情事變更事項而為適當之調整。是有透過本件訴訟請求法院依系爭土地現況予以調漲租金之必要。原告乃依民法第442條、第227條之2第1項等規定訴請調整系爭土地之租金如下：①系爭726地號土地請求調整為年租301,670元：即按土地最新申報地價10%計算每年租金，以系爭726地號土地之申報地價為3,016,704元（計算式：公告地價每平方公尺64,000元 $\times$ 0.8 $\times$ 58.92平方公尺=3,016,704元），則被告應就系爭726地號土地給付予陳菁梅等11人之租金為每年301,670元（計算式：3,016,704元 $\times$ 0.1=301,670，小數點後四捨五入）。②系爭727地號土地調整為年租376,115元：即按土地最新申報地價10%計算每年租金，以系爭727地號土地之申報地價為3,761,152元（計算式：公告地價每平方公尺64,000元 $\times$ 0.8 $\times$ 73.46平方公尺=3,761,152元），則被告應就系爭727地號土地給付予李孟軒等11人之租金為每

01 年376,115元（計算式： $3,761,152\text{元} \times 0.1 = 376,115\text{元}$ ，小
02 數點後四捨五入）。③系爭727-1地號土地調整為年租4,198
03 元：即按土地最新申報地價10%計算每年租金，以系爭727-1
04 地號土地之申報地價為41,984元（計算式：公告地價每平方
05 公尺64,000元 $\times 0.8 \times 0.82$ 平方公尺 $= 41,984\text{元}$ ），則被告
06 應就系爭727-1地號土地給付予陳菁梅等11人之租金為每年
07 4,198元（計算式： $41,984\text{元} \times 0.1 = 4,198\text{元}$ ，小數點後四
08 捨五入）。④綜上所述，因系爭726、727-1地號土地之共有
09 人及應有部分比例相同，故被告應就該2筆土地，每年給付
10 陳菁梅等11人之租金合計為305,868元（計算式： $301,670\text{元}$
11 $+ 4,198\text{元} = 305,868\text{元}$ ）。(四)被告就系爭土地之租金給付方
12 式，習於每年10月前委託律師寄發匯票給付當年度7月1日至
13 翌年6月30日之年租，而今被告業已將107年7月1日至108年6
14 月30日之年租提存於本院提存所，即謂被告已就上開期間之
15 租金給付發生清償效力，故本件原告請求准許增加租金之起
16 算時點為108年7月1日等情。並聲明：(一)被告承租陳菁梅等
17 11人所有系爭726、727-1地號土地（面積共59.74平方公尺
18 ），其租金自108年7月1日起，調整為每年305,868元。(二)被
19 告承租李孟軒等11人所有系爭727地號土地（面積73.46平方
20 公尺），其租金自108年7月1日起，調整為每年376,115元。

21 三、被告則以：(一)原告主張系爭土地之每年租金，自108年7月1
22 日起，依土地最新申報地價10%計算，調整為共計681,983元
23 ，被告不同意。經查，被告林明隆、林再祥之父親於台灣光
24 復前即為原告祖父陳延熙之佃農，並承租系爭土地建築房屋
25 居住，於35年10月1日初設戶籍，歷經政府實施三七五減租
26 、耕者有其田等政策，未要求補償，將大片農地歸還給地主
27 ，林明隆、林再祥於系爭房屋出生、成長及居住，目前地主
28 已經是第二代、第三代，當初第一代之陳林阿玉女士（即地
29 主陳延熙過世後，系爭土地由妻陳林阿玉及次子陳清福繼承
30 登記，持分各1/2）口頭有說要將土地賣給被告價款80萬元
31 （土地增值稅由被告負擔）（第一次），遲遲未處理；嗣68

01 年間台北縣三重市○○路道路拓建，被告承租土地由64坪，
02 退縮為40.293坪 { $(58.92+73.46+0.82) \times 0.3025=40.293$ }，被告亟欲重新整建房屋，當其時陳林阿玉口頭又說要將
03 土地賣給被告，價款120萬元（土地增值稅由被告負擔）（
04 第二次），被告深信不疑，沿拆除線略將拆餘房屋高度整修
05 門面使用迄今，有照片可按，嗣陳林阿玉於82年7月21日過
06 世，因為當初是陳林阿玉女士親口說要將系爭土地賣給被告
07 ，因而系爭土地共有人間（即地主）如何辦理過戶（繼承、
08 買賣或贈與等），被告都沒有意見，也未主張優先購買權；
09 101年時又有部分地主說要賣給被告800萬元（土地增值稅約
10 600多萬元由被告負擔）（第三次），被告因為對系爭建物
11 懷有深厚感情，也願意購買，惟此時原告等人眾多內部意見
12 一時無法整合，也就遲遲未能完成交易；詎自從地主陳清富
13 的兒子陳彥志將其名下持分1/14於101年8月17日以贈與移轉
14 登記予橋本公司後，旋即發生一連串恐嚇、妨害自由等事件
15 即102年3月間發生系爭19號建物之屋頂瓦片遭人惡意破壞，
16 林再祥乃於102年3月18日14時許爬上屋頂修理，此時橋本公
17 司負責人林正棚竟擅自利用被告所有之梯子，爬上屋頂查看
18 被告修理狀況，且語帶恐嚇宣稱渠已買受土地持分1/14，被
19 告所有系爭建物是違建云云等語，林再祥乃要求伊下去，林
20 正棚與林再祥爬下屋頂後，林正棚又欲攀爬梯子上屋頂，遭
21 林再祥搖動梯子始作罷，隨後在林再祥收起梯子之際，林正
22 棚與林再祥拉扯梯子，因林再祥不敵林正棚之拉扯而鬆手，
23 致梯子撞傷林正棚，造成林正棚受有右眉毛下1.5公分裂傷
24 ，其竟誣指林再祥故意涉犯刑法傷害罪嫌，幸經檢察官詳查
25 後，賜為不起訴處分確定。(二)系爭17號建物為林明隆之父親
26 林進氣興建、系爭19號建物為林再祥及林永福之父親林文濱
27 興建之磚石造老舊建物，牆壁為磚造，屋頂則係瓦片（或鐵
28 皮），建物內有木板作成閣樓，系爭19號建物目前由林再祥
29 （及林永福過世前）經營皮帶輪行小工廠數十年、系爭17號
30 建物由林明隆出租予訴外人簡金郎居住及經營大同雨衣行數
31

十年（目前是由簡家三個子女經營，晚上沒有居住），足見系爭房屋之使用型態自租地建屋以來，未重大改變，縱土地價值已提高，被告使用利益，實未見隨同土地價值之升高而生增加。從而，原告主張參考系爭土地週邊土地、建物市場交易行情，請求法院按土地最新申報地價10%計算調整每年租金合計為681,983元，顯屬過高。(三)被告使用系爭土地係低度使用，說明如下：①系爭建物於68年○○○區○○路道路拓建後，依三重市公所核准函所示，將原樓高未達3.70公尺，准增高至3.70公尺修繕後之現況，因被告無法取得土地使用權證明，只能沿拆除線以原料或相同資料，依拆餘房屋高度（即一層）整修門面（即現狀）。②原告主張同位於三和路2段之土地52.47坪，其每坪售價約為149萬元，依新北市土地使用管制一覽表（都市計劃容積率表）三重區之商業區（商一）建蔽率80、容積率440規定，日後可蓋總樓地板面積230.868坪，其土地每坪單價為149萬元，亦不為過。反觀被告承租之系爭土地，非方正土地，合計面積40.293坪，新建房屋時應留設騎樓其深度應為3.64公尺，系爭727、726地號土地上方臨三和路2段21巷道或有不足6公尺，為消防安全，新建房屋時應退縮1-2公尺，如此一來，系爭土地可利用面積約只有20多坪，每坪單價不可能達149萬元。被告先父於日據時代起承租系爭土地興建房屋（一層）居住迄今，未經原告等地主同意，亦無法適用三重區之商業區（商一）容積率表重新興建一樓以上樓層建物，僅能維持現況低度使用，原告主張比照附近土地經濟價值甚高狀況調整本件土地租金至申報地價10%云云，誠失公允。(四)綜上所陳，本件自租地建屋以來，承租土地經68年間台北縣三重市○○路道路拓建後，退縮為40.293坪，因未取得地主同意書，只能沿拆除線略將拆餘房屋高度整修門面使用迄今外，未再有重大整建改變，系爭建物之使用型態，仍維持非常低度的使用，實無情勢變更增加租金情形可言等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 四、原告主張系爭726、727-1地號土地為陳菁梅等11人所共有，
02 面積依序為58.92平方公尺、0.82平方公尺，共計為59.74平
03 方公尺，權利範圍皆分別為陳惠貞4/35、陳瑞祥4/35、陳惠
04 珠4/35、陳瑞銘4/35、陳清谷1/14、陳雲英1/14、李陳雪娥
05 1/14、賴陳明君1/14、橋本公司1/14、陳品翰4/35、陳菁梅
06 1/14；系爭727地號土地則為李孟軒等11人所共有，面積為
07 73.46平方公尺，權利範圍為陳惠貞4/35、陳瑞祥4/35、陳
08 惠珠4/35、陳瑞銘4/35、陳清谷1/14、陳雲英1/14、李陳雪
09 娥1/14、賴陳明君1/14、橋本公司1/14、陳品翰4/35、李孟
10 軒1/14；系爭726、727、727-1地號3筆土地早年即由原告之
11 前手出租予被告之前手建築未辦保存登記之系爭建物，嗣兩
12 造即各自依繼承、買賣或贈與等法律關係取得土地及建物所
13 有權，並承受其各自前手彼此間所約定不定期租賃關係之事
14 實，有土地登記謄本在卷可稽（本院卷第31至41頁），且為
15 被告所不爭執，堪信為真實。

16 五、原告復主張兩造早年所約定之租金已有過低之情形，原告自
17 得請求法院調整租金為每年按土地最新申報地價10%計算等
18 情，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

19 (一)按「不動產租賃租金增減請求權」租賃物為不動產者，因其
20 價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有
21 期限者，不在此限」、「契約成立後，情事變更，非當時所
22 得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增
23 、減其給付或變更其他原有之效果」，民法第442條、第227
24 條之2第1項分別定有明文。次按租賃物為不動產者，其價值
25 如有昇漲，出租人依法本得為增租之請求，至所加租額之多
26 寡，應以土地繁榮之程度及鄰地租金之比較等情形為標準（
27 最高法院20年上字第283號判例參照）。又未定期限之基地
28 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
29 者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟契
30 約成立後，如基地周邊環境、工商繁榮之程度、承租人利用
31 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年度台上字第2446號裁判參照）。

(二)原告主張兩造間就系爭土地之租賃關係，所約定之租金數額數十年間均無變更，然以系爭土地之現況，係坐落於新北市○○○縣道上之商業區，距台一甲省道重新路2段約350公尺，距新北環河快速道路約400公尺，3分鐘內可開車經由省道接上台北橋直達台北市，距台北市○○○○○里路○○○○○道○號交流道也僅900公尺距離，單以交通路線而論，乃屬四通八達之絕佳地理位置；另以大眾運輸交通方式而言，系爭土地適位處捷運三重國小站及台北橋站之間，距二者捷運站均約600公尺距離，交通非常便利。至於系爭土地周邊之吃喝玩樂等民生設施亦十分充足，除地理位置緊鄰三和夜市外，周邊尚有三重國中小學、光榮國中小學、正義國小等九年一貫學區可供選擇，距影城及圖書館也僅數百公尺距離，而三和路2段商店林立，亦有多家銀行進駐該區，足認周邊商業交易繁榮熱絡，生活機能十分完善；另參以系爭土地周邊土地、建物市場交易行情，同位於三和路2段之土地，其每坪售價約為149萬元，而同路段之店面，其每坪售價亦約達140萬元，足見該路段之經濟價值甚高，乃位處新北市○○區○○○○段；惟被告就系爭土地，每年給付予原告之租金總額僅有84,490元，竟與原告每年所繳付予國家之地價稅接近持平，顯然早年所約定之租金未參考前開基地周邊環境，工商繁榮之程度等情事變更事項而為適當之調整，原告自有請求法院依系爭土地現況予以調漲租金之必要等情，業據提出系爭土地周邊設施圖解、信義房屋網站頁面（108年1月16日列印截圖）、（好房網網站頁面（108年1月16日列印截圖）為證（本院卷第47至55頁），已屬有據，參以被告亦否認其每年僅給付原租金約84,490元乙節，依前項說明，原告主張兩造早年所約定系爭土地之租金已有過低情形，而請求本院調整租金，自無不合。

01 (三)雖被告抗辯系爭17號建物為林明隆之父林進氣興建、系爭19
02 號建物為林再祥及林永福之父林文濱興建之磚石造老舊建物
03 ，牆壁為磚造，屋頂則係瓦片（或鐵皮），建物內有木板作
04 成閣樓，系爭19號建物目前由林再祥（及林永福過世前）經
05 營皮帶輪行小工廠數十年、系爭17號建物由林明隆出租予簡
06 金郎居住及經營大同雨衣行數十年，足見系爭房屋之使用型
07 態自租地建屋以來，未重大改變，縱土地價值已提高，被告
08 使用利益，實未見隨同土地價值之升高而生增加，且自租地
09 建屋以來，承租土地經68年間台北縣三重市○○路道路拓建
10 後，退縮為40.293坪，因未取得地主同意書，只能沿拆除線
11 略將拆餘房屋高度整修門面使用迄今外，未再有重大整建改
12 變，系爭建物之使用型態，仍維持非常低度的使用，實無情
13 勢變更增加租金情形可言等語，並就其所辯承租系爭土地迄
14 今仍維持非常低度使用之事實，提出台北縣三重市公所68年
15 6月15日函、照片及地籍圖謄本等件（本院卷第137、139、
16 175至223頁）證明為真實。然查，系爭土地於107年1月之公
17 告現值高達每平方公尺32萬元（同卷第31、35、39頁），乃
18 被告就所承租面積分別為58.92平方公尺、0.82平方公尺、
19 73.46平方公尺之系爭土地，竟僅需給付每年約84,490元之
20 租金，其金額顯然過低而不成比例，故被告抗辯兩造間就系
21 爭土地之不定期租賃契約，因被告仍維持非常低度之使用，
22 實無情勢變更增加租金情形可言云云，顯不可取。

23 (四)原告固請求調整租金為每年按土地最新申報地價10%計算。
24 本院綜合審酌系爭土地確係位處新北市○○區○○○○段，
25 經濟價值甚高，但被告系爭建物之使用型態，因未取得地主
26 同意書，只能沿拆除線略將拆餘房屋高度整修門面使用，無
27 法再有重大整建改變，仍維持低度使用等情，認為系爭土地
28 租金應以調整為每年按土地申報地價8%計算為適當，亦即系
29 爭726、727-1地號土地調整為年租244,695元（計算式：公
30 告地價每平方公尺64,000元×0.8〈申報地價為公告地價8成
31 〉×〈58.92+0.82〉平方公尺×0.08=244,695.04元，元

以下四捨五入)；系爭727地號土地調整為年租300,892元(計算式：公告地價每平方公尺64,000元×0.8〈申報地價為公告地價8成〉×73.46平方公尺×0.08=300,892.16元，元以下四捨五入)，逾此範圍即不應准許。又原告主張被告就系爭土地之租金給付方式，係於每年10月前委託律師寄發匯票給付當年度7月1日至翌年6月30日之年租，今已將107年7月1日至108年6月30日年租金提存於本院提存所，發生清償效力等情，為被告所不爭執，是原告請求本件准予調整增加租金應自108年7月1日起算，亦無不合。

六、從而，本件原告依民法第442條、第227條之2第1項規定，訴請判決：(一)被告承租原告陳惠貞、陳瑞祥、陳惠珠、陳瑞銘、陳清谷、陳雲英、李陳雪娥、賴陳明君、橋本公司、陳品翰、陳菁梅所有系爭726、727-1地號土地(面積共59.74平方公尺)，其租金自108年7月1日起，調整為每年244,695元；(二)被告承租原告陳惠貞、陳瑞祥、陳惠珠、陳瑞銘、陳清谷、陳雲英、李陳雪娥、賴陳明君、橋本公司、陳品翰、李孟軒所有系爭727地號土地(面積73.46平方公尺)，其租金自108年7月1日起，調整為每年300,892元；為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中華民國 108 年 9 月 27 日
民事第四庭 法官 連士綱

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 108 年 9 月 27 日
書記官 張雅筑