臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第49號

原　　告	陳蘇禿治
	陳淑麗
	陳寶瓊
	陳文鶯
	邱俊宏
	邱勝飛
	邱志成
	邱碧姿
	邱新永
	邱顯宗
	蔡德興
	邱芳汶
	黃陳草鳳
	葉王沅
	葉月寶
	葉美娜
	沙彥居
	沙嘉惠
	沙克典
	沙思穎
	陳韻
	陳文毅
共　　同	
訴訟代理人	王嘉斌律師
	賴玉梅律師
	周福珊律師
原　　告	許家蓁
被　　告	巫玉貞（兼巫廖會之承受訴訟人）
被　　告	黃河
	黃雅英

黃嘉生
黃張滿妹（兼黃美華之承受訴訟人）
上四人共同
訴訟代理人　康英彬律師
被　　告　劉鼎泰
上列當事人間請求調整租金事件，於民國109 年12月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

被告巫玉貞（兼巫廖會之承受訴訟人）承租原告所共有坐落桃園市○○區○○段中壢老小段十一之四十一、十四之三十一、十四之一地號土地，如附圖所示編號11-41（A）部分（面積三平方公尺）、編號14-31（A）部分（面積七十平方公尺）、編號14-1（B）部分（面積五十九平方公尺），應自民國一○六年七月一日起，調整為如附表一所示每年新臺幣貳拾捌萬零捌佰捌拾肆元。

被告黃張滿妹（兼黃美華之承受訴訟人）、黃河、黃雅英、黃嘉生承租其等與原告共有坐落桃園市○○區○○段○○○○段○○○○地號土地，如附圖所示編號14-2（A）部分（面積一二二平方公尺），應自民國一○六年七月一日起，調整為如附表二所示每年新臺幣貳拾參萬陸仟壹佰陸拾陸元。

被告劉鼎泰承租原告所共有坐落桃園市○○區○○段中壢老小段十四之五、十四之六、十四之三十二地號土地，如附圖所示編號14-5（A）部分（面積一○九平方公尺）、編號14-6（A）部分（面積十二平方公尺）、編號14-32（A）部分（面積三十四平方公尺）、編號14-32（B）部分（面積二十八平方公尺），應自民國一○六年七月一日起，調整為如附表三所示每年新臺幣肆拾萬伍仟柒佰柒拾元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告巫玉貞負擔十分之二，被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生連帶負擔十分之二，被告劉鼎泰負擔十分之二，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、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，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項但書第2款、第3款、第5款定有明文。本件起訴時原以陳蘇禿治、陳淑麗、陳寶瓊、陳文鶯、邱俊宏、邱勝飛、邱志成、邱碧姿、邱新永、邱顯宗、蔡德興、邱芳汶、黃陳草鳳、葉王沅、葉月寶、葉美娜、沙彥居、沙嘉惠、沙克典、沙思穎、陳韻、陳文毅為原告提起訴訟，並聲明：㈠被告巫廖會、巫玉貞承租原告所有坐落桃園市○○區○○段○○○○段00000地號土地如附圖編號11-41(A)3平方公尺、14-31地號土地如附圖所示14-31(A)70平方公尺、14-1地號土地如附圖所示14-1(B)59平方公尺、門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○號之土地，其租金應自民國106年7月1日起調整為如起訴狀附表一所示。㈡被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃美華、黃嘉生承租原告所有坐落桃園市○○區○○段○○○○段0000地號土地如附圖所示14-2(A)122平方公尺、門牌號碼為桃園市○○區○○路○○○號之土地，其租金應自106年7月1日起調整為如起訴狀附表二所示之金額。㈢被告劉鼎泰承租原告所有坐落桃園市○○區○○段○○○○段0000地號土地如圖所示14-5(A)109平方公尺、14-32地號土地如附圖所示14-32(B)25平方公尺、門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號建物之土地，及14-6地號土地如附圖所示14-6(A)12平方公尺、14-32地號土地如附圖所示14-32(A)、門牌號碼桃園市○○區○○路○○○號之土地，其租金應自106年7月1日起調整為如起訴狀附表三之金額。㈣願供擔保請准宣告假執行（見本院卷一第4至7頁），嗣原告陳明本件承租土地之共有人除渠等外，另有許家蓁，並追

加許家蓁為原告（見本院卷三第157 頁），復於108 年7 月25日、109 年9 月22日具狀更正聲明為如下列聲明欄所示（見本院卷二第41、42頁，卷三第79至81頁），經核原告追加原告許家蓁及變更其聲明，係基於同一基礎事實而擴張其聲明，且係基於訴訟標的對於數人必須合一確定，而追加原非當事人之人為當事人，依前揭法律規定，應予准許。

二、次按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。又承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第168 條、第175 條分別定有明文。本件被告巫廖會、黃美華分別於108 年8 月15日、109 年4 月22日死亡，巫廖會繼承人為巫玉貞，黃美華之繼承人黃張滿妹為，有訃文、戶籍謄本及繼承系統表附卷可稽（見本院卷二第206 頁，卷三第21至23頁、第39至42頁），業據其等具狀聲明承受訴訟（見本院卷三第34、50頁），核無不合，應予准許。

三、又按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。民事訴訟法第254 條第1 項定有明文。故在訴訟繫屬中，訴訟當事人雖讓與其實體法上之權利，惟為求訴訟程序之安定，以避免增加法院之負擔，並使讓與之對造能保有原訴訟遂行之成果，本於當事人恆定之原則，該讓與人仍為適格之當事人，自可繼續以其本人之名義實施訴訟行為，此乃屬於法定訴訟擔當之一種，最高法院101 年度台聲字第1367號民事裁定意旨可資參照。查，原告邱新永固於107 年7 月26日將桃園市○○區○○段○○○○段00000 0000000000000 地號土地應有部分105 分之2 以贈與為原因移轉予訴外人邱盈綺，有土地登記謄本附卷可稽（見本院卷二第48、53、67、79頁），然原告邱新永於起訴時既為前揭土地之共有人，基於前開法律規定，其後訴訟標的法律關係雖移轉於第三人，原告邱新永仍可以自己名義繼續實施訴訟，是原告當事人適格並不受影響。另邱盈綺雖於108 年7 月25日委請訴訟代理人具狀承當訴訟，惟未於該書狀上簽名

或用印（見本院卷二第38至42頁、第105 頁），經本院通知其補正後，其訴訟代理人遲至言詞辯論終結日始表明無法提出，本院於言詞辯論終結前自已無從依同條第4 項規定將訴訟繫屬之事實通知第三人，亦予敘明。

四、本件原告許家蓁及被告巫玉貞均經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條各款所列情形，爰各依兩造之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：原告為坐落桃園市○○區○○段中壢老小段11-41 、14-1、14-2、14-5、14-6、14-31 、14-32 地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，被告巫玉貞所有之門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號建物（下稱系爭354 號建物）承租原告所有之11-41 、14-31 、14-1地號土地如附圖編號11-41 （A ）、14-31 （A ）、14-1（B ）部分，被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生所有之門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ 號建物（下稱系爭356 號建物）承租原告所有之14-2地號土地如附圖編號14-2（A ）部分，被告劉鼎泰所有之門牌號碼桃園市○○區○○路○○○ ○○○○ 號建物分別承租原告所有之14-5、14-32 地號土地及14-6、14-32 地號土地如附圖所示14-5（A ）、14-32 （B ）、14-6（A ）、14-32 （A ）部分。兩造間就系爭土地存有租賃關係，依臺灣高等法院102 年度重上更㈠字第112 號判決所示，系爭土地於39、40年間為訴外人陳水模、陳蘇葱所有，渠2 人於39年間共同具名將系爭土地出租予被告劉鼎泰之被繼承人劉阿昂，陳水模最早於55年1 月起以系爭土地所有權人之代理人向訴外人巫振鐮（即被告巫玉貞之承租人權利來源）收取租金，於62年12月1 日起以系爭土地所有權人之代理人向訴外人黃志文（即被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生之承租人權利來源）收取租金，故原告陳文毅係繼承陳水模、其餘原告則繼承陳蘇葱，而與被告間存有租賃關係，系爭土地之租金自50、60年間迄今均未調漲，且系爭土地之公告地價於53年

8月時僅為數百元不等，至67年時漲至1、2千元，至105年時則調整至數萬元，加以機場捷運開通，系爭土地鄰近機場捷運A21即環北站開車僅需5分鐘、步行約15分鐘，交通便利，實有調漲租金之必要，爰依民法第442條、土地法第97條第1項、第105條之規定調漲至申報地價之10%等語。並聲明：㈠被告巫玉貞承租於原告所有系爭11-41、14-31、14-1地號土地如附圖所示11-41（A）、14-31（A）、14-1（B）、系爭254號建物之土地，其租金應自106年7月1日起調整為每年給付原告新臺幣（下同）46萬3,982元。㈡被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生承租原告所有系爭14-2地號土地如附圖所示14-2（A）、系爭356號建物，其租金應自106年7月1日起調整為每年給付原告39萬5,494元。㈢被告劉鼎泰承租原告所有系爭14-5、14-6、14-32地號土地，如附圖所示14-5（A）、14-6（A）、14-32（A）、14-32（B）、系爭362、364號建物之土地，其租金應自106年7月1日起調整為每年給付原告66萬3,180元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

㈠被告黃河、黃雅英、黃嘉生、黃張滿妹辯以：

1.被告所共有之系爭356號建物與原告所共有之系爭14-2地號土地，有地上權之法律關係。系爭14-2地號土地於日據時期之原所有人為張詹氏冉妹，嗣張詹氏冉妹於昭和6年1月14日將所有權一部分移轉予張新鐘，於昭和8年（即民國22年）9月5日張詹氏冉妹與張新鐘二人將所有權移轉予陳有定及陳水模共有（陳水模應有部分應為5分之1），於37年9月23日陳有定將其應有部分移轉予陳蘇葱（陳蘇葱應有部分應為5分之4）。基此，於37年後系爭土地業由被告之被繼承人陳蘇葱及陳水模所共有（陳蘇葱應有部分為8/10、陳水模為2/10）。被告之被繼承人黃志文於日據時期建造系爭356號建物後，均繳納基地租金予土地所有權人，22年陳水模取得土地所有權後即向黃志文收受地租，37年陳蘇葱取得土

地所有權後，乃委託次子即共有人陳水模收取地租，故其後系爭土地均由陳水模以地主暨陳蘇葱管理人身份向黃志文收取基地租金迄今，而陳水模亦以同樣模式向其他同建於系爭土地上之房屋所有人收取基地租金。陳有定與陳水模於日據時期之昭和8年（即民國22年）取得系爭14-2地號土地所有權，而系爭356號建物於日據時期之昭和13年（民國27年）即建於系爭14-2地號土地上，故當時土地及建物之法律關係應依日本國之相關法律而定之，而依日本國《關於地上權之法律》第1條、最高法院72年台上字第136號判決規定，當時日本國物權法乃採「意思主義」，以當事人之意思表示即可成立生效，且在他人土地為所有工作物而使用其土地之人推定為地上權人，故得知系爭356號建物所有人於昭和13年即應取得地上權，從而黃志文既為系爭356號建物之所有權人，依上開日本國民法規定即就系爭14-2地號土地具正當使用權源。縱另一共有人即陳蘇葱於37年始取得系爭14-2地號土地所有權，然依物權之「對世效力」，黃志文自仍可對陳蘇葱主張地上權，遑論黃志文均有支付基地租金予陳水模與陳蘇葱。

2. 原告就系爭14-2地號土地曾對被告另訴拆屋還地，於拆屋還地案中被告主張占有使用權源為日據時期所成立之地上權關係，該案經台灣高等法院以100年度重上字第500號判決被告勝訴，然所執之理由為兩造間係成立租賃關係，就被告主張依日據時期之日本民法所成立之地上權關係為否准，但否准之理由顯有違背法令之處，故自無爭點效適用。

3. 被告自被繼承人黃志文在世時起迄今已依約定繳納租金予原告多年，倘兩造間有地上權關係存在，則原告請求租金則無理由。又系爭14-2地號土地係坐落於「桃園國際機場連外捷運系統延伸至中壢火車站工程」路線範圍，業經使用機關徵收並設定地上權在案，故系爭14-2地號土地因地下開挖捷運隧道致使用效益大大減低，此亦大幅減少土地之價值，故原告稱系爭14-2地號土地價值陡昇，尚非事實。另系爭14-2地

號土地之位置乃中壢區之舊市區，早期尚有戲院、百貨公司，然因商業區域轉移，故現今系爭14-2地號土地所在位置商業蕭條沒落，百貨公司及戲院均停業多年，所在區域房屋均老舊，遑論被告係於系爭14-2地號土地建屋供一家居住，非商業使用，故原告請求調漲租金亦無理由。並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利之判決，願供擔保免為假執行。

㈡被告劉鼎泰則以：系爭14-5、14-6、14-32 地號土地雖於數十年前即出租被告先祖，為不定期租賃，而系爭14-5、14-6、14-32 地號土地自被告承租迄今地價雖有上漲，惟本件業於105 年間經兩造合意調漲租金為每年15萬元，被告亦據此繳付租金（原告收受被告繳付之租金而無異議，業已該當默示合意），原告可否再請求調漲租金應視自105 年起迄今系爭14-5、14-6、14-32 地號土地地價有無大幅上升，而依該等土地及其週邊土地之時價登錄買賣價金觀之，系爭14-5、14-6、14-32 地號土地及其週邊土地之價值不升反減，甚至土地自100 年迄今之申報地價均小幅下跌，則系爭14-5、14-6、14-32 地號土地自105 年間兩造合意調漲租金後，迄今土地價值並未上漲，依法原告不能請求調漲租金。又系爭14-5、14-6、14-32 地號土地雖處中壢區市區，鄰近中壢家商、距離中壢火車站不遠，然此僅佔地利之便，雖曾屬商業活動繁榮地區，但土地所在商業活動近年已凋落，中壢區商業活動多已轉至SOGO商圈，加上被告承租系爭14-5、14-6、14-32 地號土地係供自住，僅部分出租，租金收入每年僅約20餘萬元，斟酌附近約30坪房屋之租金每月為1 萬5,000 元，土地與房屋各佔一半，則土地租金至多約為7,500 元，據此計算年租金僅為9 萬元，遠低於目前兩造協議之年租金15萬元，原告請求調整租金並無理由。又鈞院若認本件可調整租金，參考被告目前情形及經濟狀況及上開客觀情事，本件租金之調整應以不超過申報地價3 %為合理。另原告於起訴前並未為調整租金之意思表示，故本件調整租金應以判決確定時為調整起點，原告主張應自106 年7 月1 日起算，亦無理

由等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡被告巫玉貞未於言詞辯論期日到場，惟以書狀表示：系爭354號建物已近百年歷史破舊不堪，且坐落之土地附近街道沒落，經濟蕭條、人煙稀少，維持每年8萬元之租金應屬合理等語。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張系爭土地為原告所共有（其中系爭14-2地號土地被告黃河、黃雅英、黃美華、黃嘉生亦為共有人），系爭354號建物為被告巫玉貞所有，系爭356號建物為被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生所有，系爭362、364號建物為被告劉鼎泰所有之事實，有房屋稅籍資料（見本院卷一第184至191頁）為證；又系爭356號建物占用系爭土地如附圖（即臺灣高等法院100年度重上字第500號判決附圖）所示編號14-2（A）122平方公尺；系爭354號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號11-41（A）3平方公尺、14-31（A）70平方公尺、14-1（B）59平方公尺，系爭362號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號14-5（A）109平方公尺、14-32（B）28平方公尺，系爭364號建物坐落於系爭土地上如附圖所示編號14-6（A）12平方公尺、14-32（A）34平方公尺等情，為兩造所不爭執，堪信為真實。惟被告仍以前開情詞置辯，是本院應審酌者為：本件有無爭點效之適用？原告訴請法院調整租金，有無理由？經查：

㈠按法院於確定之判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷，此源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理，避免紛爭反覆發生，以達「一次解決紛爭」所生之一種判決效力（拘束力），即所謂「爭點效」。本件被告黃河、黃雅英、黃嘉生

、黃張滿妹雖以系爭356號建物與系爭14-2地號土地間有地上權存在云云置辯。然查，系爭356號建物與系爭14-2地號土地之關係，兩造前於臺灣高等法院102年度重上更㈠字第112號審理中就「系爭356號建物是否無權占用系爭14-2地號土地？」之爭點事項，經兩造認真攻防後，臺灣高等法院認定：「陳水模於22年間經系爭土地原共有人張新鐘、張詹氏冉妹移轉取得應有部分2/10後，陳蘇葱復又於37年間取得原共有人陳有定應有部分8/10，系爭土地為其二人共有，…陳水模與陳蘇葱於39年間復曾共同列名將共有之土地出租予訴外人劉阿昂（按：即原審共同被告劉鼎泰之祖父）興建房屋做為基地使用，…陳水模於80年間尚以『兼陳蘇葱管理人』向被上訴人黃河等五人之被繼承人黃志文催繳租金…黃志文亦曾以承租人身分分別於88、89、90、91、92、95年間通知陳水模收受租金，為上訴人陳淑麗代簽收，上訴人未曾異議…堪認陳水模與陳蘇葱共同出租後，即以陳水模為其與陳蘇葱共有土地管理人，向使用其土地之房屋所有人收取租金，陳蘇葱死亡後為上訴人繼承，仍本此方式為之，上訴人均未反對。復參酌陳水模於58年9月17日曾遷居中壢市○○路○○○號（下稱352號房屋），嗣於76年間始他遷，…與被上訴人巫乾正等2人及追加被告所有354號房屋、被上訴人黃河等五人所有356號房屋毗鄰而居，陳水模不僅在352號房屋居住期間，曾以自己之名義按年度分別向被上訴人收取租金，遷入前、遷出後亦按時收取，…亦足認陳水模以系爭土地管理人收取租金乙事，為四鄰所皆知，並行之有年。…陳水模與陳蘇葱既有共同出租而由陳水模以管理人身分向基地承租人收租事實，且被上訴人同在系爭土地建屋毗鄰居住，並均長期按時支付租金予陳水模，為上訴人全體可得而知均未反對，雖陳水模死亡後，仍由其子陳文毅續收取租金，上訴人亦尚未分割遺產。被上訴人均主張係其父祖取得房屋所有權後與系爭土地所有權人締結租約，嗣出租方、承租方事後縱因死亡更迭，均續繼承租約地位，並未終止，尚屬有據

」、「兩造間關於系爭土地之占用，仍存在有效之租賃契約，被上訴人、追加被告並非無權占有」此有臺灣高等法院102年度重上更㈠字第112號確定判決在卷可稽（見本院卷二第157至173頁）。則上開爭點既已於前訴訟中經兩造認真攻防，自不得就與該重要爭點有關之他訴訟，再為相反之主張，而兩造均未提出新訴訟資料足以推翻前判決所為之判斷，或有何違背法令之處，是認上開判決認定之事實，本院自不得再為相異之判斷。故系爭356號建物與系爭14-2地號土地間存有不定期租賃關係，而非地上權關係，應堪認定。是被告以此抗辯本件無爭點效之適用、系爭356號建物與系爭14-2地號土地存在地上權關係云云，並無可採。

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。是此條規定之不動產租賃租金增減請求權，以租約未定期限且租賃物之價值有所昇降為要件。又不動產租賃物其價值如有昇漲，出租人依法為增租之請求時，所加租額之多寡，法院應斟酌土地昇值情形及其繁榮之程度，及承租人使用該不動產所受之利益暨該地一般經濟狀況，以為判斷標準（最高法院76年度台上字第2159號判決要旨參照）。再按「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，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息10%最高額」（最高法院68年台上字第3071號判例要旨參照）。又因租賃物價值之昇降，當事人在未依民法第442條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昇降，而失其拘束雙方當事人之效力；且原告起訴請求增高租金，既未於起訴前向被告為增高租金之意思表示，法院如認其訴為有理由，即應判決宣示自原告起訴時起增高租金（最高法院82年度台上字第1877號判決要旨、最高法院73年度第9次民事庭會議決議參照）。

㈢查兩造間就系爭土地之租賃關係為不定期租賃關係，而系爭11-41、14-31、14-1、14-2、14-5、14-6、14-32地號土地於53年8月之原規定地價分別為每平方公尺487.3元、473.7元、316.7元、364.2元、364.2元、386.7元、360.2元，至105年1月申報地價已分別提高為每平方公尺4萬2,240元、3萬9,891.2元、2萬9,869元、3萬3,526.4元、3萬5,724元、4萬2,240元、3萬8,097元，經核符合上開所述租賃物本身之價值有所昇漲之要件，是原約定之租金數額顯不相當，核有調整租金之必要。又上開土地法第97條所謂之土地價額係依法定地價，土地法施行法第25條亦有規定。而「土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價」，土地法第148條則有明文。是本件租金之調整自應依上開相關規定決定之。

㈣系爭11-41、14-1、14-2、14-5、14-6、、14-31、14-32地號土地105年1月之申報地價分別為每平方公尺4萬2,240元、2萬9,869元、3萬3,526.4元、3萬5,724元、4萬2,240元、3萬9,891.2元、3萬8,097元（見本院卷二第193至199頁地價公務用謄本）。又系爭土地所在之桃園縣業已升格為桃園市，又其位○○○區○○路上，附近商家林立，鄰近中壢家商學校，且離中壢火車站非遠，系爭11-41、14-2、14-5、14-31、14-32地號土地並為交通部高速鐵路工程局（現為交通部鐵道局）興辦臺灣桃園國際機場聯外捷運系統延伸至中壢火車站工程（地下道穿越使用間範圍）徵收地上權案內土地等情，為兩造所不爭執，並有現場照片、系爭土地登記謄本及桃園市政府地政局109年9月29日桃地權字第1090049765號函可參（見本院卷一第25、32、46、52、65、197、198頁，卷三第83頁）。本院斟酌系爭土地附近之交通狀況發達、多為商業使用、生活機能尚可，惟系爭土地地下部分經徵收設定區分地上權而為上開工程，對於周遭土地利用均有所影響，認原告主張以申報地價年息10%調整租金為過高，應以6%為適當，爰依此標準計算被告

應調整租金之價額如附表所示。另依前揭決議說明，原告本可請求自起訴時即106 年6 月16日起為租金之調整，惟原告僅聲明請求就與被告間之租賃契約自106 年7 月1 日起調整租金，核無不合，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第442 條請求被告向原告承租系爭土地，應自106 年7 月1 日起調整租金為如主文第1 、2 、3 項所示，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無由，應予駁回。

五、本件原告雖陳明願供擔保，請求宣告假執行。然查，調整租金為形成之訴，並非給付之訴，無從宣告假執行，是原告聲請本件宣告假執行，於法不合，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出各項證據資料，經審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不予以一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2 項。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　31　　日

民事第一庭法　官　李麗珍

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　　1　　月　　4　　日

書記官　謝伊婕

附表一（被告巫玉貞應給付之金額）：（單位：新臺幣/ 元，元以下四捨五入，以下均同）

編號	原告	應給付原告之金額	計算式：系爭11-41 、14-31 、14-1地號土地105 年申報地價x土地面積x 6 %x所有權人權利範圍
1	黃陳草鳳	37,451元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡

（續上頁）

			〉）x 6 %x 2/15＝37,451元。
2	陳韻	37,451元	同上
3	陳蘇禿治	9,363元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 %x 1/30＝9,363元。
4	陳淑麗	9,363元	同上
5	陳文鶯	9,363元	同上
6	邱新永	5,350元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6%x 2/105 ＝5,350元。
7	邱顯宗	5,350元	同上
8	邱芳汶	5,350元	同上
9	邱俊宏	1,783元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 %x 2/315 ＝1,783元。
10	邱勝飛	1,783元	同上
11	邱志成	1,783元	同上
12	陳文毅	56,177元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡

（續上頁）

			〉）x 6 %x 1/5 ＝56,177元。
13	邱碧姿	5,350元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 %x 2/105＝5,350元。
14	葉王沅	12,484元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 %x 2/45＝12,484元。
15	葉月寶	12,484元	同上
16	葉美娜	12,484元	同上
17	許家蓁	5,350元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 %x 2/105 ＝5,350元。
18	沙克典	9,363元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 %x 2/60＝9,363元。
19	沙彥居	9,363元	同上
20	沙嘉惠	9,363元	同上
21	沙思穎	9,363元	同上
22	蔡德興	5,350元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡

（續上頁）

			〉）x 6 ％x 2/105 ＝5,350元。
23	陳寶瓊	9,363元	（〈42,240元x 3 ㎡〉＋〈39,891.2元x 70㎡〉＋〈29,869元x 59㎡〉）x 6 ％x 1/30＝9,363元。
總計		280,884元	

附表二（被告黃張滿妹、黃河、黃雅英、黃嘉生應給付之金額）：

編號	原告	應給付原告之金額	計算式：系爭14-2地號土地105 年申報地價x土地面積x 6 ％x所有權人權利範圍
1	黃陳草鳳	32,100元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 ％x 2/15＝32,100元
2	陳韻	32,100元	同上
3	陳蘇禾治	8,025元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 ％x 1/30＝8,025元
4	陳淑麗	8,025元	同上
5	陳文鶯	8,025元	同上
6	邱新永	4,586元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 ％x 2/

（續上頁）

			105 ＝4,586元
7	邱顯宗	4,586元	同上
8	邱芳汶	4,586元	同上
9	邱俊宏	1,529元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 2/315 ＝1,529元
10	邱勝飛	1,529元	同上
11	邱志成	1,529元	同上
12	陳文毅	48,149元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 1/5 ＝48,149元
13	邱碧姿	4,586元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 2/105 ＝4,586元
14	葉王沅	10,700元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 2/45＝10,700元
15	葉月寶	10,700元	同上
16	葉美娜	10,700元	同上
17	沙克典	8,025元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 2/60＝8,025元
18	沙彥居	8,025元	同上

（續上頁）

19	沙嘉惠	8,025元	同上
20	沙思穎	8,025元	同上
21	蔡德興	4,586元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 2/105 ＝4,586元
22	陳寶瓊	8,025元	33,526.4元x 119.68㎡x 6 %x 1/30＝8,025元
總計		236,166元	備註：因被告黃河、黃雅英、黃美華、黃嘉生亦為系爭14-2地號土地之共有人，計算租金時應扣除其等之應有部分面積即2.32㎡（122 ㎡ × 8/420 ），扣除後其等應給付租金面積為119.68㎡。

附表三（被告劉鼎泰應給付之金額）：

編號	原告	應給付原告之金額	計算式：系爭14-5、14-6、14-32地號土地105 年申報地價x土地面積x 6 %x所有權人權利範圍
1	黃陳草鳳	54,102元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/15＝54,102元）
2	陳韻	54,012元	同上

（續上頁）

3	陳蘇禿治	13,526元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 1/30＝13,526元）
4	陳淑麗	13,526元	同上
5	陳文鶯	13,526元	同上
6	邱新永	7,729元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/105＝7,729元）
7	邱顯宗	7,729元	同上
8	邱芳汶	7,729元	同上
9	邱俊宏	2,576元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/315＝2,576元）
10	邱勝飛	2,576元	同上
11	邱志成	2,576元	同上
12	陳文毅	81,154元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 1/5＝81,154元）
13	邱碧姿	7,729元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡

（續上頁）

			〉x 6 %x 2/105＝7,729元）
14	葉王沅	18,034元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/45＝18,034元）
15	葉月寶	18,034元	同上
16	葉美娜	18,034元	同上
17	許家蓁	7,729元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/105 ＝7,729元）
18	沙克典	13,526元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/60＝13,526元）
19	沙彥居	13,526元	同上
20	沙嘉惠	13,526元	同上
21	沙思穎	13,526元	同上
22	蔡德興	7,729元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡〉x 6 %x 2/105＝7,729元）
23	陳寶瓊	13,526元	（〈35,724元x 109 ㎡〉＋〈42,240元x 12㎡〉＋〈38,097元x 62㎡

（續上頁）

			〉x 6 %x 1/30＝13,526元）
總計		405,770元	