

# 臺灣橋頭地方法院民事判決

108年度訴字第100號

原告 億太昇股份有限公司

法定代理人 王昶評

訴訟代理人 趙家光律師

陳姿樺律師

被告 林仲儀

訴訟代理人 陳豐裕律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國108年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告承租原告所有坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地應自民國一百零七年十月三十一日起按月給付原告新臺幣壹萬肆仟貳佰貳拾柒元之租金。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之四；餘由原告負擔。

## 事實及理由

一、原告主張：伊於民國102年間以新臺幣（下同）19,066,000元拍定取得坐落高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地），嗣於102年12月23日核發系爭土地之不動產權利移轉證書後，於同年12月30日辦理移轉登記完畢。被告之先人於日治時期向當時之所有權人台灣煉瓦株式會社承租系爭土地，固簽立土地贖耕契約書。然於45年間訴外人岡山製磚股份有限公司（後更名為岡山鋼鐵股份有限公司，下稱岡山鋼鐵公司）於標買取得系爭土地所有權後，被告先人以每年給付1次租金之方式向岡山鋼鐵公司續租系爭土地，惟並未另訂立租約，每年租金為1,850元，承租權嗣由被告繼承取得。伊經拍賣取得系爭土地所有權後，固繼受岡山鋼鐵公司與被告間之耕地租賃關係，然兩造間並無三七五租約登記。縱兩造間有耕地三七五租約，該租約自岡山鋼鐵公司與被告先人間迄今亦已逾20年之期限，被告於期限屆滿後縱有繼續耕作之事實，依土地法第109條規定，即視為不定期限耕地

租賃契約。又伊以上開價格取得系爭土地，而系爭土地公告現值自68年起迄今已有數十倍之調整幅度，足見系爭土地之價值大幅提高；另因民生物價、土地價值上漲係社經蓬勃發展之結果，非屬可歸責於兩造之事由，且上開土地價值之增漲，亦非為岡山鋼鐵公司與被告簽訂不定期租賃契約時所得預見。岡山鋼鐵公司與被告接續長達60年餘未調整系爭土地之租金，參酌現今系爭土地周圍重劃為岡山工業區、本州工業區，岡山區之中心商業區亦擴及至系爭土地周邊，堪認系爭土地周邊環境、工商繁榮之程度、系爭土地之經濟價值已有重大變更，倘若系爭土地之租金繼續維持每年1,920元，顯有失公平。系爭土地之使用分區為乙種工業區，位置緊鄰交通要道岡山北路、台一線省道及本洲工業區、岡山工業區，其鄰地設有強茂股份有限公司、瑞進興業股份有限公司等諸多工廠基地，步行至岡山區所屬學校、圖書館、公園、醫院、金融機構等設施僅需10餘分鐘，可知系爭土地之地理位置、交通環境、商業活動、生活機能均佳，足徵本件租金應以最高額即申報地價之8%計算租金，始為合理。是以，系爭土地於107年1月之申報地價為每平方公尺1,520元，本件租金應調整為每月18,970元【計算式：1,520元×1,872平方公尺×8%÷12個月=18,970元】。爰依民法第442條、第227條之2第1項規定，請求調整系爭土地之租金等語。聲明：被告向原告承租坐落高雄市○○區○○段○○○○○號面積1,872平方公尺土地之租金，應自起訴狀繕本送達翌日起調整為每月18,970元。

二、被告則以：兩造間就系爭土地成立耕地三七五減租條例之耕地租佃契約，此有本院105年度重訴字第52號歷審判決書可參。且耕地三七五減租條例第2條第1項已就耕地租金明文規定，原告主張依民法第442條、第227條之2第1項規定請求調整租金自無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

(一)原告於102年間以19,066,000元拍定取得坐落高雄市○○區

○○段○○○○號土地（系爭土地），嗣於102年12月23日核發系爭土地之不動產權利移轉證書後，於同年12月30日辦理移轉登記完畢。原告取得系爭土地時，系爭土地已為乙種工業區。

(二)被告之先人於日治時期向當時之所有權人台灣煉瓦株式會社承租系爭土地，簽立土地贖耕契約書。45年間岡山鋼鐵公司於標買取得系爭土地所有權後，被告先人以每年給付1次租金之方式向岡山鋼鐵公司續租系爭土地，惟並未另訂立租約，每年租金為1,850元。

(三)兩造就系爭土地經臺灣高等法院高雄分院以106年度重上字第72號判決認定兩造間就系爭土地存有耕地租佃契約法律關係。

(四)系爭租佃契約之租賃範圍為系爭土地全部即1,872平方公尺。

(五)兩造間原租金為一年1,850元。

(六)系爭土地公告地價紀錄如原證2所示（審訴卷第18頁）。

(七)系爭土地使用分區為乙種工業區（使用分區證明，原證4，審訴卷第22頁）。

(八)系爭土地周圍重劃為岡山工業區、本州工業區，鄰近有岡山高中、岡山醫院、壽天國民小學，岡山區之中心商業區亦擴及至系爭土地周邊，生活機能良好（原證5土地資料庫，審訴卷第24頁）。

(九)系爭土地現況少部分為竹林、香蕉樹、芒果樹、柳丁樹，為被告種植，系爭土地四鄰為他人土地，已有工廠、住家，其生活機能及商業機能良好。原告提出現況照片形式真正不爭執。

(十)系爭土地107年公告現值每平方公尺9,000元，107年1月申報地價每平方公尺1,520元（原證6土地登記謄本，審訴卷第26頁）。

四、本件爭點：原告主張請求調整租金為每月18,970元，有無理由？

01 五、得心證之理由

02 (一)本件原告於102年間以19,066,000元拍定取得坐落高雄市○  
03 ○區○○段○○○○號土地(系爭土地)，嗣於102年12月23  
04 日核發系爭土地之不動產權利移轉證書後，於同年12月30日  
05 辦理移轉登記完畢。原告取得系爭土地時，系爭土地已為乙  
06 種工業區。被告之先人於日治時期向當時之所有權人台灣煉  
07 瓦株式會社承租系爭土地，簽立土地贖耕契約書。45年間岡  
08 山鋼鐵公司於標買取得系爭土地所有權後，被告先人以每年  
09 給付1次租金之方式向岡山鋼鐵公司續租系爭土地，惟並未  
10 另訂立租約，每年租金為1,850元。兩造就系爭土地經臺灣  
11 高等法院高雄分院以106年度重上字第72號判決認定兩造間  
12 就系爭土地存有不定期耕地租佃契約法律關係等情，為兩造  
13 所不爭執，堪信為真實。證人即岡山鋼鐵公司負責人黃喜男  
14 於高雄地院103年度訴字第1094號事件審理時證稱：有收到  
15 租金，租金是以稻米的數量來換算，一甲看多少租，是三七  
16 五減租或二七五減租來換算，四塊第一年租金總共約12,000  
17 元左右，四塊土地不一樣大小，金額不同，四塊土地總計約  
18 一甲四分左右，我是以日據時代延續過來的租金標準跟他們  
19 收租金，並未變動。岡山鋼鐵公司本來是岡山製磚公司，岡  
20 山製磚公司在日據時代名稱是臺灣煉瓦株式會社，當時臺灣  
21 煉瓦株式會社就有這四筆土地，因為從日據時代臺灣煉瓦林  
22 式會社就開始，在伊之前岡山製磚公司負責人是鐘藏欽，後  
23 來換伊擔任負責人，伊要接手之前，鐘藏欽就告訴伊土地有  
24 出租，叫伊要延續之前的租約出租，因鐘藏欽是岡山鎮長，  
25 被告是岡山鎮民，繼續維持這樣的關係即可等語(1094號卷  
26 二第8至9頁)。又觀諸被告提出林登發與台灣煉瓦株式會  
27 社就系爭土地簽立之土地贖耕契約書，係在昭和19年即民國  
28 33年簽立，早於耕地三七五減租條例於40年6月7日公布時  
29 即已簽立，且合約第2條記載於期滿之時，當事者的任一方  
30 沒有特別提出解約申請的時候，本契約就依照當時所簽訂的  
31 條件繼續履行生效等語(本院卷第19至22頁)。則依證人黃

喜男之證述，岡山鋼鐵公司並無另依三七五減租條例之規定，與被告另定租約，而係延續日據時代臺灣煉瓦林式會社之租約，堪以認定。雖被告辯稱兩造間就系爭土地有耕地三七五租約等語，惟兩造間並無依三七五減租條例辦理簽約，業經認定如前，被告及其先人於上開租賃期限屆滿後縱有繼續耕作之事實，依土地法第109條規定，即視為不定期限耕地租賃契約。被告辯稱本件應適用三七五減租條例第2條規定其租金等語，即不足採。

(二)次按租賃物為不動產，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金，但租賃定有期限者，不在此限，民法第442條定有明文。原告就系爭土地與被告係成立不定期租賃，本件系爭土地69年間之公告地價為每平方公尺178元，89年間之公告地價為每平方公尺7,500元，107年之公告地價為每平方公尺9,000元，有地價證明書在卷可按（審訴卷第18頁），足見系爭土地之價格確已大幅上漲，價值已升高甚巨，且非兩造租賃契約成立之初，雙方所得事先預見，本件租賃既長達數十餘年未調整租金，現今基地週邊環境，社會繁榮程度與數十年前相較顯然有重大之變化，而被告每年所繳租金僅1,850元，約為系爭土地107年公告地價之5之1（ $1,850 \div 9,000 \times 100\% = 20.55\%$ ），顯屬偏低，則原告起訴要求調整租金，依上開說明，自屬合於法律規定之要件。

(三)又租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人固得依民法第442條聲請法院增減其租金，然在未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。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，得自出租人調整租金之意思表示時起算（最高法院47年台上字第1152號、48年度台上字第521號判例意旨參照）。本件被告以107年1月30日岡山仁壽路9號存證信函通知原告給付租金，並附106年度之匯票予原告，有存證信函、匯票在卷可稽（審訴卷第36頁正反面

01 )，可見被告已給付租金至106年底。則原告於107年9月  
02 13日起訴請求自起訴狀繕本送達翌日即107年11月6日（送  
03 達證書，審訴卷第60業）調整租金，即屬有據，應予准許。  
04 另被告之父親原以給付稻穀92.5公斤之方式給付租金，嗣於  
05 79年間起折以現金方式給付租金，並經原告前手同意收取之  
06 模式多年，有收據在卷可佐（103年度訴字第1094號卷一第  
07 61至95頁），顯見兩造已以系爭合意變更租金之給付方式，  
08 附此敘明。

09 (四)末按地租不得超過地價百分之八，約定地租或習慣地租超過  
10 地價百分之八者，應比照地價百分之八減定之，不及地價百  
11 分之八者，依其約定或習慣。前項地價指法定地價，未經依  
12 法規定地價之地方，指最近三年之平均地價，土地法第110  
13 條定有明文。又租賃物為不動產者，其價值如有昇漲，出租  
14 人依法本得為增租之請求，至於增加租額之多寡，則應以土  
15 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  
16 年上字第283號、46年台上字第8555號判例意旨參照）。系  
17 爭土地使用分區為乙種工業區，周圍重劃為岡山工業區、本  
18 州工業區，鄰近有岡山高中、岡山醫院、壽天國民小學，岡  
19 山區之中心商業區亦擴及至系爭土地周邊，生活機能良好，  
20 為兩造所不爭執，本院審酌系爭土地之價值、當地繁榮程度  
21 、被告使用之經濟利益等情，認租金應調整為按起訴時原告  
22 申報地價總額年息百分之5為適當，而系爭土地起訴時之申  
23 報公告地價為每平方公尺1,520元，面積為1,872平方公尺  
24 ，則調整後之每月租金為14,227元（ $1,520 \times 1,872 \times 6\% \div$   
25  $12 = 14,227.2$ 元，元以下四捨五入），原告請求調整租金於  
26 上開範圍內即屬正當，逾此部分之請求即非正當。

27 六、綜上所述，原告依民法第442條、第227條之2第1項規定  
28 請求被告應自107年10月31日起按月給付14,227元之租金，  
29 即屬可採，應予准許，逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁  
30 回。

31 七、本件事證已明，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結

01 果不生影響，爰不一一論述。  
02 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  
03 訟法第79條，判決如主文。

04 中 華 民 國 108 年 5 月 16 日  
05 民事第一庭 法 官 謝文嵐

06 以上正本係照原本作成。

07 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  
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 108 年 5 月 16 日  
10 書記官 許琇淳