

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第40號

原告 惠國大廈管理委員會

法定代理人 杜文縣

訴訟代理人 李淦誠律師

被告 宏蓉有限公司

法定代理人 謝曜駿

訴訟代理人 陳清進律師

吳旻靜律師

施又丞律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國108年5月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告為址設臺北市○○區○○路○段○號惠國大廈（下稱系爭大廈）地下一樓之區分所有權人，原告為系爭大廈管理委員會，兩造於民國95年間約定被告以每月新臺幣（下同）5,000元之租金，承租屬於系爭大廈共用部分之一樓之部分外牆及騎樓柱（下稱系爭範圍）作為設置廣告招牌（即附件各照片中之「Qtime」廣告招牌；下稱系爭廣告招牌）使用；該租賃關係於103年底經原告終止，然被告仍繼續使用系爭範圍設置系爭廣告招牌，並持續繳付每月5,000元租金，兩造並未重新訂定書面契約，故兩造依民法第451條規定成立不定期租賃契約關係。嗣原告於107年8月24日召開管理委員會，決議向被告提出將租金調整為每月3萬元之要約，惟被告並不同意。觀諸系爭大廈坐落基地之公告現值，自95年間迄今已調高兩倍有餘，且大廈於102至103年間進行外牆拉皮修繕工程，完工後建物之價值大幅提升，每坪單價增加近10萬元，系爭廣告招牌既附著於該建物，該廣告之價值自應隨不動產價值提升，準此，被告於系爭大廈

01 設置系爭廣告招牌，其應支付之對價，即應以系爭大廈之公
02 告地價、現值及建物交易價格增漲情形，隨之調整增加，原
03 告自得依民法第442條規定，請求將每月租金調整為3萬元
04 。再者，系爭大廈位處復興南路及八德路交叉路口，且鄰近
05 兩大載運量甚高之捷運忠孝復興站及南京復興站，所在位置
06 交通便利，周遭商業活動鼎盛，雖部分景點、百貨公司、飯店
07 於兩造於95年成立租賃契約前已存在，然該等地點匯集之
08 人潮係隨著商業活動愈加頻繁而增加，系爭大廈現今周邊活
09 動人潮及所帶來之廣告效益自不可與兩造締約時相比，整體
10 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
11 簽約當時所能預見，更非兩造所得掌控，是以，原告亦得依
12 民法第227條之2情事變更原則規定，請求調整租金。復參
13 酌原告自100年起，另將系爭大廈南側外牆面出租予訴外人
14 摩天輪廣告有限公司（下稱摩天輪公司），供其招攬廣告刊
15 登使用，約定除於104年2月16日至106年2月15日期間，
16 每月租金為3萬5,000元外，其餘期間每月租金均為3萬元
17 ，而該廣告設置位置係位於建築物之高樓層外牆，僅能供復
18 興南路由南往北之遠處民眾觀看，所得吸引之人群視線及達
19 成之廣告效果，遠不及位於系爭範圍可供行人、行車民眾四
20 面八方閱覽之系爭廣告招牌，則以被告之系爭廣告招牌位置
21 條件等皆優於摩天輪公司所設廣告之情形，被告自應負擔較
22 高之租金金額，是原告請求調整被告於系爭範圍設置廣告之
23 租金為3萬元，應為有理。至於美津濃、PUMA、台灣聯通停
24 車場等店面固另於系爭大廈一樓其他位置設置有廣告招牌，
25 然該等廣告招牌早於被告設置系爭廣告招牌前即已存在，其
26 等未與原告簽訂租賃契約，亦未支付租金，針對此部分爭議
27 ，原告已於108年3月15日召開管理委員會，決議針對系爭
28 大廈其餘區分所有權人，如涉及使用大樓外牆或其他共用部
29 分者，將向其收取使用租金，而收費標準則先以協商方式尋
30 求共識等情，故並無被告所稱對被告有不公平待遇情事。為
31 此，爰依民法第442條、第227條之2規定提起本訴等語。

並聲明：請求將兩造於系爭範圍之系爭廣告招牌租金，自108年1月1日起由每月5,000元調整為每月3萬元；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：被告確實自95年間起向原告承租系爭範圍作為設置系爭廣告招牌所用，約定租金為每月5,000元，而兩造目前之租賃關係屬民法第451條規定之不定期租賃契約。然廣告業主設置廣告招牌，係為透過廣告內容傳遞信息、行銷推廣招牌所示之品牌及銷售、服務內容，以引發閱聽人進行消費，故廣告招牌之設置考量因素，係人潮匯集數之多寡、人潮停留時間、閱聽人之觸及率及因廣告招牌設置所生之消費效益等，與招牌設置之「不動產」之市場價格，並無必然關係。系爭廣告招牌租金之計算，應依該廣告招牌設置地點、位置、面積及其設置後所生之廣告效益為參考標準，無從以系爭大廈之交易價額及坐落土地之公告地價增漲，即認該廣告招牌之租金應予提高，本件應無民法第442條規定之適用。再者，原告就其主張系爭大廈進行外牆拉皮工程後，每坪單價增加10萬元，該大廈之房價與10多年前相比，亦已增值近2、3倍等情，未提出證據以實其說，且原告主張之調整後租金金額較原約定之金額，漲幅高達6倍之多，顯不合理。又被告向原告承租之系爭範圍中，鄰復興南路之外牆橫向招牌，係夾處於PUMA及美津濃二個大型招牌之間較不醒目之小招牌，另一鄰八德路之騎樓牆面招牌，範圍狹小，僅可供面對車流行進方向一側之汽機車駕駛人觀覽，另一側因與車流方向相反，僅能供行人觀覽，且八德路之外牆橫面招牌及外側騎樓牆面招牌均遭台灣聯通停車場招牌所遮蔽，而與台灣聯通停車場地下出入口同側之騎樓牆面招牌，因有出入停車場之車輛行使，行人無法駐足於車道上觀覽該招牌，是系爭廣告招牌所生之效益相當有限，每月租金以5,000元計算，應屬合理。再系爭大廈於兩造訂立租賃契約時，即屬商業繁華地帶，捷運忠孝復興站之文湖線部分，於85年3月28日即已啟用，板南線部分，亦於88年12月24日啟用，鄰近景點

、百貨公司及飯店，均於兩造訂立租賃契約前即已存在，且兩造於95年間約定每月廣告租金時，均已將上開情事列入考量評估因素，人潮之變動並非兩造無法預見之情事變更要素，與民法第227條之2所定情事變更之要件不符。又捷運忠孝復興站、捷運南京復興站步行至系爭大廈之距離均達半公里以上，搭乘人次之成長，實與本件調整租金之考量因素無涉，原告不得據此主張調整租金。原告為系爭大廈之管理委員會，依系爭大廈規約第23條規定，對於系爭大廈外牆設置廣告，應採中立客觀之標準通盤規劃設計，就系爭大廈外牆設置廣告之區分所有權人，即應採相同標準處理，始符合誠信原則，惟原告對於前開在系爭大廈一樓外牆其他位置設置之美津濃、PUMA、台灣聯通停車場等店面之廣告，卻係無償提供使用，僅對被告收取租金，並提起本件訴訟請求大幅調漲租金，已顯失公平，自屬權利濫用，應認原告違反民法第148條規定，不得請求調整系爭廣告招牌之租金。另依原告所提系爭大廈南側外牆廣告租賃契約所示，承租人摩天輪公司非系爭大廈之區分所有權人，其所設置之廣告面積達89.325平方公尺，並可供行經復興南路之汽機車駕駛觀覽，且系爭大廈南側之鄰近建物高度，均低於摩天輪公司所設廣告之位置，汽機車駕駛可完整觀覽廣告內容，多年來更不斷有廣告公司承租系爭大廈南側外牆設置廣告，顯見系爭大廈南側外牆廣告之面積、位置及廣告效益極高，惟原告與摩天輪公司約定每月租金僅3萬元，即平均每平方公尺月租金為336元；而被告為系爭大廈之區分所有權人，設置系爭廣告招牌之面積合計僅20.882376平方公尺，依前開租金標準計算，應僅為7,016元；復依原告與摩天輪公司於104年2月16日至106年2月15日之租賃契約所示，當時每月租金為3萬5,000元，自106年2月16日起迄今，每月租金則調降為3萬元，顯見系爭大廈架設廣告招牌所生之效益自106年2月後，已呈現下跌之走勢，且近年來東區商圈之人潮逐漸流失，系爭大廈鄰近區域商業活動均大幅下降，被告設置系爭廣告

招牌之效益亦隨之大幅減低，實無調高租金之理，原告復未提出明確之租金計算標準，即大幅調漲被告於系爭大廈設置系爭廣告招牌之租金，實有違管理委員會應公平處理系爭大廈公共事務之職責及誠信原則，顯無理由等語。並聲明：原告之訴駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、查被告為系爭大廈地下一樓之區分所有權人，原告為系爭大廈管理委員會，兩造於95年間約定被告以每月5,000元租金，承租屬於系爭大廈共用部分之系爭範圍作為設置系爭廣告招牌（即附件各照片中之「Qtime」廣告招牌）使用；該租賃關係於103年底經原告終止，然被告仍繼續使用系爭範圍設置系爭廣告招牌，並持續繳付每月5,000元租金，兩造並未重新訂定書面契約，故兩造依民法第451條規定成立不定期租賃契約關係迄今；原告於107年8月24日開會決議向被告提出將租金調整為每月3萬元之要約，惟被告並不同意等情，為兩造所不爭執，並有原告管理委員會會議紀錄在卷可稽（訴字卷第23至26頁），復經本院會同兩造至系爭大廈現場勘驗明確，有本院勘驗筆錄及勘驗照片存卷足憑（訴字卷第203至205、209至223頁），堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）原告得否依民法第442條規定聲請增加租金？

1. 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。此所謂價值之昇降，係指租賃物本身之價值，於租賃契約成立後有昇降者而言。準此，適用該條必為不定期租約之不動產本身價值，於租賃契約成立後有所昇降為前提。其立法理由係謂「不動產之價值，在經濟流通之社會，常多變動，因之租賃之價值，遂亦時有昇降。其租賃之定有期限者，當事人自有遵守期限之義務，無論該租賃物價值昇降如何，均不得於期限內請求增減租金，此屬當然之事。若為不定期限之租賃，則租賃物價值升高時，出租人勢必聲請

01 增加租金，租賃物價值降落時，承租人亦必聲請減少租金，
02 昇降愈繁，糾紛愈甚。故法律規定得向法院聲請增減其租金
03 ，所以免當事人之爭議，而期增減之允當也。」參酌該條規
04 定係於18年制定公布、19年施行，推究其規範意旨，應係基
05 於立法當時之社會背景，承租不動產之使用收益態樣尚屬單
06 純（即：承租作為居住使用或商業經營使用），承租人就租
07 賃標的不動產所得獲取之利益，多會因該不動產價值之升降
08 而隨之增減，而賦予租賃當事人得聲請法院增減租金之權利
09 。惟隨著經濟發展、社會變遷，於近百年後之現今社會，不
10 動產之態樣已有多端，公寓大廈等集合式住宅、商辦或住商
11 大樓林立，此類不動產劃分有「專有部分」、「共用部分」
12 、「約定專用部分」、「約定共用部分」等各種不同所有或
13 使用區塊（84年制定公布之公寓大廈管理條例可資參考），
14 針對各該不同區塊之使用收益、甚至就各該區塊又再細分而
15 分別用益之型態，更顯多樣，諸如：僅針對大樓「部分」外
16 牆牆面或「部分」騎樓梁柱牆面之使用行為，約定對價而形
17 成租賃關係（即本件情形）等，已非立法者於18年制定公布
18 民法、19年施行之時，基於當時單純之社會背景所能預料或
19 想像。「司法」作為立法者制定之法律之適用者，應在當前
20 社會脈絡以及個案事實之基礎上，尋繹法律之規範意旨，適
21 切之適用法律，而非僅以法條表面文字為法匠式之概念法學
22 解釋。基此，於租賃使用不動產態樣多端之當代社會，在審
23 認是否有民法第442條規定之適用時，應以：個案承租人使
24 用租賃標的不動產（可能僅為不動產之部分共用部分）之態
25 樣，會因該不動產本身價值之昇降，而使承租人獲益有所增
26 減為要件，始為該條規定合目的性之解釋適用。

- 27 2. 經查，兩造雖於95年間即約定由被告以每月5,000元為租金
28 代價，承租屬於系爭大廈共用部分之系爭範圍作為設置系爭
29 廣告招牌使用，然該租賃關係於103年底即經原告終止，惟
30 被告仍繼續使用系爭範圍設置系爭廣告招牌，並持續繳付每
31 月5,000元租金，兩造自此係依民法第451條規定成立不定

01 期租賃契約關係迄今等情，業如前述。是兩造至遲於103年
02 底（即原告終止原訂租約、而兩造再接續成立不定期租賃）
03 之時，即有再次（默示）合意「每月5,000元之租金數額」
04 ，並以此作為不定期租賃契約之內容。故針對本件原告主張
05 適用民法第442條規定，於審酌該條所謂「不動產價值之昇
06 降」時，所應比較之時間點，應為「103年底」（而非「95
07 年間」）與「原告主張增加租金之始點即108年1月1日」
08 。而原告主張本件不動產（即系爭大廈）不動產價值有所增
09 加，所依據之系爭大廈外牆拉皮修繕工程，原告自承係於10
10 2年至103年間施作，於103年3月驗收完工（見訴字卷第
11 155頁），時間點係於兩造在「103年底」默示合意以「每
12 月5,000元之租金數額」成立不定期租賃契約之前，自不得
13 再由原告執本件不定期租約成立之前即已發生之事實，資為
14 主張不動產價值有所昇降之依據。原告另稱系爭大廈坐落基
15 地之公告現值，於（與103年底相近之）104年1月公告現
16 值，與107年1月公告現值，後者僅上漲約5.5%（參見訴字
17 卷第33至35頁臺北市地價查詢資料），亦難認有原告主張之
18 顯著增加。再者，本件被告為系爭大廈地下一樓之區分所有
19 權人，於其專有部分內經營店鋪（即「Qtime」），兩造於
20 103年底成立本件不定期租賃契約，係身為系爭大廈管理委
21 員會之原告，與被告約定提供系爭大廈共用部分之系爭範圍
22 （即一樓之部分外牆及騎樓柱）作為設置被告上開所營店鋪
23 之系爭廣告招牌使用，以利公眾週知被告店鋪之址，並勸說
24 路人閱聽，進而引發閱聽人進入被告店鋪消費為目的，是被
25 告承租系爭範圍設置廣告以使公眾週知其（區分所有之）店
26 鋪所在，並吸引入內消費之使用收益（經濟效用），實係與
27 系爭範圍之「位置」（如：是否為人潮匯集處）、「能見度
28 」（如：人潮視線容易觸及、明顯程度），始有關聯；至於
29 「（作為共用部分之系爭範圍所在之）系爭大廈本身之不動
30 產價值」之提升，並不必然會使系爭範圍設置系爭廣告招牌
31 之效用有所增加。事實上，如果於系爭範圍所在位置之人潮

01 匯集程度、能見度並無變化、甚至有所提升之情況下，縱使
02 大廈本身不動產價值或隨屋齡增加、屋況劣化而產生跌價，
03 亦可能使系爭範圍設置廣告招牌之效用不至受有影響、甚至
04 反而提升；相反的，若系爭範圍所在位置之人潮匯集程度、
05 能見度有所減低，縱然大廈本身不動產價值有所上升，系爭
06 範圍設置廣告招牌之效用仍會減損。由上，衡諸本件被告使
07 用租賃系爭範圍之態樣，系爭大廈本身不動產價值之昇降，
08 難認會使其設置廣告招牌之使用獲益有所增減，揆諸前開有
09 關民法第442條規範意旨之說明，本件應認並無民法第442
10 條之適用，原告依此條規定訴請調整系爭廣告招牌不定期租
11 賃契約之租金，並非可採。

12 (二) 原告得否依民法第227條之2規定請求增加租金？

- 13 1. 按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
14 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
15 原有之效果。民法第227條之2第1項定有明文。至民法第44
16 2條規定乃同法第227條之2所揭櫫之情事變更原則態樣之
17 一，非謂除民法第442條規定之情形外，於有其他之情事變
18 更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者
19 ，當事人不得聲請法院增減其租金。倘契約成立後，承租人
20 利用租賃物之經濟價值及所受利益等項，已有變更，非當時
21 所得預料，而租金依原約定顯失公平者，出租人自得依民法
22 第227條之2第1項規定，訴請法院調整其租金。故本件原
23 告主張雖不符民法第442條之要件，惟本院仍應審酌是否有
24 民法第227條之2情事變更原則一般性規定之適用。再按按
25 民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠
26 信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原
27 則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規
28 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
29 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸
30 責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫
31 徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則

加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。又繼續性契約在本質上固有情事變更原則之適用，惟情事變更原則，旨在規範契約成立後，有於訂約當時不可預料之情事發生時，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之損失。倘於契約成立時，綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，尚屬客觀情事之常態發展，未逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，為當事人於訂約時所能預料，當事人本得自行評估風險以作為是否締約及其給付內容之考量，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付（最高法院107年度台上字第970號、104年度台上字第2433裁判意旨參考）。

2. 經查，原告所指系爭大廈於103年間之外牆拉皮修繕，係於兩造在103年底成立本件不定期租賃關係之前，即已完工而存在之客觀事實，自非「契約成立『後』之情事變更」。而系爭大廈坐落基地於107年1月之公告現值，較諸不定期租賃關係成立之103年底、104年1月之公告現值，固小幅上漲約5.5%，然都市（特別是臺北市）土地價格通常會逐年上漲，為一般大眾普遍認知之事實，本件於此三年期間之漲幅程度，亦難認有何特殊、逾越常情之處，應認係兩造於103年底成立不定期租賃時所得預料情事；更況，系爭大廈之不動產價值（包含：坐落基地價值）之增減，實與系爭範圍設置廣告招牌之使用經濟效益，並無必然關聯，業如前述，原告執此主張有情事變更原則適用，並非有據。至原告主張系爭大廈周邊之商業機能、人潮匯集程度有所增加一節，然查，本件審認有無情事變更之前後時點，應為103年底（即不定期租賃成立時）與108年1月1日（即原告訴請調整租金之始點）。而原告所指系爭大廈周邊現有商業機能之許多景

點、百貨公司、餐廳、飯店及商業大樓，如：遼寧夜市、國賓影城、微風廣場、微風南京、SOGO忠孝館、復興館等，均係於103年底即已在營運中（參見訴字卷第89至90、143至144頁網頁資料），比較系爭大廈所在道路及周圍環境於103年11月、105年6月之Google街景圖（訴字卷第91頁）以及本院前開勘驗時拍攝照片所示之情形（訴字卷第215至219頁），前後時期之商業機能狀況亦無顯著差異。又系爭大廈鄰近之捷運南京復興站、忠孝復興站，亦早於85年、88年即通車（見訴字卷第83至87頁臺北大眾捷運網頁資料），是於103年底兩造不定期租賃契約成立時，系爭大廈即已位處交通便利、商業機能發達之臺北市區重要商圈，於此後迄今約4、5年期間之人潮匯聚，應屬兩造於契約成立當時已得預料之事。更況，依據原告提出捷運忠孝復興站、南京復興站之歷年旅客人次紀錄（見訴字卷第117至120頁），其中南京復興站之106年度日均進站旅次，較諸103、104年度固有上升，然忠孝復興站之106年度日均進站旅次、日均進出站旅次，較諸103、104年度則均有下降，復參酌南京復興站所在文湖線各年度暨前一月旅運量統計資料（訴字卷第115頁），其107年度之累計搭乘人次與103、104年度情形相較，亦僅小幅上漲約3%。綜合上開情形以觀，系爭大廈所在區域之交通人潮匯集程度於此4、5年期間之變化，亦難認有逾越客觀常態發展而情事驟變之情形。事實上，系爭大廈坐落之臺北市東區，於近4、5年來，因信義區與西門町商圈發展日趨鼎盛，民眾消費地點轉移，導致東區商圈發展逐漸沒落，甚至引發「倒店潮」一節，為本院職務上已知之事，並有相關新聞報導網頁存卷可佐（訴字卷第263至272頁）。再參酌原告自100年起，另將系爭大廈南側外牆面出租予摩天輪公司作為廣告刊登使用，約定每月租金為3萬元，雖曾於104年2月16日至106年2月15日之租期，調漲為3萬5,000元，然於106年2月16日起即又調降回3萬元迄今等情，為原告所自承，並有雙方簽立之廣告物清潔費合

01 約書2紙、原告之帳目資料1份可憑（訴字卷第237至239
02 、293至300頁）。衡諸該南側外牆面出租亦係作為承租人
03 刊登廣告所用，可見系爭大廈所在區域之人潮匯集程度、商
04 業機能以及所影響之廣告效益程度，於近4、5年期間，尚
05 無明顯增加，甚至反而可能係有所減低。揆諸首揭有關民法
06 第227條之2情事變更原則規定之說明，本件於103年底成
07 立不定期租賃契約後，系爭大廈所在區域之交通、商業機能
08 、人潮匯集程度等情況，並無兩造於103年底契約成立時所
09 不得預料、非屬客觀情事之常態發展、逾越當事人訂約時所
10 認知基礎或環境之情事驟變，是本件原告依民法第227條之
11 2規定，請求增加兩造於103年底合意之租金數額，亦非有
12 據。

13 （三）按當事人聲明之證據，法院應為調查。但就其聲明之證據
14 中認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明
15 文。本件原告雖另聲請鑑定被告於系爭範圍設置廣告招牌
16 之租金價額，然本件情形並無民法第442條之適用，亦與
17 民法第227條之2規定不符，業如前述，已無鑑定被告承租
18 租金價額之必要。況且，本件被告承租設置廣告之系爭
19 範圍，係屬系爭大廈之共用部分，乃身為系爭大廈管理委
20 員會之原告，基於大廈區分所有權人會議之授權，將該等
21 共用部分出租予被告，此有系爭大廈管理組織章程及規約
22 1份可參（訴字卷第177至185頁），故本質上實與公寓
23 大廈管理條例第3條第5款規定之公寓大廈共用部分經約
24 定供特定區分所有權人使用之「約定專用部分」無異，僅
25 係約定有租金作為使用對價。此由原告於108年3月15日
26 召開管理委員會亦作成決議：「為秉公平原則對待各區分
27 所有人，對於系爭大廈公共區域架設廣告物之區分所有權
28 人，管委會均應收取租金。至於收費標準則開始與一樓店
29 面及地下二樓區分所有權人協商」等語（見訴字卷第289
30 頁管理委員會會議紀錄），亦可參佐。此種「由特定區分
31 所有權人支付對價，使用原屬共用部分而形成約定專用部

分」之租賃契約，具有一定之特殊性，與一般單純之專有部分租賃情形有別，可能係各公寓大廈管理委員會逕依區分所有權人會議決議或規約規定之數額，向各該使用約定專用部分之區分所有權人所收取，無法於內政部不動產交易實價查詢服務網等公開資訊中查得相關比較案例資料，且各大廈約定專用之共用部分型態多樣，使用情況、條件各有不同，難認估價單位得以蒐集與本件情形類似之足夠參考實例可供對照、估價，是認原告聲請此項調查證據之方式，亦不具可能性，併此敘明。

四、綜上所述，原告依民法第442條、第227條之2規定，請求將兩造於系爭範圍之系爭廣告招牌租金，自108年1月1日起由每月5,000元調整為每月3萬元，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 6 月 17 日
民事第二庭 法官 林伊倫

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 6 月 17 日
書記官 黃品蓉