臺灣高等法院高雄分院民事判決

107年度重上字第81號

上　訴　人　吳進億
訴訟代理人　楊譜諺律師
複代理人　張立杰律師
被上訴人　大統百貨企業股份有限公司
法定代理人　林錦章
訴訟代理人　蔡東賢律師
　　吳冠龍律師
　　陳筱文律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國107 年4 月27日臺灣高雄地方法院105 年度重訴字第114 號第一審判決提起上訴，本院於107 年12月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，並訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人向上訴人承租附表編號1 、2 、3 所示土地租金，自民國一〇五年一月八日起，各調整為每年除原判決所列金額外，依序應再增加新臺幣（下同）柒拾柒萬肆仟肆佰元、玖拾捌萬壹仟陸佰捌拾壹元、捌拾玖萬伍仟伍佰伍拾玖元。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由兩造各半負擔。

事實及理由

一、上訴人起訴主張：上訴人為判決附表（以下簡稱：附表）編號1 所示6 筆土地（下稱鳳山段土地）、編號2 所示1 筆土地（下稱澄清段土地）及編號3 所示1 筆土地（下稱大順段土地）（以下合稱系爭土地）共有人之一。上訴人早年即與土地其他共有人各自將土地應有部分出租予被上訴人。兩造最近一期係於民國98年間簽定書面契約，約定租賃期間自98年4 月1 日起至99年3 月31日為止，租金則如附表D 欄所示，租期屆滿後，續以相同租額出租應有部分予被上訴人，兩造因未再簽定書面租賃契約及約定租期，即自99年4 月1 日

成立不定期租賃關係。被上訴人承租土地期間，分別在土地上興建建物，系爭鳳山段出租予他人經營A+1 百貨商場及湯姆熊遊藝店，澄清段出租他人經營家樂福大賣場（澄清店）、大順段出租他人經營寶雅賣場（高雄灣內店）等用途。上訴人嗣委請元大不動產估價師事務所，於104 年9 月至10月間，就系爭土地之合理租金進行調查、估價，上訴人所有之鳳山段土地、澄清段土地、大順段土地之月租金估價結果為每月新臺幣（下同）199,136 元、370,024 元、287,874 元，顯然較諸兩造間先前約定租額大幅增加，基於該估價結果，上訴人自得請求調整土地租金，爰依民法第422 條規定提起訴請求調整租金，聲明： 被上訴人承租上訴人所有之鳳山段土地租金，自起訴狀繕本送達翌日起，應調整為每月199,136 元（即年租額2,389,632 元）。 被上訴人承租上訴人所有之澄清段土地租金，自起訴狀繕本送達翌日起，應調整為每月370,024 元（即年租額4,440,288 元）。 被上訴人承租上訴人所有之大順段土地租金，自起訴狀繕本送達翌日起，應調整為每月287,874 元（即年租額3,454,488 元）。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：上訴人之父吳耀庭家族內之土地租賃，長年以來均依固定租金公式計算，兩造於98年間簽訂租賃契約時，已合意約定以財政部國有非公用不動產租賃所定政府年租金為基礎，計算公式為【（上訴人應有部分面積x當期土地申報地價總額x 5%）x 1.55＝年租金】，該計算公式已包含地價變動因素，自無調整租金之必要。又比較系爭土地99年與起訴時104 年之申報地價及公告地價，系爭鳳山段土地僅微幅調整約5%，澄清段、大順段土地則未有任何調整，目前租金與土地之價值仍屬相當。縱認有調整之必要，仍應尊重原先當事人所合意之家族租金計算公式，以99年後之「租金市價漲幅」進行調整，而非逕以105 年之「租金市價」直接調整租金，故附表下欄所示「調整後每年租額」尚為適當。本件為素地出租，其上建物為被上訴人投資興建，並不影響

租金調整。兩造合意由兆豐不動產估價師事務所製作之估價報告書（下稱兆豐估價報告書），具有證據契約之效力，兩造應受拘束，上訴人再執其自行委託之元大不動產事務所之估價報告書（下稱元大估價報告書）為據，並無理由。元大估價報告書，將鳳山段每筆土地之個別租金再予以加總，與租約係就6 筆土地一同訂立年租金之計算方式不同，且該事務所址設臺北市，無法真實反映高雄市土地真正情況，元大估價報告書並非可採等語，資為抗辯。

三、原審判決命被上訴人向上訴人承租附表編號1 至3 所示土地之每年租金，自民國105 年1 月8 日起，調整為如附表各編號F 欄所示租額，駁回上訴人其餘之訴及駁回上訴人假執行之聲請。上訴人不服，提起上訴，聲明：　原判決不利於上訴人部份廢棄。　上開廢棄部分，被上訴人向上訴人承租附表編號1 、2 、3 所示土地之每年租金，自105 年1 月8 日起，依序各調整為2,389,632 元（即較原審判決再增加1,632,557 元）、4,440,288 元（即較原審判決再增加3,531,336 元）、3,454,488 元（即較原審判決再增加2,779,191 元）。被上訴人則聲明：請求駁回上述（被上訴人於原審敗訴部分，未據上訴）。

四、不爭執事項：

上訴人為附表編號1 所示鳳山段6 筆土地、編號2 所示澄清段1 筆土地及編號3 所示大順段1 筆土地之共有人之一（各筆土地面積、應有部分權利範圍如附表所示）。

上訴人與土地其他共有人各自將該等土地應有部分出租予被上訴人。兩造曾於98年間簽定書面契約，約定租賃期間自98年4 月1 日起至99年3 月31日為止，租期屆滿後，雖繼續出租系爭土地應有部分予被上訴人，然兩造因未因簽定書面租賃契約及約定租期，故成立不定期租賃關係迄今，兩造約定租金給付方式為由上訴人自行向稅捐機關繳納地價稅，被上訴人則將包含地價稅在內如附表各編號所示租金，於扣除10% 所得稅及2%補充保費後，給付予上訴人。

被上訴人在系爭土地上各有建物坐落其上，將之出租予他人經營商場使用，目前鳳山段出租予他人經營A+1 百貨商場及湯姆熊遊藝店，澄清段出租他人經營家樂福大賣場（澄清店）、大順段出租他人經營寶雅賣場（高雄灣內店）等用途。

ŋ 系爭土地上所坐落供作商場、賣場使用之建物，各該建物完成日期均在民國94年以前（按：鳳山段、澄清段、大順段土地上各該賣場建物之完成日期，依序為78年間、80年間、84年間；各該謄本見原審卷二第155 頁、第161 頁、原審卷一第75頁）。

五、本院判斷：

被上訴人主張：兩造間就系爭土地之租賃，係依家族向來以「當期土地申報地價總額乘以百分之五，再乘以1.55倍」之公式計算租金，是否真實？

上訴人否認有被上訴人所主張之上該情事。惟查，在被上訴人與由上訴人擔任負責人之華王大飯店，請求返還不當得利事件（高雄地方法院101 年重訴字第77號；就華王大飯店，與所坐落土地之糾紛訴訟），華王大飯店在該事件主張：「嗣因吳耀庭董事長退休，始將其集團名下包括被告所屬之華王大飯店、大統百貨、大統畜牧等事業版圖，分別傳承長子吳進億、二子吳振華、三子吳天翼。兩造及吳天冀兄弟3 人間，雖分別經營不同事業領域，惟其等仍延續父親吳耀庭董事長經營時之模式，分別以名下所有之土地借貸或租予彼此經營之事業使用……，然由兩造仍依續父親吳耀庭董事長以系爭房地經營房地之規劃、系爭房地之租金均係依循一定之公式計算」（華王案即上開事件卷一第82頁）。上訴人在本案亦陳述：「若採用家族內過去所確實訂有之計算公式」、「系爭各筆土地出租已久，實質上自始即為不定期契約，早於建物興建之初，各方即已約定相關租金如何計算」等語（本院卷第30頁）。而將華王案土地租賃契約書（該案卷一第44至49頁）與訟爭土地租賃契約書（原審卷一第49至51頁）兩相比較，該二契約除所載租賃標的不同外，餘所使用之程

式、文字，並無二致。就系爭土地於96年至98年租金依上揭公式計算給付乙情，亦據被上訴人提出計算表及說明（原審卷一第187、188頁，本院卷第95頁），所得金額核無明顯失出。上訴人雖否認有上該計租公式存在，惟未具體說明系爭土地過往租金究係如何計算，空言否認自非足取，足認被上訴人主張「兩造就系爭土地向來係依當期土地申報地價總額乘以百分之五，再乘以1.55倍之公式計算年租」乙情，可信真實。

兩造既有上該約定計租之方式，上訴人是否仍得聲請法院調整租金？如可，則應為如何之調整？

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租金，但其租賃定有期限者，不在此限，民法第442條定有明文。未定期限之不動產租賃，如契約當事人約定租金之方式，係按租賃標的不動產價值之固定比例計算者，則所約定之租金係隨不動產價值之昇降而機動調整，契約當事人於此時即無再依民法第442條之規定，聲請法院調整租金之必要（最高法院80年台上字第10號、70年台上字第3194號判決參照）。惟上該民法第442條規定乃有關情事變更原則態樣之一，非謂除該條情形外，於有其他情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人亦不得聲請法院增減其租金。故未定期限之基地租賃，契約當事人約定租金按基地申報地價之固定比率計算者，雖所約定之租金係隨基地申報地價之昇降而調整，惟倘契約成立後，基地周邊環境，工商繁榮之程度，承租人利用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年台上字第2446號判決參照）。上訴人在原審提起本件訴訟，請求調整租金，雖僅引據民法第442條，然其於上訴時已追加依民法第227條之2第1項規定據為請求，核其聲明並未

擴張，而所主張之事實及引用之證據資料，並未改變，所追加之訴與原訴之事實，有社會事實上之共通性及關連性，屬民事訴訟法第255 條第1 項第2 款所指請求之基礎事實同一者，依同法第446 條第1 項規定，該追加自毋庸被上訴人同意，就此追加之請求，本院自應在本上訴程序中併予審理。

原審法院勘驗系爭土地，顯示：鳳山段土地位○○○區○○路，該土地上為地上6 層樓、地下2 層建物（門牌號碼中山路149 號），建物第1 至4 層出租予「A+1 」商家作為賣場使用、第5 層空置、第6 層供A+1 商家作為賣場倉庫使用，頂層露台部分搭建鐵皮頂，部分作為盥洗室使用，部分擺置雜物、桌椅，地下1 層設有獨立出入口，供出租予他人經營湯姆熊遊藝店，地下2 層則供A+1 商家堆置雜物使用，又該路段鄰近土地多供商業用途使用，店家林立，夜間即為鳳山夜市○○路段，距離捷運鳳山站步行約10至15分鐘，距離省道台一戊線步行約10至15分鐘，距離公車站牌步行約5 分鐘，距鳳山體育館、鳳西公園步行約10分鐘，交通生活機能便利；澄清段土地坐○○○區○○路與澄和路交岔路口處，該土地上為地上1 層、地下1 層建物，均供作「家樂福澄清店」賣場用途，頂層露台作為停車場使用，土地附近多供商業使用，店家林立，步行約10分鐘可抵達公園，距陽明國中車程約5 分鐘，距台1 線省道約3 分鐘車程，距澄清湖約5 至10分鐘車程，距公車站牌約步行10分鐘，交通便利；大順段土地位○○○區○○路、覺民路口，其上坐落1 層建物，現供「寶雅高雄灣內店」經營賣場，鄰近土地部分供商業使用、部分供住家使用，距省道台1 線車程約5 分鐘，步行約1 分鐘距離可抵公車站牌，距離樹德高商、科工館車程各約為5 分鐘、3 分鐘，交通生活機能便利等情，有勘驗筆錄及照片可稽（原審卷二第94至108 頁）。原審法院於徵詢兩造之意見後，囑託兆豐不動產估價師事務所評估系爭土地之合理

租金，經兆豐不動產估價師事務所就土地自98年至106 年各年度之經濟利用價值、租額市價進行鑑估，參酌土地及區域條件類似土地現況、公告現值、公告地價、申報地價、市價漲幅等資料，採取比較法、積算法，憑以核算各筆土地106 年度租額之市價，再以該年度租額市價為基期，參酌歷年之內政部地價指數、標的申報地價指數、區域平均申報地價指數、主計處年租金指數等數據為加權，回溯推算各年度租額市價，以及起訴狀繕本送達被上訴人翌日（即105 年1 月8 日）之租額市價如附表E 欄、G 欄各編號所示，有詳蓪鑑定理由之估價報告書三冊可參（外放），該由專業之不動產估價師所為並附理由之鑑價，核屬合理、客觀，堪足採信。

被上訴人主張：縱認要採鑑定報告依所謂「加權租金調整指數」推算出之「各年期土地租金」，應只比較推算之99年度月租金與105 年度月租金、得出105 年度調整後之租金，才符合基礎相同之時間軸概念，始而合理云云。惟按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有效果，為民法第227 條之2 所明訂。查，系爭土地上之建物坐落各該地上，迄今均已數十年不等（見不爭執事項四），早年即已約定依前揭之家族公式計算租金（即面積x當期土地申報地價總額x 5%x 1.55= 年租金），按申報地價調整租金，形式上雖一年一簽，但因地上有被上訴人之建築改良物，故而實質上為不定期之租賃，已如前述。此該因家族經營與成員間不甚計較土地市值等狀湏之考量，隨著社會變遷、地價上漲及時間之經過等因素，情事已有所變更，而土地申報地價與現實之市價相較，通常存有相當之差距，依該向來所沿用之公式計算租金，與市價相差甚大（依家族原來約定之公式計○○○區○○段大老衙小段，每月每坪約491.3 元，鑑定99年4 月間市值每月每坪租額市價945 元、105 年1 月每坪每月租額市價11

51元），此情非當時所得預料，若依其原有效果顯失公平，上訴人依該條規定，聲請法院增加其給付，自屬有據。系爭土地租賃，早年就已成立，屬實質上之不定期租賃，上該變更，並非兩造於99年間未再續為書面租約才開始，而係隨著社會現象及時間而生變動，就訟爭土地之租賃，先前多有簽立契約書，99年4月起所以未再簽立書面，即因就租額之計算，互有齟齬之故，此再徵諸兩造間就尚在爭訟之大統百貨公司五福店之爭執亦然。上訴人既係因認為依歷來為家族所沿用之計租公式計租，其所得租額與目前現實市價租額相距過大，依該公式計租所得租額效果顯失公平，始而求為增加給付，是而該先前所依計租方式之效果，既與通常認知之市價租額相距過鉅，顯失公平，而調整租金之內涵，亦包括對於「計算方式顯失公平」之調整，其調整結果，須符合基地週邊環境、工商繁榮程度、利用基地之經濟價值，並與鄰地租金比較，須達到與市場行情相符之程度，若認原約定之計租公式因情事變更以顯失公平，自無以先前認不公平之計租方式據為基礎，再依被上訴人所主張「將鑑估所推算之99年租金，與推算所得105年租金相較，得出其漲幅，再將兩造沿用計租公式所得租額乘以該漲幅，得出105年應調整租額」之理。本院認即應依應有之市值計租始符公平，被上訴人以調整租金時，應佐以兩造先前合意之公式為基礎，來核算應調整之數額云云，不符合土地實際價值之變動，要不足採。至於上訴人主張應依其於起訴前所自行委託元大不動產估價師所為估價為準乙情，查該估價係上訴人單方自行付費委託為之，已難期客觀，該次鑑價且並未就各該土地在租賃期間各期價值昇降等影響因素，列入考量，所為之鑑定相較於原審在訴訟進行中，徵求兩造意見後，始囑託而為之鑑定，當以後者之鑑定為可採，上訴人主張以元大之鑑定為據，自非可採。

六、調整租金之訴訟，如起訴前之租金未按原約定租額付清，則

法院准許增加之判決得自出租人為調整租金之意思表示起算，故起訴前未為該意思表示者，即不得溯及請求調整，僅得請求自起訴時調整。上訴人係以起訴狀繕本之送達作為調整租金之表示，從而上訴人追加依民法第227條之2規定，請求自起訴狀繕本送達翌日即105年1月8日起，將租金調整如聲明所示租額，所為其請求在如附表G欄「本院判決調整之每年租額」欄所示額度內，洵屬正當，應予准許，逾此之請求，則不應准許。至於其聲請為假執行宣告，因本件訴訟屬形成之訴，性質上於判決確定前不得執行，是而應駁回上訴人假執行之聲請。原審就上開應准許部分，所為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為有理由，應由本院將此部分廢棄改判。如主文第二項所示至於上訴人請求不應准許部分，原審駁回其訴及駁回其全部假執行之聲請，核無違誤，上訴論旨猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。本件待證事實已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提資料，核不影響判決結果，爰不一一論菿，併此菿明。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　9　　日

民事第二庭

審判長法　官　許明進

法　官　甯　馨

法　官　黃宏欽

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　1　　月　　9　　日

書　記　官　黃琳群

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表：

欄位 編號	A 土地坐落區段	B 地號 總面積 上訴人權利範圍	C 上訴人應有部分折算面積（平方公尺/坪）	D 原來租約給付之每年租金總額（新台幣）	E 兆豐不動產估價師事務所鑑估105年1月8日每坪租額市價	F 原審判決調整之每年租額	G 本院判決調整之每年租額	H 第二審較第一審調高之年租額	I 上訴人請求調整之年租額數
1	高雄市鳳山區鳳山段大老衙小段	227-1 1,464 20/100	292.8 平方公尺（即88.57坪）	621,578元	1,151元	757,075元	1,531,475元	774,400元	2,389,632元
		227-66 81 2/10	16.2平方公尺（即4.90坪）						
		227-67 128 2/10	25.6平方公尺（即7.74坪）						
		227-92 43 1/4	10.75 平方公尺（即3.25坪）						
		230-1 16 2/10	3.2 平方公尺（即0.97坪）						
		231-1 90 20/100	18平方公尺（即5.45坪）						
		合計	366.55平方公尺（即110.88坪）						

（續上頁）

2	高雄市三民區澄清段二小段	51 3,219 20/100	643.8 平方公尺（即194.75坪）	758,396元	809元	908,952元	1,890,633元	981,681元	4,440,288元
3	高雄市三民區大順段	1058 2,003.47 1/4	500.87平方公尺（即151.51坪）	578,379元	864元	675,297元	1,570,856元	895,559元	3,454,488元