臺灣高等法院高雄分院民事判決

108年度重上字第122號

上　訴　人　吳進億
訴訟代理人　楊譜諺律師
上　訴　人　大統百貨企業股份有限公司
法定代理人　張銘池
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等事件，上訴人對於中華民國108 年6 月28日臺灣高雄地方法院105 年度重訴字第130 號第一審判決各自提起上訴，本院於110 年1 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人吳進億後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，上訴人大統百貨企業股份有限公司應再給付上訴人吳進億如附表一編號41至60所示「應給付金額欄」之金額，及自「利息欄」所示起算日與利率之利息。

三、吳進億其餘上訴駁回。

四、大統百貨企業股份有限公司上訴駁回。

五、原判決主文第一項，就原判決附表一編號36至40所示應給付金額欄減縮為新臺幣壹拾壹萬貳仟貳佰零肆元。

六、第一、二審（除減縮部分外）訴訟費用，關於吳進億上訴部分，由大統百貨企業股份有限公司負擔百分之五十三，餘由吳進億負擔；關於大統百貨企業股份有限公司上訴部分，由大統百貨企業股份有限公司負擔。

七、本判決第二項部份，於吳進億以新臺幣柒拾伍萬元為大統百貨企業股份有限公司供擔保後得假執行。但大統百貨企業股份有限公司如以新臺幣貳佰貳拾肆萬肆仟零捌拾元為吳進億供擔保後，得免為假執行。

八、吳進億其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

一、上訴人大統百貨企業股份有限公司（下稱大統百貨）之法定代理人原為林錦章，於民國109年2月18日變更為張銘池，經張銘池具狀聲明承受訴訟（見本院卷第212至228頁），核無不合，應予准許。

二、按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院109年度台上字第539號判決意旨參照）。上訴人吳進億主張依兩造於93年9月10日簽訂之土地租賃契約書（下稱系爭租約），因大統百貨向伊承租土地之地價稅額調漲幅度，合於同約第3條第3項中、後段約定，伊得訴請大統百貨依約給付應增加租金。大統百貨則辯以：依系爭租約約定，應由三位出租人共同行使該租約之權利義務，吳進億單獨起訴，不具當事人適格云云。然依吳進億主張之事實觀之，係兩造簽訂系爭租約，其係出租人，依約請求承租人大統百貨給付租金，自係以其為訴訟標的法律關係之權利主體，大統百貨為義務主體，依上開說明，當事人即為適格，大統百貨此部份抗辯，自無可採。

三、本件吳進億於原審先位聲明請求：大統百貨應給付吳進億如原判決附表一編號1至127所示「應給付金額欄」之金額，及自「利息欄」所示起算日與利率之利息（見原審卷四第89頁）。嗣於本院審理時，就先位起訴聲明，關於原判決附表一編號36至127所示「應給付金額欄」部份，減縮為新臺幣（下同）11萬2,204元（見本院卷第367、368、383頁）。核屬減縮應受判決事項之聲明，合於民事訴訟法第446條

第1項但書、第255條第1項第3款之規定，應予准許（減縮部分已非本院審理範圍，以下不贅）。

四、又吳進億於原審起訴時，原聲明：大統百貨應將坐落高雄市○○區○○段○○段○○○○○○○○○○○○○號土地（下各稱某地號土地，合稱系爭土地）之租金，自起訴狀繕本送達翌日起調整為每年2,116萬3,831元（見原審卷一第3頁）。嗣於原審108年5月16日言詞辯論期日，變更聲明並追加備位之訴，先位聲明請求大統百貨給付如附表一編號1至127所示上開本金，及其利息。備位請求：　大統百貨向吳進億承租系爭土地之租金，自105年1月起至115年8月止，調整為依每年再增加給付當年度系爭土地地價稅之應納稅總額扣除665萬7,918元之餘額。　大統百貨應給付吳進億如原判決附表二（下稱附表二）編號1至47所示「應給付日」、「應給付金額」，及各自附表二編號1至47所示遲延利息起算日，均至清償日止，按週年利率5％計算之利息。另自109年1月起至115年8月止，按系爭土地地價稅應納稅總額扣除665萬7,918元之餘額，再均分為12期、每月1期，於每月10日給付吳進億，及自各月份11日起至清償日止，按週年利率5％計算之遲延利息（見原審卷四第89、90頁）。查，吳進億於原審歷次所為訴之變更或追加，既經原審准許，依民事訴訟法第258條第1項規定，大統百貨不得聲明不服，故大統百貨抗辯吳進億於原審為9次訴之變更、追加，不合法云云，自無可取。其次，吳進億就上開備位請求雖記載確認訴訟（見本院卷第356頁），惟依該聲明內容，係主張如本院認系爭租約第3條第3項中、後段約定，須向本院行使，始得發生增加租金之效果者，方以備位聲明請求調整租金（見本院卷第370頁），可見吳進億上開備位聲明，性質核屬形成訴訟，此與原審所追加備位之訴，並無二致，吳進億於第二審未為訴之變更。故大統百貨抗辯吳進億此部份為訴之變更，伊不同意云云，亦無可採。

貳、實體事項：

一、吳進億主張：伊與訴外人吳天翼、吳振華（下與吳進億合稱吳振華等3人）於93年9月10日與大統百貨簽訂系爭租約，由大統百貨承租伊所有系爭土地，吳天翼所有同區段1313地號土地、吳振華所有同區段1309、1309-1地號土地，租期自93年9月10日起至115年8月31日止，計22年，大統百貨並於上開土地興建門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號建物（下稱系爭建物），經營大統百貨五福店（下稱五福店）。系爭租約第3條第3項後段已約定兩造增減租金之方式，且同條項中段約定以系爭建物建照執照之94年度地價稅665萬7,918元為基期，系爭土地地價稅迄至104年度為782萬1,749元，已逾94年度之110％，惟大統百貨迄今仍拒絕給付上開租金差額，就本件言詞辯論終結時尚未屆期之租金差額，均有預為請求之必要，依系爭租約第3條第3項後段、第7項約定，伊得向大統百貨請求自起訴狀繕本送達之日即105年2月1日起，如附表一「應給付金額欄」所示之租金差額，且大統百貨不得拒絕。如先位請求無理由，然系爭租約係93年訂立，系爭土地地價稅自104年起迄今，漲幅或達17.48％，或20.44％，顯非締約時所得預料，依系爭租約第3條第3項後段約定、民法第227條之2規定，伊得請求調整自105年1月1日起至115年8月31日止之租金，並依同約第3條第7項約定、民法第439條規定，併請求大統百貨按月給付調整後之租金差額。爰先位聲明：　大統百貨應給付吳進億如附表一編號1至127所示「應給付金額欄」之金額，及其利息。　願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：　大統百貨向吳進億承租系爭土地之租金，自105年1月起至115年8月止，調整為依每年再增加給付當年度系爭土地地價稅之應納稅總額扣除665萬7,918元之餘額。　大統百貨應給付吳進億如附表二編號1至47所示上開本金，及其利息。另自109年1月起至115年8月止，按系爭土地地價稅應納稅總額扣除665萬7,918元之餘額，再均分為12期、每月1期，於每月10日給付吳進億，及其利息。　願供擔保，

請准宣告假執行。

二、大統百貨則以：依系爭租約第3條第3項約定，倘地價稅調整達10%時，僅開啟檢討租金之門檻，至於租金調整與否，尚須全體出租人與伊檢討達成共識，方能調整。且同約第3條第2項第2款、第4項亦載明該租約之租金如調整，均係調整總額，並依比例分配各出租人。伊既未與吳振華等3人檢討租金，自無調整租金之合意，吳進億片面主張其個人租金依同約第3條第3項後段約定已生調整效力，實非有據。又依同約第3條第3項文義，調整租金標準需參酌躉售物價指數總指數、伊營運狀況、地價稅等因素綜合考量，非僅地價稅調漲即當然依漲幅調整，且該項所稱「不得拒絕調整」，係針對調整幅度之結果，非應否調整，更非調整標準。然近年躉售物價指數總指數呈負年增率，且五福店長期呈虧損狀態，與地價稅總額增加幅度，三者平均後為降幅，本件實無調漲租金之理由。再者，伊自95年9月10日起，均將吳進億依約所訂年租金2,000萬元（即每月166萬6,667元），於扣繳10%所得稅16萬6,667元、二代健保補充保費3萬1,833元後，按月交付面額146萬8,166元之支票，未有拒絕或遲延給付情形，吳進億無預為請求之必要。此外，就不動產定期租賃租金之增減請求，民法第442條既已特別規定，吳進億應受該條但書之限制。何況，伊與吳振華等3人訂立系爭租約時，已預先就將來租金調整之方法及標準定於同約第3條第3項，更約定地價稅調整達10%即開啟檢討租金之要件，吳進億就本件租金調整，應依租約之約定，不得再依民法第227條之2規定請求調整租金等語置辯。

三、原審審理後，依吳進億先位之訴，判命大統百貨給付附表一編號1至40所示「應給付金額欄」之金額，及其利息，並為附條件准免假執行之宣告，另駁回吳進億其餘之訴及假執行之聲請。兩造就其敗訴部分各自提起上訴，吳進億於本院上訴先位聲明：　原判決不利於吳進億部分廢棄。　上開廢棄部分，大統百貨應再給付吳進億附表一編號41至127所示「

應給付金額欄」之金額，及其利息。　願供擔保，請准宣告假執行。備位聲明：　原判決不利於吳進億部分廢棄。　上開廢棄部分，大統百貨向吳進億承租系爭土地之租金，自105年1月起至115年8月止，調整為依每年再增加給付當年度系爭土地地價稅之應納稅總額扣除665萬7,918元之餘額。　大統百貨應給付吳進億如附表二編號41至47所示上開本金，及其利息。另自109年1月起至115年8月止，按系爭土地地價稅應納稅總額扣除665萬7,918元之餘額，再均分為12期、每月1期，於每月10日給付吳進億，及其利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行；大統百貨上訴聲明：　原判決不利於大統百貨之訴部分廢棄。　吳進億於第一審之訴駁回。兩造並答辯聲明：請求駁回對造之上訴。

四、兩造不爭執事項：

吳振華等3人與大統百貨於93年9月10日簽訂系爭租約，約定將吳振華等3人分別所有之系爭土地、1313、1309、1309-1地號土地（下合稱系爭五筆地）出租予大統百貨，租期自93年9月10日起至115年8月31日止，共計22年。

兩造依系爭租約第3條第1項約定系爭五筆地之租金，自起租日起算第1年、第2年之年租金總額為1,615萬8,903元，吳進億分配其中1,200萬元、吳天翼分配26萬6,860元、吳振華分配389萬2,043元。

系爭租約第3條第2項第1款約定系爭五筆地之租金，自起租日起算第3年至第7年，共5年之年租金總額為2,831萬7,805元，吳進億分配其中2,000萬元、吳天翼分配53萬3,720元、吳振華分配778萬4,085元。

㈡系爭租約第3條第3項約定系爭土地之租金，自起租日起算第8年至第22年之租金調整事宜：在租賃期間續後15年（即自「起租日」起算第8年至第22年），甲方（即吳振華等3人）、乙方（即大統百貨）雙方同意租金標準每5年按行政院主計處發布之台灣地區躉售物價指數總指數並參酌乙方營運狀況及地價稅調整等因素檢討一次，據以調整租金標準。

租賃標的物地價稅以乙方取得以租賃標的物為基地之建築改良物建照執造之年度為基期，倘有調整達10%時，甲方任何一造均得要求甲、乙雙方進行檢討調整租金。租金調整幅度應在配合甲方各造地價稅調整負擔額度範圍內，甲、乙雙方不得拒絕調整。

ē 大統百貨於系爭五筆地上興建系爭建物，該建物於94年間取得高雄市政府核發之建築執照，現供經營五福店。

系爭土地之地價稅，於94年度計665萬7,918元，101年度計645萬3,434元，104年度計782萬1,749元，105年度計803萬7,242元，106年度計798萬3,298元，107年度計801萬9,251元，108年度計800萬4,371元。

ě 大統百貨自95年9月10日起，均將吳進億依系爭租約之年租金2,000萬元（即每月166萬6,667元），於扣繳10%所得稅16萬6,667元、二代健保補充保費3萬1, 833元後，按月交付吳進億面額146萬8,166元之支票。

五、本件之爭點：

吳進億先位依系爭租約第3條第3項約定，請求大統百貨給付如附表一編號1至127所示「應給付金額欄」之租金，及其利息，有無理由？

如吳進億先位請求無理由，則其備位依系爭租約第3條第3項後段、第7項約定、民法第227條之2、第439條規定，請求大統百貨調整自105年1月起至115年8月止，承租系爭土地之租金，並給付如附表二編號41至47所示上開本金，及其利息；另自109年1月起至115年8月止，按月給付系爭土地地價稅應納稅總額扣除665萬7,918元餘額之年平均數額，及各期利息，有無理由？

六、本院判斷：吳進億依系爭租約第3條第3項約定，請求大統百貨給付如附表一編號1至127所示「應給付金額欄」之租金及其利息，有無理由？

按不動產租賃契約就增減租金所為之約定，並不因民法第442條已有得聲請法院增減租金之規定而失其效力，或認於定

期租賃不能有此約定，果有合於增減租金約定之情事發生時，當事人即得直接依該約定方法增減租金，殊無待雙方當事人之另行協議（最高法院64年台上字第1579號判決先例、83年度台上字第1996號判決意旨參照）。換言之，不動產之定期租賃契約，得為增減租金之約定，且合於增減租金約定之情事發生時，當事人可直接依約定方法增減租金。次按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院109 年度台上字第1079號判決意旨參照）。

吳進億主張依系爭租約第3 條第3 項中、後段約定，請求大統百貨給付應增加租金如附表一編號1 至127 「應給付金額欄」所示，大統百貨則執前詞置辯。查：

1.系爭租約第3 條第3 項約定系爭土地之租金，自起租日起算第8 年至第22年之租金調整事宜：在租賃期間續後15年（即自「起租日」起算第8 年至第22年），甲方（即吳振華等3 人）、乙方（即大統百貨）雙方同意租金標準每5 年按行政院主計處發布之台灣地區躉售物價指數總指數並參酌乙方營運狀況及地價稅調整等因素檢討一次，據以調整租金標準。租賃標的物地價稅以乙方取得以租賃標的物為基地之建築改良物建照執造之年度為基期，倘有調整達10%時，甲方任何一造均得要求甲、乙雙方進行檢討調整租金。租金調整幅度應在配合甲方各造地價稅調整負擔額度範圍內，甲、乙雙方不得拒絕調整乙節，為兩造所不爭執，並有系爭租約可憑（見原審卷一第9 至13頁）。依上開約定之文義以觀，前段係「在租賃期間續後15年・・・，甲、乙方雙方同意租金標準每5 年按行政院主計處發布之台灣地區躉售物價指數總指數並參酌乙方營運狀況及地價稅調整等因素檢討一次，據以調

整租金標準」，即敘明兩造上訴人同意租金「檢討與調整」之標準、頻率；中段係「租賃標的物地價稅以乙方取得以租賃標的物為基地之建築改良物建照執造之年度為基期，倘有調整達10％時，『甲方任何一造』均得要求甲、乙雙方進行檢討調整租金」，屬另外約定，於出租人地價稅基期，與任一出租人之土地地價稅漲幅達基期之10％時，吳振華等3 人之任一人均得要求承租人即大統百貨檢討調整租金；後段係「租金調整幅度應在配合『甲方各造』地價稅調整負擔額度範圍內，甲、乙雙方不得拒絕調整」，屬中段更細部之約定。參以證人即會計師吳統雄證述：系爭租約由伊擬定，並見證兩造簽約。因乙方（即承租人）為公司，甲方（即出租人）間為兄弟，基於和諧，伊居中協調。租金結構以地價稅為基礎，斟酌行政院主計處未來物價指數，另考慮五福店剛焚燒，不清楚未來如何營運，・・・（問：可否僅就地價稅漲的部份調整租金？）伊當時理念，不管租金怎麼算，地價稅是最起碼標準，・・・。如果地價稅調高，當初講法係任何一個人都可提出要求調整租金。調整10％是設定一個門檻，・・・，因合約簽20多年，不知道未來怎樣。租約第3 條第3 項前段之「等」，係除該3 個項目具體列明外，超過的其他因素，就看雙方把調整因素提出來討論，為列舉加概括規定，那一方要提出有利之調整因素，要提依據，・・・才籠統寫同條項「前段」約定。調整租金是達門檻時，甲方或乙方任一都可提出要求。簽約時，租金主要參考地價稅，至少符合地價稅標準等語（見原審卷一第156 至159 頁，下稱吳統雄）。吳統雄除協調兩造簽訂系爭租約外，與兩造並無其他利害關係，自無可能甘冒偽證風險，故為偏頗一方之證述，且其本身具會計專業，對不動產租賃租金之規劃、計算，當具一定評估能力，復為草擬系爭租約之人，其就該約關於租金約定過程之證述，自屬可信。綜觀契約上開約定及吳統雄所述，基於租約之兩造具兄弟、家族公司之特別關係，且該約自起租日起算第8 年至第22年止，租期長達15年，涉及

將來不確定性因素，方採彈性方式，以該項「前段」為例示約定，繼之於「中段」單獨將地價稅抽離作為租金調整與否之個別因素，末於「後段」以地價稅「漲幅達10%」為補充，明文約定於符合該情形，租約兩造即應於該地價稅漲額內調整租金，即中段、後段之調整租金及其調整額度，係繫於任一出租人之地價稅漲幅達基期10%之不確定事實，就調整租金之時期、金額為附停止條件之約款。是於條件成就時，吳進億即可依兩造上開約定為租金之調整，及請求大統百貨依調整後數額給付租金，自可認定。則吳進億主張於系爭土地地價稅漲幅達基期10%時，依系爭租約第3條第3項中、後段約定調整租金，並請求大統百貨給付調整後租金差額，應屬有據。

2.大統百貨雖辯稱：系爭租約第3條第3項之約定，僅使吳進億取得請求檢討租金之請求權，非取得調整租金之形成權，至於是否調整租金仍應由租約之兩造協議達成共識云云。惟系爭租約第3條第3項中、後段約定屬租金調整附停止條件之約款，已如上述，一旦甲方各造（即吳振華等3人之任一人）之土地地價稅漲幅達基期10%者，大統百貨即應依約為該幅度之租金調整，而不得拒絕，屬直接約定調整租金額之方法，足徵該約款符合請求權基礎之性質甚明，依上開說明，只要停止條件成就，無待兩造上訴人另行協議，吳進億可直接依約定方法請求大統百貨給付應增加租金。至吳統雄雖曾證述：在地價稅調整達10%就可開啟調整的門檻，之後還要參酌使用範圍，・・・伊當初意思係地價稅上漲到10%就啟動談判・・・調整幅度要看營運狀況云云（見原審卷一第157頁）。然此僅針對原審詢問「請參酌系爭租約第3條第3項前段・・・與中、後段・・・，這是要一起或分開看？如果地價稅調整超過10%時，租金也要調整10%，或地價稅調整達10%時，還要參考物價指數、營運狀況來調整租金？」、「調整租金幅度是否要參酌物價指數、營業狀況？或只要地價稅調多少，就可要求租金漲多少？」之答覆，有原審

105年7月26日言詞辯論筆錄可憑（見原審卷一第157頁），可見吳統雄上開證述非專就同條項「後段」文意為說明，本院自不能以偏概全遽為有利大統百貨之認定。另吳統雄嗣於本院雖再稱：租金調整，原則上要三人一起同意，每5年調整1次，但地價稅漲幅超過10%以上，任一方都可要求調整，但要三人同意最後金額。這時啟動調整租金要以地價稅為基準，調整「幅度」要再斟酌躉售物價指數、營運策略・・・。（問：系爭租約第3條第3項後段意思？）本意是每5年1次啟動調整時機點，或地價稅調整達10%，也是調整時點，・・・地價稅是最主要的基本考慮因素，但不是唯一・・・等語（見本院卷第287至289頁）。惟吳統雄於109年8月11日本院證述時（見本院卷第284頁），距離105年7月26日原審證述時點，已有4年之久，再相較於93年9月10日系爭租約簽約日更將屆16年，其嗣後關於系爭租約第3條第3項約定文意因年邁、健康因素（見本院卷第232、264頁），造成記憶模糊，而與原審證述互有出入，尚與常情無違，則其就系爭租約之相關證述，自應以原審所述較合於兩造立約時之真意，何況於具租約第3條第3項中段情形，如還須視營運狀況以決定租金調整幅度，亦與其前開所證地價稅漲幅達10%為調整租額之最低限度等語相矛盾，是本院無從以吳統雄嗣後所述，遽為有利大統百貨之認定。故大統百貨此部份所辯云云，要無可採。

3.大統百貨另辯稱：依系爭租約約定，即便租金事後調整，亦調整「年租金總額」，再依地主土地面積比例分派租金，非直接調整吳進億個人租金云云，無非以吳統雄證述為據。而吳統雄固稱：依系爭租約第3條第2、4款約定，係先調整年租金總額，再按個人原來土地持有面積比例分配租金。（問：如年租金總額未變動、甲方三人持分面積未變動，甲方中可否1人單獨要求調整租金，不用其他出租人同意？）當初講法應該出租人三人兄弟是一起云云（見本院卷第286頁）。然此與其105年7月26日證述：因甲方有三位地主，伊

特別有寫調整租金是甲方任何一造均得要求談租金等語（見原審卷一第158 反面頁）不合。吳統雄於原審證述較為可採，已如前述，故不能以吳統雄在本院之上開證述，為有利大統百貨之認定。何況，系爭租約第3 條第3 項中段既已約定甲方任一人之地價稅漲幅達基期10％時，「甲方任何一造」均得要求甲、乙雙方調整租金，比對同約第14條約定：除本契約另有規定者外，甲方各造基於本契約之規定對乙方應以共同方式行使其權利義務等語（見原審卷一第12頁），堪認系爭租約第3 條第3 項中段約定，核屬同約第14條所指本約「另有規定」之情形，此除與吳統雄原審所證相符外，本院106 年度重抗字第43號裁定意旨（見原審卷三第6 頁），亦揭示該約同條項之租金調整請求權係可分之債可徵。是吳進億既為「甲方任何一造」，依租約第3 條第3 項中段約定，單獨行使租金調整請求權，自屬有據。至吳統雄於原審雖稱：但談的時候，要大家一起談，也就是三方地主與大統百貨一起談，並非個別談云云（見原審卷一第156 頁反面），但此與系爭租約之文義與體系解釋不符，亦與全盤觀察系爭租約之目的有違，自不能逕為有利大統百貨之認定。故大統百貨此部份所辯，及引案例事實與本件不同之實務裁判主張上開約定是形成權約定，且應經租約兩造另行協議租金調整幅度云云，均無可採。

4.大統百貨又辯稱：本件租金之調整幅度應參酌物價指數總指數、伊營運狀況及地價稅或其他因素，不可僅依地價稅調整云云。然系爭租約第3 條第3 項中段約定業將地價稅之漲幅，單獨抽離作為租金調整與否之個別因素，既如前論，則吳進億得否依同約第3 條第3 項中、後段規定之調整基準請求調整租金，自應以地價稅漲幅是否達10％為斷。而大統百貨於系爭五筆地上興建系爭建物，該建物於94年間取得高雄市政府核發之建築執照，現供經營五福店；系爭土地之地價稅，於94年度計665 萬7,918 元，101 年度計645 萬3,434 元，104 年度計782 萬1,749 元，105 年度計803 萬7,242 元

，106 年度計798 萬3,298 元，107 年度計801 萬9,251 元，108 年度計800 萬4,371 元等節，經兩造所不爭執，並有稅單可憑（見原審卷一第15頁、原審卷三第152 頁至第154 頁、本院卷第173 頁）；又同約第3 條第3 項中段已明定「應以系爭建物取得建照執照之年度地價稅為基期」，是吳進億所有系爭土地租金之計算基期，應以94年度之665 萬7,918 元為之。而105 年至108 年之地價稅金額，既分別係803 萬7,242 元、798 萬3,298 元、801 萬9,251 元、800 萬4,371 元，與基期665 萬7,918 元相較，調漲幅度依序為21%【（0000000-0000000 ）÷ 0000000 × 100 %＝21%，小數點以下四捨五入】、20%【（0000000 00000000 ）÷ 0000000 × 100 %＝20%，小數點以下四捨五入】、20%【（0000000 00000000 ）÷ 0000000 × 100 %＝22%，小數點以下四捨五入】、20%【（0000000 00000000 ）÷ 0000000 × 100 %＝20%，小數點以下四捨五入】，則吳進億主張系爭土地自105 年至108 年之地價稅金額，均超逾系爭租約第3 條第3 項中段所定之10%租金調漲門檻，其僅按地價稅漲幅之10%調整租金，核屬上開停止條件約款之最低標準，則其依同條項後段約定，於調幅10%範圍請求大統百貨給付增加之租金，當屬有據。從而，吳進億請求大統百貨給付自105 年2 月起，依系爭土地地價稅漲幅範圍之增加租金，如附表一編號1 至60所示「應給付金額欄」之差額（至本件言詞辯論終結後之同表編號61至127 部分，詳如後5.所述），應予准許。

5.吳進億雖主張大統百貨亦應給付附表一編號61至127 部分之增加租金云云。惟按附停止條件之法律行為，於條件成就時，發生效力，民法第99條第1 項定有明文。從而，法律行為附有條件者，於條件成就前既不生效力，自與附清償期之法律行為，法律行為已生效力，僅債權人於清償期屆至前不得請求不同。查，系爭土地109 、110 年度之地價稅尚未核定，不生地價稅調整達達10%之情形，此部份依系爭租約第3

條第3項中段所定之增加租金條件尚未成就，吳進億依同約第3條第3項中、後段，為上開部份請求云云，難認有據。

6.又按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第1項、第233條第1項分別有明文。查，系爭租約第3條第7項已約定租金應於每月10日前給付（見原審卷一第10頁反面），堪認每月10日為大統百貨給付租金之最末日，系爭租約屬給付有確定期限之契約，且以支付金錢為標的，依上開規定，吳進億就大統百貨應給付之金額，請求自附表一編號1至60之利息欄所示之利息，亦屬有據，逾此範圍，難認有據。

按預備訴之合併，係以當事人先位之訴無理由，為備位之訴裁判之停止條件。吳進億先位之訴既有理由，則其備位之訴，即無審究之必要，附予敘明。

七、綜上所述，吳進億先位之訴，依系爭租約第3條第3項後段約定，請求大統百貨給付附表一編號1至60所示「應給付金額欄」之金額，及其利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，不應准許。原審就上開應准許部分為吳進億敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，尚有未合，吳進億指摘原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開命大統百貨給付本息部分，原審為吳進億勝訴之判決，並分別諭知准免假執行之宣告；及不應准許部分，原審判決為吳進億敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，核無不合，大統百貨之上訴、吳進億之其餘上訴，均無理由，應予駁回。又本判決主文第2項所命給付，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件吳進億之上訴為一部有理由、一部無理由，大統百貨之上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、第449

條第1項、第78條、第79條、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　24　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　李怡諄

法　官　何佩陵

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　　110　　年　　2　　月　　24　　日

書記官　林佳蓉

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。

附表一

編號	年度	月份	應給付金額（新臺幣/元）	應給付日（民國）	利息
1	105	2	114,943	105 年2 月10日	自105 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
2		3	114,943	105年3月10日	自105 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
3		4	114,943	105年4月10日	自105 年4 月11日起至清償日止，

（續上頁）

					按週年利率5 %計算之利息
4		5	114,943	105年5月10日	自105 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
5		6	114,943	105年6月10日	自105 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
6		7	114,943	105年7月10日	自105 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
7		8	114,943	105年8月10日	自105 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
8		9	114,943	105年9月10日	自105 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
9		10	114,943	105年10月10日	自105 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
10		11	114,943	105年11月10日	自105 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
11		12	114,951	105年12月10日	自105 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
12	106	1	110,448	106年1月10日	自106 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
13		2	110,448	106年2月10日	自106 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
14		3	110,448	106年3月10日	自106 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
15		4	110,448	106年4月10日	自106 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
16		5	110,448	106年5月10日	自106 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
17		6	110,448	106年6月10日	自106 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
18		7	110,448	106年7月10日	自106 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息

（續上頁）

19		8	110,448	106年8月10日	自106 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
20		9	110,448	106年9月10日	自106 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
21		10	110,448	106年10月10日	自106 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
22		11	110,448	106年11月10日	自106 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
23		12	110,452	106年12月10日	自106 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
24	107	1	113,444	107年1 月10日	自107 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
25		2	113,444	107年2 月10日	自107 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
26		3	113,444	107年3 月10日	自107 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
27		4	113,444	107年4 月10日	自107 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
28		5	113,444	107年5 月10日	自107 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
29		6	113,444	107年6 月10日	自107 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
30		7	113,444	107年7 月10日	自107 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
31		8	113,444	107年8 月10日	自107 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
32		9	113,444	107年9 月10日	自107 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
33		10	113,444	107年10月10日	自107 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息

（續上頁）

34		11	113,444	107年11月10日	自107 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
35		12	113,449	107年12月10日	自107 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
36	108	1	112,204	108年1 月10日	自108 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
37		2	112,204	108年2 月10日	自108 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
38		3	112,204	108年3 月10日	自108 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
39		4	112,204	108年4 月10日	自108 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
40		5	112,204	108年5 月10日	自108 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
41		6	112,204	108年6 月10日	自108 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
42		7	112,204	108年7 月10日	自108 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
43		8	112,204	108年8 月10日	自108 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
44		9	112,204	108年9 月10日	自108 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
45		10	112,204	108年10月10日	自108 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
46		11	112,204	108年11月10日	自108 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
47		12	112,204	108年12月10日	自108 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
48	109	1	112,204	109年1 月10日	自109 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
49		2	112,204	109年2 月10日	自109 年2 月11日起至清償日止，

（續上頁）

					按週年利率5 %計算之利息
50		3	112,204	109年3 月10日	自109 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
51		4	112,204	109年4 月10日	自109 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
52		5	112,204	109年5 月10日	自109 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
53		6	112,204	109年6 月10日	自109 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
54		7	112,204	109年7 月10日	自109 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
55		8	112,204	109年8 月10日	自109 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
56		9	112,204	109年9 月10日	自109 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
57		10	112,204	109年10月10日	自109 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
58		11	112,204	109年11月10日	自109 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
59		12	112,204	109年12月10日	自109 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
60	110	1	112,204	110 年1 月10日	自110 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
61		2	112,204	110年2 月10日	自110 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
62		3	112,204	110年3 月10日	自110 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
63		4	112,204	110年4 月10日	自110 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
64		5	112,204	110年5 月10日	自110 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息

（續上頁）

65		6	112,204	110年6 月10日	自110 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
66		7	112,204	110年7 月10日	自110 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
67		8	112,204	110年8 月10日	自110 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
68		9	112,204	110年9 月10日	自110 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
69		10	112,204	110年10月10日	自110 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
70		11	112,204	110年11月10日	自110 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
71		12	112,204	110年12月10日	自110 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
72	111	1	112,204	111 年1 月10日	自111 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
73		2	112,204	111 年2 月10日	自111 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
74		3	112,204	111 年3 月10日	自111 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
75		4	112,204	111 年4 月10日	自111 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
76		5	112,204	111 年5 月10日	自111 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
77		6	112,204	111 年6 月10日	自111 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
78		7	112,204	111 年7 月10日	自111 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
79		8	112,204	111 年8 月10日	自111 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息

（續上頁）

80		9	112,204	111 年9 月10日	自111 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
81		10	112,204	111 年10月10日	自111 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
82		11	112,204	111 年11月10日	自111 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
83		12	112,204	111 年12月10日	自111 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
84	112	1	112,204	112 年1 月10日	自112 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
85		2	112,204	112 年2 月10日	自112 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
86		3	112,204	112 年3 月10日	自112 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
87		4	112,204	112 年4 月10日	自112 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
88		5	112,204	112 年5 月10日	自112 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
89		6	112,204	112 年6 月10日	自112 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
90		7	112,204	112 年7 月10日	自112 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
91		8	112,204	112 年8 月10日	自112 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
92		9	112,204	112 年9 月10日	自112 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
93		10	112,204	112 年10月10日	自112 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
94		11	112,204	112 年11月10日	自112 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
95		12	112,204	112 年12月10日	自112 年12月11日起至清償日止，

（續上頁）

					按週年利率5 %計算之利息
96	113	1	112,204	113 年1 月10日	自113 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
97		2	112,204	113 年2 月10日	自113 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
98		3	112,204	113 年3 月10日	自113 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
99		4	112,204	113 年4 月10日	自113 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
100		5	112,204	113 年5 月10日	自113 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
101		6	112,204	113 年6 月10日	自113 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
102		7	112,204	113 年7 月10日	自113 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
103		8	112,204	113 年8 月10日	自113 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
104		9	112,204	113 年9 月10日	自113 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
105		10	112,204	113 年10月10日	自113 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
106		11	112,204	113 年11月10日	自113 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
107		12	112,204	113 年12月10日	自113 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
108	114	1	112,204	114 年1 月10日	自114 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
109		2	112,204	114 年2 月10日	自114 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
110		3	112,204	114 年3 月10日	自114 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息

（續上頁）

111		4	112,204	114 年4 月10日	自114 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
112		5	112,204	114 年5 月10日	自114 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
113		6	112,204	114 年6 月10日	自114 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
114		7	112,204	114 年7 月10日	自114 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
115		8	112,204	114 年8 月10日	自114 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
116		9	112,204	114 年9 月10日	自114 年9 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
117		10	112,204	114 年10月10日	自114 年10月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
118		11	112,204	114 年11月10日	自114 年11月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
119		12	112,204	114 年12月10日	自114 年12月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
120	115	1	112,204	115 年1 月10日	自115 年1 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
121		2	112,204	115 年2 月10日	自115 年2 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
122		3	112,204	115 年3 月10日	自115 年3 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
123		4	112,204	115 年4 月10日	自115 年4 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
124		5	112,204	115 年5 月10日	自115 年5 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
125		6	112,204	115 年6 月10日	自115 年6 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息

（續上頁）

126		7	112,204	115 年7 月10日	自115 年7 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
127		8	112,204	115 年8 月10日	自115 年8 月11日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息
總		計	14,273,862		