

臺灣高等法院民事判決

107年度上易字第764號

上訴人 廖月慈

訴訟代理人 粘舜權律師

陳展誌律師

被上訴人 大永興業股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 王宏志

李文奇

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11日臺灣新北地方法院106年度訴字第4109號第一審判決提起上訴，本院於108年3月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

債權人以各連帶債務人為共同被告提起訴訟，被告一人提出非基於其個人關係之抗辯，而經法院認為有理由者為限，始得適用民事訴訟法第56條第1項之規定（最高法院41年台抗字第10號判例參照）。數人負同一債務，而其給付不可分者，準用關於連帶債務之規定，民法第292條定有明文。數人共同承租之情形，就給付租金而言，金錢給付性質上固為可分，惟共同承租人受領租賃物之權利及返還租賃物之義務均不可分，故其所負之租金債務性質上應認為不可分，而應準用關於連帶債務之規定。原審判命上訴人廖月慈、原審被告趙秉驊、李秉源向被上訴人承租坐落新北市○○區○○段○○○○號土地（下稱系爭土地）面積249平方公尺，其年租金自民國107年1月1日起，調整為按各該年度土地申報總價額年息百分之八。嗣共同承租人中僅廖月慈一人提起上訴，核其上訴理由雖非基於其個人關係之抗辯，惟經本院認定並無理由（詳後述），而駁回其上訴，則其上訴之效力尚不及於趙

秉驊、李秉源，自毋庸於判決內將該二人列為上訴人，合先敘明。

貳、實體方面

一、被上訴人主張：上訴人廖月慈、原審被告趙秉驊、李秉源（下稱趙秉驊等三人）自79年起，共同向伊承租系爭土地中面積249平方公尺土地，約定租金為每年按當年度申報地價百分之五計收，已成立不定期之租賃契約（下稱系爭租約）。因系爭土地自79年起至107年之公告現值漲幅，遠逾申報地價之調整幅度，顯非訂約當時所能預見。且鄰近系爭土地之國道三號高速公路、捷運板南線頂埔站陸續開通，交通便利程度，及周邊有公園、圖書館等設施，及各式商店、金融機構進駐，生活機能、工商繁榮程度均較訂約時有顯著提升，原約定之租金過低，應予調高等情。爰依民法第227條之2第1項、第442條規定，求為命系爭租約之年租金，自107年1月1日起，調整為按系爭土地各該年度申報地價年息百分之八之判決（原審為趙秉驊等3人敗訴之判決，經上訴人提起上訴）。

二、上訴人則以：伊會給付被上訴人所通知繳納之款項，乃因誤以為係繳納系爭土地之地價稅。被上訴人並非該土地之所有人，如何成立系爭租約。縱有租賃關係，被上訴人請求調整之租金過高等語，資為抗辯。其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人於第一審之訴駁回。

三、被上訴人寄發104年、105年之繳納通知書予趙秉驊等三人後，上訴人分別於104年12月8日、105年12月20日，以郵政劃撥方式將該通知書所載之新臺幣（下同）12萬7,488元、18萬8,244元匯至被上訴人之帳戶等事實，為兩造所不爭執（見本院（一）卷第75、130、180頁），堪信為真正。

四、被上訴人以系爭租約存在，聲請增加租金各節，為上訴人以前開情詞所否認。經查：

（一）兩造間確實有系爭租約存在。

1、參諸被上訴人主張與趙秉驊等三人自79年起，就系爭土地

面積249平方公尺成立不定期租賃迄今，且租金係每年按申報地價總額百分之五計收乙節，為上訴人、李秉源所是認（見原審卷第230頁）；上訴人於收受被上訴人所寄104年、105年之繳納通知書後，業將該繳款通知書所載金額如數匯入被上訴人之帳戶，而該通知書已載明：「104年租金繳納通知書」、「105年租金繳納通知書」、承租戶姓名「趙秉驊等三人」、地號「新北市○○段○○○號」、「承租面積「249」平方公尺、租金率「5%」；租金額各為「127,488」、「188,244」、應繳總租金各為「127,488」、「188,244」等內容（見本院(一)卷第97、99頁）；及李秉源所陳：趙秉驊是伊大哥，相關的繳費都是趙秉驊在處理等詞（見本院(一)卷第131頁）；趙秉驊所稱：被上訴人所寄之繳納通知，最早是寫李逢池，後來是寄給伊。李逢池於53年死亡後，是被上訴人派人來收，後來才改成寄「趙金定等三人」，伊於90幾年間改名，被上訴人才改成「趙秉驊等三人」各詞（見本院(一)卷第131頁），參互以察，足認趙秉驊等三人自79年起，向被上訴人承租系爭土地中面積249平方公尺土地，並已支付至105年之租金予被上訴人，確實有不定期限之租賃關係（即系爭租約）存在，至為明悉。

2、審諸上開繳納通知書所載內容，可知該通知書已清楚表明趙秉驊等三人應給付之款項為租金，並非地價稅。參以趙秉驊所稱：伊為高中畢業，多次繳納被上訴人通知之款項，已超過10年等語（見本院(一)卷第130至131頁）；及系爭土地於104年、105年之地價稅，各為8萬5,549.05元、13萬1,507.93元等情（見本院(一)卷第81至83頁之課稅明細表）以考，顯見趙秉驊等三人給付被上訴人之款項，遠高於系爭土地之地價稅，當無持續給付多年而未察知之可能。以故，上訴人對其給付之款項為系爭租約之租金，應有明確認知，堪予確定。上訴人空言辯稱：其給付被上訴人通知繳納之款項，係誤為繳納系爭土地之地價稅云云，

要無可取。

3、租賃契約，係以當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金而成立，並不以出租人對於租賃物有所有權為要件（最高法院64年台上字第424號判例參照）。被上訴人出租並交由趙秉驊等三人使用之系爭土地，縱非其所有，依上開說明，兩造間之系爭租約，亦屬有效。以故，上訴人辯稱：因被上訴人並非系爭土地之所有人，不成立系爭租約云云，自不足採。

（二）被上訴人依民法第227條之2第1項規定，訴請系爭租約之年租金，應自107年1月1日起，調整為按系爭土地各該年度申報地價年息百分之八，要屬適當。

1、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之效果，民法第227條之2第1項定有明文。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，出租人得依民法第227條之2第1項規定，訴請法院調整其租金。

2、考諸系爭土地之申報地價，79年為每平方公尺4,400元，107年為每平方公尺1萬4,560元（見原審卷第23、141頁之地價謄本、土地謄本所示），調整幅度雖達330%，惟該土地之公告現值，79年為每平方公尺1萬1,000元，107年為每平方公尺9萬0,900元（見原審卷第19、141頁之地價謄本、土地謄本），調高幅度為826%等節，可知系爭土地價值（公告現值）之漲幅，遠遠超過該土地申報地價之調整幅度。依系爭土地位處之臺北縣，已升格為新北市，鄰近之捷運頂埔站通車後，交通甚為便利，周邊又有公園、圖書館等設施，及各式商店、金融機構進駐（

見原審卷第89至95頁之位置圖、照片所示），生活機能完善、工商繁榮程度更甚以往，應非系爭租約訂立當時所能預料。佐以系爭土地上有上訴人居住使用之門牌號碼新北市○○區○○街○○號房屋（1、2樓建築）；屋前空地供停車使用（見原審卷第103至107之照片所示），與上訴人所稱：其住家附近，出租樓上之租金約1萬、9,000元各語（見本院（一）卷第134頁）觀之，堪見兩造訂立系爭租約後，系爭土地之周邊環境，工商繁榮程度，趙秉驊等三人利用系爭土地之經濟價值及所受利益等情，已有相當程度之變更，並非訂約當時所得預料，倘仍依原約定之申報地價百分之五計收，顯然對被上訴人有失公平，則其依民法第227條之2第1項規定，訴請調整系爭租約之租金，自屬有據。本院綜合上情，認系爭租約之年租金，自107年1月1日起，調整為按系爭土地各該年度申報地價年息百分之八，應屬適當。

3、被上訴人聲請依民法第227條之2第1項規定調整系爭租約租金，既有理由，即毋庸再就其他訴訟標的為裁判，附此敘明。

五、綜上所述，被上訴人依民法第227條之2第1項規定，訴請系爭租約之年租金，自107年1月1日起調整為按系爭土地各該年度申報地價年息百分之八，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、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。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 4 月 17 日
民 事 第 十 六 庭
審 判 長 法 官 鍾 任 賜

01 法官 黃明發
02 法官 林政佑

03 正本係照原本作成。
04 不得上訴。

05 中 華 民 國 108 年 4 月 18 日
06 書記官 王韻雅