

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度訴字第1048號

原告 山明印刷企業有限公司

法定代理人 林恒伶

訴訟代理人 王伊忱律師

王恒正律師

被告 南聯國際貿易股份有限公司

法定代理人 李棟樑

訴訟代理人 蕭文鶴

林政宏

馮錦明

鄭涵雲律師

複代理人 高晟剛律師

上列當事人間確認租金債權不存在事件，本院民國108年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告就坐落高雄市○○區○○○段六二二、六二三、六三〇、六四六、六四七、六四八、六四九、六五〇、六五一、六五二、一二四六、一二四七、一二四七-一地號土地，自民國107年8月18日起每年租金於超過新臺幣參拾肆萬零捌佰捌拾肆元部分對原告之租金債權不存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告在法律上之地位有不安之狀態存在或受侵害之危險，而此種不安之狀態或危險，能以確認判決除去者而言，有最高法院52年台上字第1240號判例足資參照。原告主張兩造間就坐落高雄市○○區○○○段622、623、630、647、648、649、650、651及652地號土地（下稱系爭A土地，分稱各地號土地

01) 及同段 646、1246、1247、1247-1地號土地（下稱系爭B土
02 地與系爭A土地合稱系爭土地，分稱各地號土地）有不定期
03 限之租賃關係存在，惟被告竟於民國107年5月8日來函表示
04 107年租金欲調高至新台幣（下同）511,326元，然原告否認
05 有調整上開租金債權請求權存在，則被告就系爭土地自107
06 年起每年租金於超過340,884元範圍內之租金債權請求權是
07 否存在，即影響原告之法律上地位，而上開不安之狀態，得
08 以本件確認判決將之除去，揆諸前揭判例，堪認原告提起本
09 件訴訟有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

10 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者
11 ，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查
12 原告起訴原聲明請求：確認被告就系爭A土地之每月租金於
13 超過340,884元部分對原告之租金債權不存在。（見本院卷
14 第13頁）嗣於108年2月19日、同年6月21日具狀主張誤繕，
15 並更正訴之聲明為：確認被告就系爭土地自107年起每年租
16 金於超過340,884元部分對原告之租金債權不存在。（見本
17 院卷第88、249頁）核其訴訟標的並無不同，非為訴之變更
18 ，僅是就事實上之陳述為更正，揆諸上開規定意旨，應予准
19 許。

20 貳、實體部分：

21 一、原告主張：系爭土地（97年11月1日重測前為高雄縣○○鄉
22 ○○段118-1、121-3、121-4、121-14、121-15、121-17、
23 121-18、121-20、121-21）為被告所有。原告前於強制執行
24 事件中拍定買受原屬訴外人金振成公司所有坐落系爭土地上
25 之地上物，被告曾訴請原告拆屋還地，惟經臺灣高等法院高
26 雄分院（下稱高雄高分院）91年度上易字第1號民事判決認
27 兩造間就系爭土地之占用為默示存有有償之「不定期限」「
28 土地繼續使用」之無名契約，並類推適用民法租賃第422條
29 規定，視為不定期限之租賃，支付被告使用系爭土地之對價
30 確定在案。被告復訴請原告給付使用系爭土地之對價，業經
31 高雄高分院92年度上易字第6號民事判決（下稱前案判決）

01 認系爭土地使用系爭土地之對價及相當租金之利益以系爭土
02 地申報價額年息百分之4為適當確定在案。原告自91年8月19
03 日起按年於每年8月18日給付147,583元作為使用系爭土地之
04 租金。被告於102年間同意原告得另使用被告所有630地號部
05 分土地，兩造約定自102年8月9日起每年租金變更為22萬元
06 ，原告並於102年至104年每年支付被告22萬元。嗣被告於
07 105年3月15日表示將租金變更為340,884元，原告雖認為被
08 告調漲租金不合理，然為能繼續使用系爭土地並維持兩造關
09 係和諧，而於105年及106年每年支付租金340,884元，詎被
10 告竟於107年5月8日來函表示107年租金欲調高至511,326元
11 ，並稱系爭土地租金計算基礎應隨申報地價調整及以申報地
12 價5%計算，被告鉅幅調漲租金已屬無據，且不合理。原告於
13 107年5月11日向被告表示不同意調漲租金，被告仍執意要求
14 原告按調漲之租金給付，否則將終止租賃契約，原告乃於
15 107年8月16日檢附面額340,884元之支票給付107年租金，然
16 被告拒絕受領，原告因而將該筆租金向臺灣臺北地方法院（
17 下稱台北地院）提存所提存，原告已依兩造合意之租金而為
18 給付。又被告就107年租金超過兩造合意之340,884元部分之
19 租金債權是否存在，將使原告無法確認是否尚須支付超過部
20 分之租金，進而影響被告得否主張終止兩造間有償土地繼續
21 使用之無名契約，影響原告權益甚鉅，原告法律上之地位顯
22 有不妥之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認被告就系爭
23 土地之每月租金於超過340,884元部分對原告之租金債權不
24 存在之判決將之除去，本件訴訟顯有確認之訴之利益。為此
25 ，爰依民事訴訟法第247條第1項規定及兩造間租金約定聲明
26 求為判令：確認被告就系爭土地自107年起每年租金於超過
27 340,884元部分對原告之租金債權不存在。

28 二、被告則以：630地號土地本即在原告使用範圍中，並非102年
29 始增加，且被告之襄理劉先基從未與原告達成任何增加使用
30 面積之合意。又被告因未主動申報，申報地價依法規定以公
31 告地價80%計算，是系爭土地於102年1月1日公告申報地價已

調高至每平方公尺880元，原告亦將前案判決中之4%調高成5%，因此計算出年租金為220,572元（計算式：5,013平方公尺×880元/平方公尺×5%=220,572元），並以律師函通知原告，經雙方溝通後以整數22萬元計收，原告自102年至104年均已給付年租金22萬元予被告，是原告已同意租金係以當年政府公告之申報地價5%計算。嗣105年間申報地價又調漲為每平方公尺1,360元，每年租金為340,884元（計算式：5,013平方公尺×1,360元/平方公尺×5%=340,884元），原告並無異議，於105及106年間每年支付340,884元之租金予被告。嗣政府公告申報地價於107年間調漲為每平方公尺2,040元，每年租金為511,326元（計算式：5,013平方公尺×2,040元/平方公尺×5%=511,326元），原告僅給付340,884元，並未完全給付，被告因此拒絕受領，是原告請求為無理由等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)系爭土地為被告所有，原告前於強制執行事件中拍定買受原屬金振成公司所有坐落系爭土地上之地上物，被告曾訴請原告拆屋還地，惟經高雄高分院91年度上易字第1號民事判決認兩造間就系爭土地之占用為默示存有有償之「土地繼續使用」之無名契約，原告應類推適用民法租賃之相關規定，支付被告使用系爭土地之對價確定在案。（見本院審卷第15、193至209、219、249、259至265頁）

(二)被告訴請原告給付使用系爭土地之對價，業經高雄高分院92年度上易字第6號民事判決認系爭土地使用系爭土地之對價及相當租金之利益以系爭土地申報價額年息百分之4為適當確定在案。（見本院審卷第15至19、49至53、219頁）

(三)原告自91年8月19日起按年於每年8月18日給付147,583元作為使用系爭土地之租金。（見本院審卷第21、220頁）

(四)原證1至原證8、原告所提附件1、2、5、6之形式上真正。（見本院審卷第222、319頁）

四、本件必要爭點：

01 (一)被告調漲系爭土地租金，有無理由？

02 (二)被告就系爭土地自107年起每年租金於超過340,884元部分對
03 原告之租金債權是否存在？

04 五、得心證之理由：

05 (一)被告調漲系爭土地租金，有無理由？

06 1.按「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契
07 約即為成立。」民法第153條第1項定有明文。次按當事人主
08 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有
09 規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第27
10 7條定有明文。次按，事實為法律關係發生之特別要件者，
11 主張權利存在之當事人，應就權利發生之事實負舉證責任，
12 主張權利不存在之人，就權利障礙、權利消滅或權利排除事
13 實負舉證責任，是按照舉證責任分配之原則，在消極確認之
14 訴，應由被告就其存在負舉證之責任，在其他之訴，應由原
15 告就其存在負舉證之責任（最高法院28年上字第11號裁判、
16 98年度台上字第1265號判決、98年台上字第1219號裁判意旨
17 參照）。本件原告主張確認被告就系爭土地自107年起每年
18 租金於超過340,884元部分對原告之租金債權不存在乙節，
19 既為被告所否認，依前開說明，被告為主張權利存在之當事
20 人，自應就權利發生之事實負舉證責任，是應由被告就系爭
21 土地自107年起，每年租金於超過340,884元部分對原告之租
22 金債權存在之事實負舉證之責。

23 2.經查：被告主張原告於102年及106年間均有默示同意以當年
24 政府公告之申報地價5%計算系爭土地租金乙節，業據其提出
25 律師函為證（見本院審卷第229-231及237-239頁）。縱認原
26 告確實有收受上開律師函，惟觀之上述律師函，其上僅記載
27 ：「惟經查，系爭土地之申報地價自102年1月1日起已調高
28 為每平方公尺880元，故本公司擬調高『土地繼續使用』之
29 對價為每年220,572元（ $5013 \times 880 \times 5\% = 220,572$ ），並自
30 102年8月18日起實施，請貴律師代為發函通知山明印刷公司
31 出面協商」、「經查，系爭土地之申報地價自105年1月1日

起經高雄市地價及標準地價評議委員會於12月24日評議通過105年公告土地價及公告地價調高為每平方公尺1,360元，故本公司爰擬調高土地繼續使用對價為每年340,884元（計算式 $5013 \times 1360 \times 5\%$ ），並自105年8月18日起實施，請貴律師代為發函通知山明印刷公司出面協商」等語。觀之上開律師函之內容，雖有記載被告為何及擬如何調高系爭土地租金等語，惟其上並未記載任何有關原告曾明示或默示同意，被告可依每年政府機關調整「公告地價」為由，可不經原告同意即可調整系爭土地租金等內容。衡諸經驗法則及論理法則，租金之多寡屬租賃契約之重要事項，自應由當事人就此主要之點予以磋商，必經雙方對上開契約主要之點均意思表示合致後，新契約方屬成立，非謂僅由承租人即被告單方向原告調整租金，即推論兩造間之新契約即謂成立。況依原告提出之106年存證信函（見本院卷第51-57頁），原告收受被告調漲系爭土地租金之通知後，隨即向被告表示：若將來就系爭土地，被告有意調整租金時，須經原告「書面」同意後，始得調整等語。被告並未提出原告於107年間，有書面同意被告調漲租金之證據，益徵原告主張從未同意被告以當年政府公告之申報地價5%計算標準，來調整系爭土地租金等語，應非不實。從而，被告主張原告已同意系爭土地租金係以當年政府公告之申報地價5%計算云云，顯非事實。

六、是此，兩造間就系爭土地之租賃契約，並未約定租金係以當年政府公告之申報地價5%計算，則被告要求原告107年之租金，應調高至511,326元，則與兩造間之原契約約定不符，則原告請求確認被告就系爭土地自107年起每年租金於超過340,884元部分對原告之租金債權不存在，為有理由，應予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證方法與本件判決結果無涉，爰不一一論述。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

01 中 華 民 國 108 年 11 月 22 日
02 民 事 第 一 庭 法 官 張 茹 蓁

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 108 年 11 月 22 日
07 書 記 官 許 麗 珠