

地上權租金調整事件 之仲裁費用核定

與談人：吳從周（臺灣大學法律學院教授）

2022.6.29 於中華不動產仲裁協會舉辦之「2022不動產仲裁高峰論壇」

臺大醫院國際會議中心三樓301廳

設例

聲請人主張因土地飆漲，外在客觀情事變更，乃提起仲裁，聲明請求就其與相對人所有、設定70年（民國101.1.1至民國170.12.31）地上權與伊興建房屋之系爭土地，其地上權（下稱系爭地上權）租金原定為每年1000萬元，應自民國106年1月1日起調整增加為每年2000萬元。

並且主張：因調昇後之收入差額為每年租金1000萬元，系爭地上權存續期間超過10年者以10年計算，依據民事訴訟法第77條之10規定，系爭仲裁標的價額應核定以10年收入之差額1億元（ $1000萬 \times 10年 = 1億元$ ）為準。

被告則主張：

(一) 系爭仲裁事件，屬於民事訴訟法第77條之9「因租賃權涉訟，其租賃定有期間者」，應以「權利存續期間之租金總額」為仲裁標的之價額，故應核定為尚有65年存續期間之「租金總額」，即起訴時之租金1000萬元*65年=6億5000萬元為準。

(二) 或者上開「租金收入之差額」，即1000萬元*65年=6億5000萬元為準。

(三) 或者系爭仲裁事件，屬於民事訴訟法第77條之4「因地上權涉訟，其價額以一年租金十五倍為準」，故應核定為起訴時1年租金額之15倍，即1000萬元*15年=1億5000萬元為準。

試問：法院或仲裁庭應以何者為準？

仲裁標的價額之核定依據

- 仲裁機構組織與調解程序及費用規則第27條第1項及第2項：
- 「仲裁標的之價額，由仲裁庭核定之。」
- **民事訴訟費用法第四條至第七條規定，於計算仲裁標的之價額時，準用之。」**
- 舊民事訴訟費用法第四條（92.9.10廢止）
核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準。
- =現行民事訴訟法第77條之1第2項：
- 核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準。
- **中央法規標準法第17條規定「法規對於某一事項規定適用或準用其他法規之規定者，其他法規修正後，適用或準用修正後之法規」**
-

- 1.依仲裁機構組織與調解程序及費用規則第27條第2項準用。或者
- 2.依仲裁法第19條「當事人就仲裁程序未約定者，適用本法之規定；本法未規定者，仲裁庭得準用民事訴訟法或其認為適當之程序進行」，準用民事訴訟法第77條之1之規定
- => 「核定仲裁標的之價額，以提付仲裁時之交易價額為準；無交易價額者，以聲請人就仲裁標的之所有之利益為準」

- 「核定仲裁標的之價額，以提付仲裁時之交易價額為準；無交易價額者，以聲請人就仲裁標的所有之利益為準」
- = 以因該訴訟「原告/聲請人具體可得之利益」（原告/聲請人客觀上可探求之經濟利益），為決定標準
- = 學說上所謂「攻擊者利益」
- 關鍵難題在於該「利益」如何計算？
- 為求訴訟標的價額核定之可預見性與法律安定性，學說上強調應優先由法規範根據兩造利益明文確定客觀之標的價額，以法律明文規定訴訟標的之價額。
- = 「規範價額說」（或「法定價額說」）

- 例如以下明定計算標的價額之方式者，均屬之：
- 民事訴訟法第77條之2第2項（以一訴附帶請求不併計價額）：**孳息、費用、損害賠償、違約金**
- 第77條之4（地上權涉訟之價額計算）：**一年租金15倍**
- 第77條之5（地役權[按：應為不動產役權]涉訟之價額計算）：**需役地所增價額或供役地所減價額**
- 第77條之6（債權擔保涉訟之價額計算）：**所擔保之債權額**
- 第77條之7前段（因典產回贖涉訟之價額計算）：**典產價額**
- 第77條之8（因水利涉訟之價額計算）：**一年水利可望增加收益額**
- 第77條之9（租賃權涉訟之價額計算）：**權利存續期間之租金總額**
- 第77條之10（定期給付或定期收益涉訟之價額計算）：**權利存續期間之收入總數**

- 如果沒有法律明文，才回歸純粹考量原告/聲請人具體可得之利益的「原告經濟利益說」（或稱「具體價額說」）
- 例如：前揭第77條之1第1項
- 一般認為該規定，僅具有補充的功能
- 所謂「補遺」性質

- 可能涉及的那三個民事訴訟法規定
- 第77條之4
 - **因地上權、永佃權涉訟，其價額以一年租金十五倍為準**；無租金時，以一年所獲可視同租金利益之十五倍為準；如一年租金或利益之十五倍超過其地價者，以地價為準。
- 第77條之9
 - **因租賃權涉訟，其租賃定有期間者，以權利存續期間之租金總額為準**；其租金總額超過租賃物之價額者，以租賃物之價額為準；未定期間者，動產以二個月租金之總額為準，不動產以二期租金之總額為準。
- 第77條之10
 - **因定期給付或定期收益涉訟，以權利存續期間之收入總數為準**；期間未確定時，應推定其存續期間。**但其期間超過十年者，以十年計算。**

- 最高法院32年抗字第765號判例：
- (舊) 民事訴訟費用法第9條 (= 現行民事訴訟法第77條之9) 所謂因租賃權涉訟，係指以租賃權為訴訟標的之訴訟而言，其以租賃關係已經終止為原因，請求返還租賃物之訴，係以租賃物返還請求權為訴訟標的，非以租賃權為訴訟標的，其訴訟標的之價額，應以租賃物之價額為準
- 德國民事訴訟法第8條
- 因租賃關係之存在或期間涉訟者，以全部爭執期間之租金總額定訴訟標的之價額

- 最高法院53年台抗字第 4號民事判例 (民國53年01月10 日)
- 案由摘要：**調整租金**
- 裁判要旨：「出租人請求增加租金之訴，即民事訴訟費用法第十條 (舊) 所謂因定期收益涉訟，**其請求增加之租金即同條所稱之收入**，自與同法第九條 (舊) 所謂因租賃涉訟係以租賃權為訴訟標的之訴訟者不同，原法院依第十條 (舊) 之規定計算訴訟標的之價額，於法尚非有違。」
- 裁判理由：「按出租人請求增加租金之訴，即民事訴訟費用法第十條所謂因定期收益涉訟，**其請求增加之租金，即同條所稱之收入**，自與同法第九條所謂因租賃權涉訟係以租賃權為訴訟標的之訴訟者不同。**(參照本院三十六年十月三日民刑庭會議決議)** 本件相對人起訴請求法院增加租金，既非以租賃權為訴訟標的之訴訟，自無同法第九條之適用。」
- 最高法院 36 年度決議 (一〇) (決議日期：民國 36 年 10 月 03 日)
- 決議：出租人請求增加租金之訴，民事訴訟費用法第十條 (舊法) 所謂因定期收益涉訟，其請求增加之租金即同條所稱之收入。參考法條：民事訴訟費用法 第 14 條 (36.07.15)
- 決議事項：**出租人請求增加租金之訴，民事訴訟費用法第十條 (舊法) 所謂因定期收益涉訟，其請求增加之租金即同條所稱之收入。**

- Q：地上權租金調整亦適用？
- 臺灣臺北地方法院 106 年度重訴字第 466 號民事裁定（請求調整租金等事件）裁定理由：
 - 一、...次按訴訟標的之價額，由法院核定；核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易價額為準，無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為準；又因定期給付或定期收益涉訟，以權利存續期間之收入總數為準，期間未確定時，應推定其存續期間，但其期間超過10年者，以10年計算，民事訴訟法第77條之1 第1項、第2項、第77條之10分別定有明文。又出租人請求調整租金之訴，即所謂因定期收益涉訟，其請求調整增加之租金即所稱之收入（最高法院53年台抗字第4號判例意旨參照），是不定期限之租賃，出租人請求調整租金之訴，應以推定之租賃關係存續期間內所增加租金之總數，為其訴訟標的之價額，倘推定之租賃關係存續期間超過10年者，則以10年計算。再按因地上權涉訟，其價額以1年租金15倍為準；無租金時，以1年所獲可視同租金利益之15倍為準；如1年租金或利益之15倍超過其地價者，以地價為準，民事訴訟法第77條之4亦有明定。
- Q：混淆「規範價額說」與「原告經濟利益說」？忽略「規範價額說」優先適用？

- 二、經查：
- (一)原告第1 項聲明為請求就其所有... (下稱系爭土地) 之地上權 (下稱系爭地上權) 租金，應自民國106 年2 月17日起調整為每年按申報地價週年利率百分之10計算。查系爭土地起訴時之申報地價為4 萬8160元/ 平方公尺，而系爭地上權之租金於起訴時原係每年119 萬2275元，故如依原告之請求計算，系爭土地之年租金應為364 萬5712元 (4 萬8160元×757 平方公尺×10% = 364 萬5712元)，每年調整增加之租金為245 萬3437元 (364 萬5712元 - 119 萬2275元 = 245 萬3437元)，又原告既主張兩造就系爭土地成立不定期租賃契約，是爭地上權契約之存續期間應逾10年，是依前揭規定 (按：即民事訴訟法第77條之1 第1 項、第2 項、第77條之10)，第1 項聲明之訴訟標的價額應核定為2453萬4370元 (245萬3437元×10年 = 2453萬4370元)。
- (二)原告第2 項聲明為請求終止系爭地上權，訴訟標的價額應依民事訴訟法第77條之4 規定，以系爭地上權1 年租金之15倍計算，系爭地上權起訴時之租金既為每年119 萬2275元，此部分之訴訟標的價額即應核定為1788萬4125元 (119 萬2275元×15 = 1788萬4125元)。

- Q：地上權租金調整請求涉訟，是否不能適用第77條之4：「**因地上權**、永佃權**涉訟，其價額以一年租金十五倍為準**；無租金時，以一年所獲可視同租金利益之十五倍為準；如一年租金或利益之十五倍超過其地價者，以地價為準」？
- Q：本條「因地上權...涉訟」之文義內涵？是否不包括地上權「租金調整」涉訟？
- Q：第77條之4「因地上權...涉訟」與第77條之10「因定期收益涉訟」之適用關係？
- Q：注意舊民事訴訟費用法第14條規定（=現行第77條之10）：「因定期給付或定期收益涉訟，以權利存續期間之收入總數為準；期間未確定時，應推定其存續期間。」並無現行法但書「但其期間超過十年者，以十年計」之規定
- Q：德國民事訴訟法第9條（相當我77條之10）前段：「請求定期收益或定期給付之標的價額，按其一年收入的三倍半之價額計算」，主要針對定期收益或給付之淵源權，確認其本身存否之爭議，而非各期給付金額之請求。

