宣　示　判　決　筆　錄

114年度板簡字第2809號

原　　告　賈錫芳
訴訟代理人　吳裕昌
被　　告　周銘秋
000000000000000000
訴訟代理人　周慶宗
　　湯明亮律師

上列當事人間侵權行為損害賠償事件於中華民國115年7月14日辯論終結，於中華民國115年8月11日下午4時30分整，在本院板橋簡易庭公開宣示判決，出席職員如下：

法　　官　李崇豪
法院書記官　陳又琳
通　　譯　丁敦毅

朗讀案由到場當事人：均未到

法官宣示判決，判決主文、所裁判之訴訟標的及其理由要領如下：

主　　文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠緣原告為臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）之所有權人，共有部分為1/2。兩造於民國（下同）105年12月29日合意原告將所持有系爭土地共有部分之1/4出租予被告，自106年1月1日起每年土地租金為新臺幣（下同）10萬元，並簽訂共有土地租賃協議書乙紙（下稱系爭租賃契約）。然依據臺灣高等法院83年度上字第865號返還不當得利案件，其83年8月16日和解筆錄中兩造同意之內容所載，半年租金為「公告地價□使用面積□年息8.5%*1/2」，次據歷年地價資料所載，106年1月公告地價為8萬1,20

0元每平方公尺、111年1月上漲至8萬2,600元每平方公尺、113年1月上漲至8萬6,300元每平方公尺，依據前開判決及和解筆錄之租金計算，請求被告應返還不當得利18萬2,214元。

㈡另因系爭土地自111年1月起至114年間持續有土地申報地價調高等情，被告卻仍主張依前開系爭租賃契約不願調漲租金，是按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，原告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項另有規定。系爭土地之公告地價自106年1月起至113年1月止，已從8萬1,200元上漲至8萬6,300元，調幅106.3%，公告現值從28萬5,000元上漲至34萬9,000元，加上近年經濟衰退，物價上漲，生活成本也隨之增加，原告僅憑目前租金收入生活顯已不堪負荷。又系爭租賃契約為為未定期限之租賃契約，依民法第450條之規定得隨時終止之。原告已於114年1月收受租金時，已有當面通知被告解除租約不在續租，且於同年8月27日函告被告，請求被告於同年9月20日返還土地，或依目前現行公告地價及前開判決與和解筆錄之合理租金計算式重新簽約，被告迄今均置之不理。為此，爰依民法第450條、第179條，及第227條之2之法律關係提起本訴，並聲明：1.兩造間於105年12月29日所訂之共有土地租賃協議書應予解除。2.被告就原訂之共有土地租賃協議書之租金，於111年1月至114年1月應增加給付原告18萬2,214元，並自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

二、被告則辯以：

㈠系爭租賃契約非未定期限之契約，其雖未於系爭租賃契約上載明終期，惟兩造前同意其租賃期間係以其系爭土地進行都市更新取得拆除執照止，原告自不得任意終止系爭租賃契約；倘系爭租賃契約為未定期之租賃契約，依系爭租賃契約第4條約定「雙方協議自民國106年1月1日起土地租金固定每年為新台幣十萬元整。雙方絕不以任何理由調整租金，租金

將分兩期繳交，…每期支付新台幣五萬元整」、第6條「周銘秋三樓是租金不調整，就不得調整土地之租金。（第4條但書）」，原告顯以逼迫被告接受租金之調整，其權利之行使顯係以損害被告為目的，且未依誠實及信用之方式為之，屬權利濫用。

㈡另就原告所述有關不當得利部分，原告所指臺灣高等法院83年度上字第865號返還不當得利案件及83年8月16日和解筆錄均與被告無關，被告亦無法律上原因受有利益，致原告受有損害，自無不當得利可言，原告請求自無理由。

㈢原告雖主張有民法第227條之2，然原告為土地共有人，對系爭土地公告地價、申報地價調高等節，並非無法預料，由仍同意於上揭系爭租賃契約第4條、第6條之約定，是原告自不得依民法第227條之2情事變更之規定請求調整租金，亦屬權利濫用各等語。

三、經查：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；又各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院113年度台上字第191號、109年度台上字第768號判決意旨參照）。是無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。民法第179條前段定有明文。而關於不當得利之無法律上原因之消極要件，原則上應由主張權利者負舉證責任（民事訴訟法第277條前段參照），亦即主張權利者對於他方受利益，致其受有損害之事實負有先為舉證之義務，倘前開事實得為證明，他造始須就其抗辯之原因事實舉證。本件原告固主張被告應就系爭土地自111年起至114年止，按臺灣高等法院83年度上字第865號返還不當得

利案件（下稱高院83年前案判決)之內容，依上開判決所認定年租金及年息8.5%計算，給付不當得利18萬2,214元；然據原告所提臺灣臺北地方法院89年度簡上字第362號民事判決，該案上訴人為被告、被上訴人為訴外人林秋蘭，其主文第3項亦僅載「確認臺灣高等法院八十三年度上字第八六五和解筆錄內容第三項之租金逾公告地價年息百分之五數額部分無效。」，且依原告另提出之和解筆錄影本，除亦未記載任何相關案由及案號，亦無兩造間之署名。是被告縱與訴外人林秋蘭另有債權債務關係，仍無從認定原告主張被告受有利益，其與原告損害間為何？原告自此並無其他論述或提出證明以證實說，孰難認原告以盡其舉證之責，原告此部分之主張自屬無理，應不與准許。

㈡次按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於可預料日後所發生之風險預作公平分配之約定，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，固僅能依原契約之約定行使權利，不得再根據情事變更原則，請求增減給付。惟該項風險之發生及變動之範圍，若非客觀情事之常態發展，而逾當事人訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，上開當事人就預見風險分配之約定，自不及於此項非可預料之風險，本諸誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當事人依情事變更原則請求調整契約之效果，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義（最高法院

107年台上字第970號判決意旨參照）。原告固以本件系爭租賃契約所約定租金已不符合公告地價、公告現值，而認有當時系爭租賃契約簽訂時無法預期之情狀，請求應予調整租金等云云。然查，所謂公告地價，係政府每2年舉辦規定地價或重新規定地價時，參考當年期土地現值、前一期公告地價、地方財政需要、社會經濟狀況及民眾負擔能力按法定程序評估，並於該年1月1日公告，其作用係供土地所有權人申報地價後據以課徵地價稅以及地租費用之依據，可知公告地價乃反映當期之社會經濟狀況；系爭土地位於臺北市中心，鄰近全台運輸量最多、運客量最多之臺北火車站周遭，其附近亦有捷運、客運轉運站，並同時擁有臺北市東西南北向之市民大道、中山南北路在旁，內政部地籍圖資查詢結果在卷可按。是系爭土地處於臺北市行政、交通樞紐所在，而社會發展進步，系爭土地所在之客觀環境自會逐步提升，綜合社會經濟情況、一般觀念及客觀情事，自得預料該地區隨時空發展，地價將有上漲之情形；且原告自所提之歷年地價資料所示，系爭土地自96年起，公告現值均為穩定上漲，原告就此實難諉為不知或全無評估或預期，其本得自行評估風險以作為是否締約之考量。查，本件兩造簽訂之共有土地租賃協議書係約定：雙方協議自民國106年1月1日起土地租金固定每年為新台幣十萬元整。雙方絕不以任何理由調整租金，租金將分兩期繳交，時間為每年的1月初及7月初，每期支付新台幣五萬元整（第4條）」；・・・周銘秋三樓租金不調整，就不得調整土地之租金(第4條但書)，此有原告所提該協議書影本乙紙在卷可稽（原證1）。依首揭說明，原告即不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求減少給付或變更其他法律效果。故原告主張依民法第227條之2規定，請求調整系爭土地租金，亦屬無憑。

㈢末按土地法第103條第1款規定租用建築房屋之基地，非因契約年限屆滿，出租人不得收回。此所謂「契約年限屆滿」，

不僅指契約明定租賃之期限屆滿而言，即契約雖未明定年限，然依租賃契約目的，如可認已達訂約目的之年限者，亦應包括在內，否則將造成土地所有與使用永遠分離之局面，當非立法本意。又土地租賃契約以承租人自行建築房屋而使用之為目的者，非有相當期限不能達其目的，故當事人雖未明定租賃之期限，依契約之目的，探求當事人之真意，應解為定有租賃至房屋不堪使用時為止之期限（最高法院107年度台上字第815號、107年度台再字第39號判決要旨參照）。原告固另以系爭租賃契約為未定期限得隨時終止，經被告所否認。經查，本件經向被告聲請傳喚系爭租賃契約所載見證人周慶宗到庭作證並證稱：「…系爭租賃契約沒有迄日，一直租下去，因為他們是共同建造房子，只有將來房屋拆除才有可能停止租約。因為有想要調漲租金，有找仲介草擬租金契約，但最後沒有簽。…」、「（是不是租到將來房屋都更拆除為止？）證人：是默示的表示。」，有本院115年5月26日言詞辯論筆錄，在卷可稽。準此，系爭租賃契約顯兩造間就系爭土地作為基地建築房屋，其期間末日顯「至系爭土地房屋經拆除」之日止，自屬定有終期，僅係拆除日期為何日尚未確定而已。則兩造間租賃契約固未約定期間，然依契約之目的及誠信原則解釋，應存續至系爭土地之房屋經拆除為止始消滅，是本件原告縱稱已於114年8月27日存證信函向被告表示欲為終止系爭租賃契約，仍不生終止契約之效力。

㈣從而，原告依民法第421條、第450條、第179條，及第227條之2第1項等規定，訴請①兩造間於105年12月29日所訂之共有土地租賃協議書應予解除。②被告就原訂之共有土地租賃協議書之租金，於111年1月至114年1月應增加給付原告18萬2,214元，並自判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回，其假執行之聲請，亦失附麗，應併駁回。

四、本件判決基礎俱已臻明確，兩造其餘攻防方法及訴訟資料經本院審酌後，核與判決不生影響，無逐一論駁之必要，併此

敘明。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　李崇豪

上列為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　11　　日

書　記　官　陳又琳