

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第9號

原告 臺北文創開發股份有限公司

法定代理人 蔡明忠

訴訟代理人 賴盛星律師

被告 臺北市政府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 李元德律師

吳子毅律師

上列當事人間請求調降地上權租金事件，本院於民國112 年6 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。本件依兩造訂立之民間參與投資松山菸廠文化園區（BOT）計畫興建營運移轉契約（下稱系爭BOT契約）第19.3.2條、地上權設定契約書（下稱系爭地上權契約）第15條之約定，雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

二、被告之法定代理人原為柯文哲，嗣於訴訟繫屬中變更為蔣萬安，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第41至42頁），核與民事訴訟法第170條、第175條承受訴訟之規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、原告起訴主張：

01 (一)被告於民國97年間，就其坐落臺北市○○區○○段○○段00
02 000地號土地（下稱系爭土地），依促進民間參與公共建設
03 法（下稱促參法）規定，辦理「民間參與投資松山菸廠文化
04 園區興建營運移轉（BOT）計畫」（下稱系爭BOT案），原告
05 得標後，兩造於98年1月15日簽訂系爭BOT契約，又於98年7
06 月27日簽立系爭地上權契約，將系爭土地設定地上權予原
07 告，並約定地上權存續期間為自設定地上權登記完成之日起
08 至系爭BOT契約終止或期限屆滿時為止，每年土地租金依
09 「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優
10 惠辦法」（下稱促參租金優惠辦法）、「臺北市獎勵民間投
11 資自治條例」、「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減
12 免地價稅房屋稅及契稅自治條例」等規定，於興建期間按系
13 爭土地依法應繳之地價稅及其他費用計收租金；於營運期間
14 依當年公告地價之5%計算，並以60%計收租金，復於系爭
15 地上權契約第9條約明倘因相關法令規定或法令變更，致土
16 地租金應繳金額之計算方式較有利於原告時，兩造得另行依
17 法協議調整之。

18 (二)而原告自102年5月15日開始營運，均依約按年繳納租金，惟
19 促參租金優惠辦法於108年12月2日修正第2條規定，其中營
20 運期間之年租金於修正後係按承租面積之當期申報地價及課
21 徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價2%計收，以
22 此計算方式計算108年度租金為新臺幣（下同）24,311,322
23 元【含稅，計算式： $(108\text{年當期申報地價}85,000\text{元} \times \text{承租面積}12,000\text{平方公尺} \times 1\%) + (108\text{年當期申報地價}53,973.5\text{元} \times \text{承租面積}12,000\text{平方公尺} \times 2\%) = 24,311,322\text{元}$ 】，較
24 以系爭地上權契約約定計算之租金32,130,000元（含稅，計
25 算式： $108\text{年當期公告地價} \times \text{承租面積}12,000\text{平方公尺} \times 5\% \times 60\% \times 1.05 = 32,130,000\text{元}$ ）有利於原告，原告遂於109年3月
26 23日函請被告以促參租金優惠辦法重新計算地上權租金，兩
27 造幾經協商後被告仍不予同意，然系爭地上權契約既明文約
28 定以促參租金優惠辦法為租金計算依據，則於該辦法修正，
29
30
31

且租金計算方式對原告有利時，被告即應隨同調整租金，但其迄仍拒絕為之，對原告顯失公平，且促參優惠辦法之修正亦非原告所得預料，原告當得依系爭地上權契約第9條約定及民法第227條之2第1項規定，請求法院調整系爭地上權契約所約定之租金，自109年起應按促參租金優惠辦法前述修正後之規定計算。又於系爭地上權契約未調整之情形下，原告僅得持續依系爭地上權契約原約定繳納109至111年度租金共100,132,200元（計算式詳如附表第(一)部分所示），惟該等年度依修正後促參租金優惠辦法僅須繳納74,181,366元（計算式詳如附表第(二)部分所示），則被告就其收取超過促參租金優惠辦法修正後計算之租金差額，乃無法律上原因受有利益，並致原告受有損害，原告併得依民法第179條，請求被告返還超收金額之不當得利25,950,834元（計算式：100,132,200元－74,181,366元＝25,950,834元）等語。

(三)並聲明：1.被告就原告所承租坐落臺北市○○區○○段○○段000○○地號，面積12,000平方公尺土地（即系爭土地）之租金，自109年起應按原告承租面積及「當期申報地價及課徵地價稅稅率1%之乘積，加計簽約當期申報地價2%」計算；2.被告應給付原告25,950,834元（即附表第(一)部分及第(二)部分之差額），及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被告答辯則以：系爭地上權契約第3.2.2條已就租金明確約定計算方式，原告自應受其拘束，促參租金優惠辦法第2條雖於108年12月2日修正，然該修正後之計算方式並非兩造所約定之租金計算依據，即無從逕予適用，而該條文之修正說明亦明載修正前之促參案仍應依原個案投資契約約定及簽約時相關規定辦理，是系爭BOT契約、系爭地上權契約既係於該條文修正前所簽立，即無從適用修正後之新規定，自未發生法令變動致租金計算方式有利於原告之情，難認有系爭地上權契約第9條之適用；況系爭地上權契約第9條所定之法律效果僅為兩造得依法協議調整租金，亦難逕憑為調降租金之

請求依據。又系爭地上權契約存續期間與系爭BOT契約相同，乃定有期限之租賃，應類推適用民法第442條規定，原告本不得於期限內請求增減租金，且系爭地上權契約已於第9條明文約定法令變更時之租金調整處理方式，則原告於締約時即有預見法令變更之可能，顯無情事變更原則之適用，是原告請求依民法第227條之2規定調降租金，猶無理由。再依促參法第15條規定，可否給予租金優惠為被告機關之裁量權，則被告於審酌後不予同意變更租金計算方法，於法核無不合。因此，被告依系爭地上權契約約定收取109至111年度之租金，自屬有法律上之原因，且原告既已按系爭地上權契約第3.2.2條所定之計算方式繳付109至111年度之租金（如附表第(一)部分所示），該等租金債務即因清償而消滅，則原告就此部分租金不得溯及請求調整，當無從請求被告返還等語。並聲明：原告之訴駁回（並贅載：如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行）。

三、兩造不爭執之事實：

兩造於98年1月15日簽訂系爭BOT契約，及於同年7月27日簽訂系爭地上權契約；而被告於110年2月24日、同年4月7日、同年5月4日召開BOT案第8次、第9次、第10次協調委員會會議等情，為兩造所不爭執，並有系爭BOT契約、系爭地上權契約、BOT案第8次、第9次、第10次協調委員會會議紀錄在卷可稽（見本院111年度北司補字第4543號卷，下稱北司補卷，第25至105、129至149頁），堪信為真實。

四、本院之判斷：

原告主張因促參租金優惠辦法第2條規定於108年12月2日修正發布，其得依系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2規定，請求調整系爭土地租金之計算方式，並依民法第179條規定，請求被告返還109至111年度超收租金之不當得利共25,950,834元等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。故本院應審究者為：(一)原告依系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2規定，請求調降地上權租金，有無理由？(二)原

01 告依民法第179條規定，請求被告返還超收租金之不當得利
02 共25,950,834元，有無理由？茲分述如下：

03 (一)原告得否依系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2規
04 定，請求調整系爭土地租金之計算方式部分：

05 1.系爭地上權契約第3.2條約定：「每年土地租金應繳金額依
06 『促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優
07 惠辦法』（即促參租金優惠辦法）、『臺北市獎勵民間投資
08 自治條例』、『臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免
09 地價稅房屋稅及契稅自治條例』等規定，計算租金如下：
10 ……3.2.2營運期間：依當年公告地價之5%計算，並以60%
11 計收租金」；第9條約定：「本契約簽訂後，若因相關法令
12 之規定或法令變更，致土地租金應繳金額之計算方式較有利
13 於乙方（即原告）者，甲乙雙方（即兩造）得另行依法協議
14 調整之」。準此，兩造就系爭地上權年租金所約定計算方
15 式，倘符合系爭地上權契約第9條之約定，兩造即得就土地
16 租金另行協議調整。

17 2.次按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
18 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
19 他原有之效果，為民法第227條之2第1項所明定。而情事變
20 更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事
21 發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不
22 可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當
23 情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險
24 評估以作為是否締約及其給付內容（如材料、價金等）之考
25 量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發
26 生，再依據情事變更原則，請求增加給付（最高法院97年度
27 台上字第1794號判決意旨參照）。復按當事人主張有利於己
28 之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦
29 有明定。本件原告主張其得依系爭地上權契約第9條約定或
30 民法第227條之2規定，請求調整系爭土地租金之計算方式等

01 情，既為被告所爭執，即應由原告就該等權利成立之要件，
02 先負舉證之責。

03 3.經查，促參租金優惠辦法第2條第2項關於公有土地年租金之
04 規定，於108年12月2日修正為：「營運期間：按當期申報地
05 價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價百分之
06 二計收」，原告雖據以主張以上開修正後推定計算系爭地上
07 權之租金數額變少（如附表第(二)部分所示），對其較為有利
08 云云，然促參租金優惠辦法就第2條第2項之修正理由載明：
09 「本條修正施行前簽約促參案，考量其樣態多元，個案規
10 模、條件、財務規劃基準及招商條件各異，且係透過公開招
11 商程序，依『實體從舊』原則，其土地租金仍應依個案投資
12 契約約定及簽約時之相關規定辦理」等語，此有上開條文之
13 修正條文對照表在卷可參（見本院卷第37至39頁），108年1
14 2月2日修正後之促參租金優惠辦法第2條亦增列第3項規定：
15 「前二項租金相關事項，均應於投資契約載明」，可知修正
16 後之促參租金優惠辦法第2條第2項規定並不適用於修正施行
17 前已簽約之促參案，而系爭地上權契約於98年7月27日即已
18 簽定，又未將修正後促參租金優惠辦法第2條第2項所定之租
19 金計算方式於契約中載明，自難認有該規定之適用。從而，
20 原告主張系爭土地之租金應繳金額計算方式，因適用修正後
21 之促參租金優惠辦法第2條第2項而較有利原告，被告應依系
22 爭地上權契約第9條約定隨之調整系爭土地租金之計算方
23 式，要難憑採。

24 4.原告雖主張：系爭地上權契約第3.2條已約定系爭土地之地
25 上權租金係依促參租金優惠辦法為其計算依據，自應依修正
26 後之促參租金優惠辦法第2條第2項調整計算方式等語，然此
27 經被告否認。查，觀諸系爭地上權契約第3.2條雖載明以
28 「促參租金優惠辦法」、「臺北市獎勵民間投資自治條
29 例」、「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅
30 房屋稅及契稅自治條例」等規定為依歸，但已明確約定系爭
31 土地之租金之計算方式為「營運期間：依當年公告地價之

5%計算，並以60%計收租金」，而非約定直接適用促參租金優惠辦法第2條第2項之規定，且系爭地上權契約第3.2條約定文字亦非僅提及促參租金優惠辦法而已，則原告主張系爭土地之租金應逕改依修正後促參租金優惠辦法第2條第2項規定計算，已難憑採。又兩造於系爭地上權契約第9條約定租金調整之要件及方式，然原告未能舉證說明本件符合該條之約定，業詳前述，況系爭地上權契約第9條所定之法律效果為「兩造得另行依法協議調整土地租金之計算方式」，仍非約定得逕隨修正後之促參租金優惠辦法第2條第2項更改租金計算方式甚明，因認原告此部分主張並無足取。

5.原告又主張：促參租金優惠辦法第2條第2項規定之修正為兩造締約時所未能預料，且修正後之租金計算方式對原告有利，但經被告拒絕調整租金計算方式，原告僅能依原契約履行，對其顯然有失公平，應有情事變更原則之適用云云，此亦據被告否認。查：

(1)按民法第442條規定：「租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限」、司法院院字第986號解釋：「按地上權之地租與租賃契約之租金，固屬不同，然就其『因使用土地而支付金錢為對價』之點言之，則二者實相類似，故關於民法第442條之規定，於地上權地租之增加，亦應類推適用」，可知定有期限之租賃，不得因其價值之昇降得聲請法院增減其租金，此於地上權地租類推適用之。而依系爭地上權契約第2.1條前段約定：「地上權存續期間，自設定地上權登記完成之日起算，至興建營運移轉契約終止或期限屆滿時為止，本契約之效力隨同終止或消滅，且地上權存續期間視為屆滿」，並參系爭BOT契約第2.2條第1項約定：「本計畫案興建營運期間自簽訂本契約之翌日開始起算，分為興建期及營運期，共計50年」，固堪認系爭地上權契約之存續期間與系爭BOT契約相同，確屬定有期限之地上權無訛。惟原告係以促參租金優惠辦法第2條第2項規定之法令修正主張適用情事

變更原則，而非以系爭土地之價值昇降為據，即難逕認有民法第442條規定之類推適用，故仍須探究有無民法第227條之2之適用，合先敘明。

(2)又查，兩造於系爭地上權契約第3.2條約定系爭土地之地上權營運期間租金，係以當年公告地價之5%計算，並以60%計收，又於同契約第9條約定法令變更致土地租金應繳金額之計算方式較有利於原告時，關於租金之調整方式等節，均詳前述，則雙方既已針對締約後之法令變更有上開之約定，已難謂此屬法令兩造締約當時所不可預料之情事。況且，雙方係以當年度公告地價之比例為系爭土地租金計算方式之基礎，而所謂公告地價，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，則倘系爭土地因周邊建設完善或其他原因而價值提昇，公告地價將隨之上漲，其租金數額亦將增加，原告作為專業開發公司，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，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之計算方式，亦屬無憑。

(二)原告得否依民法第179條規定，請求被告返還超收租金之不當得利共25,950,834元部分：

按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條固有明文，然原告不得依系爭地上權契約第9條約定或民法第227條之2規定，請求調整系爭土地租金之計算方式，業經認定如前，則被告收取原告依系爭地上權契約第3.2條約定之計算方式所得之109年至111年度租金，即屬有法律上

原因，自非不當得利，是原告主張依民法第179條規定，請求被告返還25,950,834元之超收租金（即附表第(一)部分及第(二)部分之差額），猶難准許。

五、綜上所述，原告依系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2規定，請求調整系爭土地租金之計算方式，及依民法第179條規定，請求被告返還25,950,834元之不當得利等情，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
民事第五庭 法 官 劉娟呈

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 7 月 28 日
書記官 廖健宏

附表：

(一)以系爭地上權契約計算之租金：			
營運年度	公告地價 (A)	承租面積 (B)	年租金(含稅) $A \times 5\% \times B \times 60\% \times 1.05$
109年	86,900元	12,000m ²	32,848,200元
110年	86,900元	12,000m ²	32,848,200元
111年	91,100元	12,000m ²	34,435,800元
合計已繳租金			100,132,200元

(二)以修正後促參租金優惠辦法第2條規定計算之租金：				
營運年度	申報地價 (A)	承租面積 (B)	簽約當期 申報地價 (C)	年租金(含稅) $[(A \times B \times 1\%) + (C \times B \times 2\%)] \times 1.05$
109年	86,900元	12,000m ²	53,973.5元	24,550,722元

(續上頁)

01

110年	86,900元	12,000m ²	53,973.5元	24,550,722元
111年	91,100元	12,000m ²	53,973.5元	25,079,922元
合計應繳租金				74,181,366元