

臺灣高等法院民事判決

108年度重上字第525號

上訴人 金永基股份有限公司

法定代理人 陳武剛

訴訟代理人 葉銘功律師

被上訴人 臺北市政府

法定代理人 柯文哲

訴訟代理人 馬惠美律師

陳紹倫律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國108年5月8日臺灣臺北地方法院106年度重訴字第978號第一審判決提起上訴，本院於108年12月4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：

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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。本件上訴人於原審聲明：上訴人向被上訴人設定其所有坐落臺北市○○區○○段○○段00○○00○○0地號土地（下分稱35、35之3、35之5地號土地，合稱系爭土地）之地上權（下稱系爭地上權）月地租，應自民國105年1月1日起至107年12月31日止，由新臺幣（下同）560萬4,471元減為387萬2,408元（見原審北司調卷第4頁）。嗣於本院審理時，其上訴聲明就其中107年1月1日起至107年12月31日止之月地租部分更正為：由517萬5,313元減為387萬2,408元（見本院卷第35頁）。核屬更正事實上之陳述，非為訴之變更，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：被上訴人於93年間公開招標系爭地上權，伊得

01 標後於同年4月5日與被上訴人簽立臺北市市有非公用土地設
02 定地上權契約書（下稱系爭契約），設定系爭地上權，權利
03 金13億2,222萬2,222元，存續期間自地上權登記完成之日起
04 算50年（即93年4月30日至143年4月29日），約定每月地租
05 按系爭契約簽訂當期土地公告地價百分之5計算年地租後，
06 再以其12分之1計算，公告地價調整時，其地租應於公告地
07 價調整之日起隨同調整。又系爭地上權於104年度之每月地
08 租為374萬5,438元，詎被上訴人於105年度大幅調整公告地
09 價，致每月地租飆升為560萬4,471元，漲幅高達約百分之5
10 0，顯非伊於締約當時所得預見，亦與市場景氣悖離，有顯
11 失公平之情事。而系爭地上權105年至107年月地租應參酌10
12 5年1月消費者物價指數房租類調整為387萬2,408元。爰依民
13 法第227條之2第1項、第835條之1第1項規定，擇一求為命：
14 系爭地上權月地租，應自105年1月1日起至106年12月31日
15 止，由560萬4,471元減為387萬2,408元；自107年1月1日起
16 至107年12月31日止，由517萬5,313元減為387萬2,408元之
17 判決。

18 二、被上訴人則以：系爭土地105年度公告地價遠低於市場價
19 值，且屬臺北市精華地段，上訴人所營事業特定年度究為獲
20 利或虧損，與民法第835條之1第1項、第227條之2第1項要件
21 不符，且系爭地上權地租遠低於土地法第97條規定之上限。
22 又上訴人繳納105年度地租後，其租金收入及營業淨利仍較
23 上一年度增加，是系爭地上權依105年度公告地價調整地
24 租，並無任何顯失公平之處。況系爭契約對系爭土地之價值
25 變動已預先為風險分配，上訴人復為不動產開發專業廠商，
26 對位處臺北市精華地段之系爭土地必將因價值上漲而調整公
27 告地價有所預料，不得再依情事變更請求調降租金等語，資
28 為抗辯。

29 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴，上訴聲
30 明：（一）原判決廢棄。（二）系爭地上權月地租，應自10
31 5年1月1日起至106年12月31日止，由560萬4,471元減為387

萬2,408元；自107年1月1日起至107年12月31日止，由517萬5,313元減為387萬2,408元。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：（見本院卷第106頁）

（一）兩造於93年4月5日簽訂系爭契約。

（二）系爭契約第4條約定：月地租為273萬3,688元，自地上權設定登記完成之日起算。乙方（即上訴人）應於每季（3個月為一季）第3個月15日前向甲方（即被上訴人）給付當季地租（第1項）。前項月地租，係按契約簽訂當期土地公告地價百分之5計算年地租後，再以其12分之1計算（四捨五入）。公告地價調整時，其地租應於公告地價調整之日起隨同調整（第2項）。

（三）系爭地上權地租自102年1月1日起至104年12月31日止，每月地租為374萬5,438元；105年度因公告地價調升，故自105年1月1日起至106年12月31日止，系爭地上權地租調升為每月地租560萬4,471元；107年度因公告地價調降，故自107年1月1日起至107年12月31日止，系爭地上權地租調降為每月517萬5,313元。

五、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點後，兩造同意就本院108年9月18日準備程序中，兩造協議簡化之爭點為辯論範圍（見本院卷第106頁）。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

（一）上訴人得否依民法第227條之2第1項規定，請求法院減少系爭地上權租金？

1、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，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明定。惟情事變更原則，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可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事

人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付。又民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，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日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付（最高法院106年度台上字第430號、105年度台上字第2353號判決意旨參照）。

- 2、兩造簽訂系爭契約時，於第4條第2項已約明：月地租係按系爭契約簽訂當期土地公告地價百分之5計算年地租後，再以其12分之1計算（四捨五入）。公告地價調整時，其地租應於公告地價調整之日起隨同調整（見原審北司調字卷第20頁）。足認上訴人依約應給付之地租，係隨系爭土地之公告地價而調整，非固定之數額。上訴人經自行風險評估後，與被上訴人簽訂系爭契約，就該公告地價漲跌之可能性，自屬於訂約當時所得預料之情事。其次，35、35之3地號土地於93、96、99、102、105、107年之公告地價為每平方公尺8萬6,800元、9萬0,500元、10萬1,000元、12萬8,000元、20萬2,000元、18萬6,000元；35之5地號土地則為18萬3,000元、18萬9,000元、19萬8,000元、22萬

5,000元、30萬7,000元、28萬5,000元（見原審卷第127至129頁）；系爭地上權自102年1月1日起至104年12月31日之月地租為374萬5,438元，105年1月1日起至106年12月31日為560萬4,471元，107年1月1日起至107年12月31日止，則為每月517萬5,313元，固可認公告地價、地租於上開期間內有相當幅度之增加，上訴人並主張105年起之漲幅高達約百分之50，非其於締約當時所得預見，有顯失公平之情事云云。然直轄市或縣（市）主管機關辦理規定地價或重新規定地價之程序如左：一、分區調查最近1年之土地買賣價格或收益價格。二、依據調查結果，劃分地價區段並估計區段地價後，提交地價評議委員會評議。三、計算宗地單位地價。四、公告及申報地價，其期限為30日。五、編造地價冊及總歸戶冊。平均地權條例第15條定有明文。易言之，公告地價之定期調整，係經地政主管機關分區調查而劃分地價區段，並估計區段地價後，由地價評議委員會評議，計算宗地單位地價。上訴人從事不動產租售、投資開發、興建（見原審卷第33頁），對公告地價之調整依據、過程，實難諉為不知，其於訂約當時已得預料該公告地價漲跌之可能性，且兩造於簽約後，該地租之計算方式從未改變，遑論35、35之3地號土地於76年公告地價每平方公尺分別為3萬8,000元、39,720，至80年分別調漲為5萬7,300元、6萬2,620元（見原審卷第127、129頁），漲幅分別為百分之51、百分之58，而35之5地號土地係92年以後始經分割出之地號，故自92年起方有該地號之公告現值及公告地價（見原審卷第128頁、社團法人臺北市不動產估價師公會108年1月14日估價報告書〈下稱估價報告〉附件6之土地登記謄本），是35、35之3地號土地之公告地價漲幅早於80年間即高達百分之51及58，與105年之漲幅相差無幾，並非從未發生如此劇烈之漲幅，上訴人復為專業之不動產業者，投標系爭地上權之權利金額高達13億2,222萬2,222元，時間長達50年（見原審卷第23、

24頁），於投標系爭地上權及簽訂系爭契約時必定經過審慎評估，對於攸關係爭土地月租高低之歷年公告地價及其歷次漲幅或跌幅，當有所認識掌握而無可能未予調查，足徵上訴人於簽訂系爭契約當時，就系爭土地公告地價於日後將有可能調漲百分之50以上，地租亦將隨之大幅調漲之情事已可預料，尚非無預料之可能。上訴人主張105年之漲幅高達約百分之50，非其於締約當時所得預見，有顯失公平之情事云云，尚無可採。

- 3、按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限，此於租用基地建築房屋之租金準用之，土地法第97條第1項、第105條定有明文。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（最高法院68年台上字第3071號判例意旨參照）。又上開規定係針對供住宅使用之房屋而設，以避免哄抬住屋租金，至於城市地方租地建屋供營業使用者，承租人得以營商享受商業上之特殊利益，所約定之租金，不受上開條文限制（最高法院107年度台上字第1391號判決意旨參照）。是地上權地租與租賃契約同係因使用土地而支付金錢之對價，上開斟酌租金之依據自可作為衡量地上權地租標準之參考。系爭地上權地租依系爭契約第4條第2項約定係按系爭契約簽訂當期土地公告地價百分之5計算年地租後，再以其12分之1計算（四捨五入）。公告地價調整時，其地租應於公告地價調整之日起隨同調整。（見原審北司調字卷第20頁），而系爭土地為公有土地，依平均地權條例施行細則第21條規定，公有土地之公告地價即為申報地價，換言之，系爭土地每年地租即為當期申報地價百分之5，惟系爭土地坐落於臺北市甚且是全臺最精華地段之信義計畫區，毗鄰臺北市地標101大樓、臺北市政府、國際會議中心、世貿展覽館，周邊商

業辦公大樓、百貨商場、觀光飯店及豪宅林立，眾多知名企業及外商公司於此地區設立總部或進駐，並有捷運板南線、信義線經過，上訴人在系爭土地興建商業辦公大樓（下稱系爭大樓）收取租金，104年租金收入2億1,023萬6,036元，105年租金收入為2億4,144萬4,376元等節，有估價報告在卷足憑（見估價報告第17至22頁），並為上訴人所自承（見本院卷第175至177頁）。則斟酌系爭土地之位置、工商業繁榮之程度、地上權人即上訴人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並參酌系爭土地係興建系爭大樓作為辦公商業使用，其租金不受土地法第97條第1項、第105條規定之限制，系爭地上權105年至107年之地租以當期申報地價百分之5計算，實難謂過高而有顯失公平情形。

- 4、上訴人雖主張其104年、105年租金收入雖有2億餘元，然均係虧損而無獲利，系爭土地105年市值僅較102年增加百分之13.39，同時期公告地價竟調漲約百分之50，公告地價漲幅為市值之3.73倍，其105年租金收入較104年僅增加百分之14.84，與土地市值漲幅相近，105年消費者物價指數房租類較100年亦僅增加百分之3.39，不能為抑止土地炒作而大幅調漲公告地價，且其係出租辦公室收取租金，非出售房地獲利，系爭土地105年至107年租金隨公告地價調漲達百分之50，顯失公平等語。經查，上訴人所營事業於特定年度究為獲利或虧損，可能涉及各該年度之經濟景氣、不動產行情等客觀市場因素，或涉及上訴人經營管理、成本支出等主觀營運因素，原因多端，且上訴人主張105年之虧損金額2,121萬6,162元，已較104年之虧損金額4,676萬5,722元減少過半，難認上訴人105年之虧損係因租金調漲之影響，尚無從以上訴人經營虧損未獲有利益，即遽認系爭土地105年至107年之租金過高顯失公平，否則上訴人104年營運亦屬虧損，何以未一併主張系爭土地104年之租金過高。又上訴人自承其營業收入即為系爭大樓之

租金收入（見原審卷第218至219、226頁），然在其所謂系爭土地地租調漲高達百分之50，大幅增加其營業成本之105年度，其營業淨利為6,020萬4,554元，較前1年度即104年度之營業淨利3,962萬8,783元大幅增加2,057萬5,771元，增加比例高達百分之52（計算式： $2,057萬5,771 \div 3,962萬8,783 = 52\%$ ，小數點以下四捨五入）乙節，有上訴人104年度、105年度損益及稅額計算表附卷可稽（見原審卷第219、226頁）。足認系爭土地105年地租固隨公告地價一併上漲，但該年度上訴人亦因租金收入增加，致營業淨利較104年度增加百分之52。其次，依估價報告所示，系爭土地於105年1月1日之評估市值為73億7,925萬7,600元（見估價報告第4頁）。而系爭土地105年公告地價合計為13億4,507萬3,000元【計算式： $(202,000元 \times 3,014平方公尺) + (202,000元 \times 1,321平方公尺) + (307,000元 \times 1,529平方公尺) = 1,345,073,000元$ 】，僅約為評估市值百分之18（計算式： $1,345,073,000 \div 7,379,257,600 = 18\%$ ），可見即使調漲公告地價，仍與系爭土地之市值相距甚遠，倘若依市值僅以與銀行1年定存利率相仿之年息百分之1計算地租，系爭地上權年地租為7,379萬2,576元，與上訴人依調整後之105年公告地價所給付系爭地上權年地租6,725萬3,652元（計算式： $560萬4,471 \times 12 = 67,253,652$ ）相較，亦超出653萬8,924元，遑論系爭土地坐落臺北市信義計畫區，工商業繁榮發達，眾多知名企業及外商公司於此地區設立總部或進駐，辦公大樓需求殷切，交通便利，已如上述，如為私人企業收取系爭地上權地租，豈有可能收取比銀行1年定存利息還不如之租金。再者，系爭土地107年公告地價較105年為低（見原審卷第189至191頁），然上訴人107年10月出租系爭大樓14樓之租金達到月租金每坪3,707元，租金行情直逼101大樓、南山廣場等級，系爭土地坐落之信義計畫區商辦租金行情於最近2、3年亦持續走揚等情，有107年12月5日新聞報導在卷足憑

（見原審卷第192頁）。顯然系爭大樓之租金自104年、105年起亦節節上升，另觀諸估價報告評估系爭大樓4樓105年度月租金約為每坪3,180元（見估價報告第50頁），系爭大樓14樓以效用比105%計算105年度月租金約為每坪3,339元（見估價報告第56頁），仍遠低於107年10月月租金之行情，足認系爭土地雖於107年調降公告地價，惟上訴人出租系爭大樓辦公室之租金行情猶持續攀升，未因公告地價調降而受有影響。則綜合上情以觀，縱認上訴人主張系爭土地105年市值僅較102年增加百分之13.39，同時期公告地價調漲約百分之50，公告地價漲幅為市值之3.73倍，其105年租金收入較104年僅增加百分之14.84，與土地市值漲幅相近，105年消費者物價指數房租類較100年亦僅增加百分之3.39等節屬實，然尚難執此遽認系爭土地105年至107年之租金較104年上漲約百分之50，即屬租金過高而顯失公平，是依上訴人所提證據資料尚無法證明有何顯失公平之情事。

- 5、系爭契約於臺北市市有非公用土地設定地上權實施要點（下稱設定地上權實施要點）第11點修正前即已簽訂，該要點之生效日期為105年7月1日，並無溯及既往之規定，依該要點第1點制訂理由：「臺北市政府為以設定地上權方式加速市有非公用土地之開發利用，特制定本要點。」、第11點修訂理由：「為免土地地租隨公告地價調漲致影響投資人之投資意願，…修正第二項地租漲幅相較前一年度以調整百分之六為上限，超出部分不予計收，以設定土地地租漲幅之上限。」（見本院卷第81頁），可知被上訴人修正設定地上權實施要點第11點規定，係為鼓勵新的投資人進場投資尚未締約之土地開發案，以加速市有非公用土地之開發利用，並非在調整依原定契約須繳納或已繳納之地上權地租，尚難逕以該要點第11點之修訂，推論系爭地上權105年至107年之地租按公告地價百分之5計收即屬顯失公平。上訴人此部分之主張，亦有未合。

01 6、準此，依上訴人所提證據資料尚難認有何於系爭契約成立
02 後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果即系爭
03 地上權105年至107年之地租按公告地價百分之5計收即屬
04 顯失公平之情事，則上訴人依民法第227條之2第1項規定
05 為請求，為無理由。

06 (二) 上訴人得否依民法第835條之1第1項規定，請求法院減少
07 系爭地上權租金？

08 按地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯
09 失公平者，當事人得請求法院增減之，民法第835條之1第
10 1項定有明文。本件上訴人無法舉證證明依系爭契約第4條
11 約定給付系爭地上權105年至107年之租金有何顯失公平之
12 情事，已詳如上述，則上訴人依民法第835條之1第1項規
13 定為請求，亦無理由。

14 六、綜上所述，上訴人依民法第227條之2、第835條之1第1項規
15 定請求系爭地上權月地租，應自105年1月1日起至106年12月
16 31日止，由560萬4,471元減為387萬2,408元；自107年1月1
17 日起至107年12月31日止，由517萬5,313元減為387萬2,408
18 元，即有未合，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚無
19 不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理
20 由，應予駁回。

21 七、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
22 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
23 逐一論列，附此敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
25 項、第78條，判決如主文。

26 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日
27 民事第二庭

28 審判長法 官 陳容正
29 法 官 王怡雯
30 法 官 劉素如

31 正本係照原本作成。

01 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
02 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
03 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
04 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
05 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但
06 書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提
07 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

09 書記官 潘大鵬

10 附註：

11 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

12 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
13 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

14 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
15 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
16 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。