

臺灣高等法院民事判決

113年度重上字第98號

上訴人 臺北文創開發股份有限公司

法定代理人 宋良政

訴訟代理人 黃雅惠律師

李昕陽律師

賴盛星律師

上一人之

複代理人 蔡育英律師

被上訴人 臺北市政府

法定代理人 蔣萬安

訴訟代理人 李元德律師

複代理人 王首雁律師

上列當事人間請求調降地上權租金事件，上訴人對於中華民國112年7月28日臺灣臺北地方法院112年度重訴字第9號第一審判決提起上訴，本院於中華民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用之裁判廢棄。

上訴人於被上訴人所有坐落於臺北市○○區○○段○○段○○○○○○地號土地（面積壹萬貳仟平方公尺，權利範圍全部）之地上權租金，自民國一〇九年起每年租金應按上訴人承租面積及「當期申報地價及課徵地價稅稅額百分之一之乘積，加計簽約當期（民國九十八年）申報地價百分之二」計收。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳仟伍佰玖拾伍萬零捌佰參拾肆元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

01 第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序事項

04 上訴人之法定代理人原為洪主民，於本院審理中變更為宋良
05 政，並據其具狀聲明承受訴訟，有民事承受訴訟聲明狀、上
06 訴人第六屆第四次董事會議事錄（節錄）可稽（見本院卷二
07 第399至403頁），核與民事訴訟法第170條、第175條規定相
08 符，應予准許。

09 貳、實體事項

10 一、上訴人主張：被上訴人於民國97年間就坐落於臺北市○○區
11 ○○段0○段00000地號土地（位於松山菸廠文化園區內，下
12 稱系爭土地），依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）
13 辦理「民間參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉（BO
14 T）計畫」（下稱系爭BOT案），伊得標後，兩造乃於98年1
15 月15日簽訂系爭BOT案之興建營運移轉契約（下稱系爭BOT契
16 約），及於同年7月28日簽訂系爭BOT案之地上權設定契約
17 （下稱系爭地上權契約），約定由伊向被上訴人承租系爭土
18 地，被上訴人將系爭土地設定地上權予伊，每年土地租金依
19 「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
20 惠辦法」（下稱系爭優惠辦法）、「臺北市獎勵民間投資自
21 治條例」、「臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地
22 價稅房屋稅及契稅自治條例」等規定，於營運期間依當年公
23 告地價5%計算，並以60%計收租金。伊自102年5月15日開
24 始營運後均依約按年繳納租金，惟系爭優惠辦法於108年12
25 月2日修正第2條規定，其中營運期間之年租金於修正後係按
26 承租面積之當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽
27 約當其申報地價2%計收，較以系爭地上權契約約定計算之
28 租金有利於伊，伊遂於109年3月23日函請被上訴人以系爭優
29 惠辦法之規定重新計算地上權租金，兩造協商後，被上訴人
30 仍不同意，因系爭優惠辦法於108年12月2日修正並經公告生
31 效、系爭土地公告地價調整等情事，均非伊所得預料，爰依

01 系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2第1項規定，請
02 求被上訴人就伊所承租之系爭土地之地上權租金，自109年
03 起按伊承租面積及「當期申報地價及課徵地價稅稅率1%之
04 乘積，加計簽約當期（98年）申報地價2%」計算。又伊已
05 繳納原依約應繳納之109至111年度如附表一所示之租金共計
06 新臺幣（下同）1億0,013萬2,200元，倘伊調降租金請求為
07 可採，109至111年度應調降為共7,418萬1,366元（如附表二
08 所示），被上訴人溢領租金2,595萬0,834元（計算式：1億
09 0,013萬2,200元－7,418萬1,366元＝2,595萬0,834元），即
10 欠缺法律上原因，爰依民法第179條規定請求被上訴人給付
11 2,595萬0,834元本息。

12 二、被上訴人則以：兩造係於98年間簽訂系爭地上權契約，並不
13 適用108年12月2日修正且經公告生效之系爭優惠辦法。又兩
14 造於訂約時，即得以預見將來相關法令變更所致土地租金計
15 算方式之變動，故非屬民法第227條之2第1項規定之情事變
16 更。另縱認修正後之系爭優惠辦法，符合系爭地上權契約第
17 9條調整租金之約定內容，該條僅為兩造依該條約定進入協
18 議程序，上訴人不得逕向伊主張調整地上權租金。上訴人於
19 二審始主張系爭土地公告地價於105年間調漲甚鉅，構成民
20 法第227條之2第1項規定之情事變更情形，除程序上不合法
21 外，系爭地上權契約為定有期限契約，依民法第442條規
22 定，上訴人不得依民法第227條之2規定請求因情事變更而調
23 整系爭土地之地上權租金，且兩造並未約定地上權租金50年
24 內之漲幅變更以每年調漲3%為限，系爭土地雖於105年公告
25 地價有相當漲幅，然上訴人非無預見可能，並無情事變更原
26 則適用，本院108年度重上字第525號判決與本件有高度類
27 似，自得為援引參照。退步言之，如認上訴人得依民法第22
28 7條之2第1項規定聲請法院調整系爭土地之地上權租金，其
29 形成權已罹於5年除斥期間而消滅。是以，上訴人不得依系
30 爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2第1項規定向伊請
31 求調整地上權租金，被上訴人收取上訴人依約給付之109年

01 至111年度租金係有法律上原因，並生清償效力，上訴人不
02 得向伊主張不當得利等語置辯。

03 三、原審判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，於本院上訴聲
04 明：(一)原判決廢棄。(二)上訴人於被上訴人所有系爭土地之地
05 上權租金，自109年起每年租金應按上訴人承租面積及「當
06 期申報地價及課徵地價稅稅額1%之乘積，加計簽約當期（9
07 8年）申報地價2%」計收。(三)被上訴人應給付上訴人2,595
08 萬0,834元本息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

09 四、兩造不爭執事項（見本院卷二第360頁、第383頁）：

10 (一)被上訴人於97年間依促參法辦理系爭BOT案，由上訴人得標
11 後，兩造於98年1月15日簽訂系爭BOT契約，及於同年7月27
12 日簽訂系爭地上權契約。

13 (二)系爭土地係分割自臺北市○○區○○段0○段000地號土地，
14 於98年3月27日以分割為原因登記在案，登記所有權人為被
15 上訴人，於98年間設定地上權予上訴人，並於同年8月6日登
16 記在案。

17 (三)上訴人於102年5月15日於系爭土地上營運松山菸廠文化園
18 區，營運期間依當年公告地價5%，乘以承租面積12,000平
19 方公尺，再乘以60%，及加計5%稅金後，按年繳納租金予
20 被上訴人。上訴人業已繳納109至111年度營運年度如附表一
21 所示租金予被上訴人。

22 (四)系爭優惠辦法於108年12月2日修正且經公告生效。

23 (五)上訴人於105年6月22日為系爭土地公告地價調漲相關事宜發
24 函被上訴人，於109年11月12日檢附協調聲明書發函被上訴
25 人，被上訴人於110年2月24日、110年4月7日、111年5月4日
26 召開系爭BOT案第8次、第9次、第10次協調委員會會議。

27 五、上訴人主張：兩造簽訂系爭地上權契約後，系爭優惠辦法第
28 2條第1項第2款規定於108年12月2日修正並經公告生效，且
29 該計算租金方式有利於其，又系爭優惠辦法之修法、系爭土
30 地公告地價於105年間調漲甚鉅等情，均非其所得預料，爰
31 依系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2第1項規定，

01 請求被上訴人調降地上權租金。另上訴人已繳納109至111年
02 度營運年度如附表一所示租金予被上訴人，故依民法第179
03 條規定請求被上訴人返還超過調降後之租金差額2,595萬834
04 元本息等情，均為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲查：

05 (一)依兩造簽訂之系爭地上權契約第1條第1項、第3條第2項約定
06 「本基地設定地上權標的為系爭土地，面積為1.2公頃」、
07 「每年土地租金應繳金額，依系爭優惠辦法、臺北市獎勵民
08 間投資自治條例及臺北市促進民間機構參與重大公共建設減
09 免地價稅房屋稅及契稅自治條例等規定，計算租金如下：1.
10 興建期間：按該土地依法應繳納之地價稅及其他費用計收租
11 金。2.營運期間：依當年公告地價之5%計算，並以60%計
12 收租金」（見原審北司補卷第102、103頁），本件上訴人向
13 被上訴人依系爭地上權契約所設定之地上權標的即系爭土地
14 於98、102、105、107、109、111年之申報、公告地價依序
15 為每平方公尺5萬,3973.5元、5萬8,800元、9萬1,300元、8
16 萬5,000元、8萬6,900元、9萬1,100元，有系爭土地之地價
17 第二類謄本、土地登記第二類謄本可稽（見原審北司補卷第
18 107頁、本院卷二第389頁），又上訴人自於102年5月15日於
19 系爭土地上營運松山菸廠文化園區，其營運期間即按上開土
20 地公告地價5%，乘以其向被上訴人承租面積12,000平方公
21 尺，再依系爭地上權契約第3條第2項第2款約定內容乘以6
22 0%，併加計5%稅金後，按年繳納租金予被上訴人等情，為
23 兩造所不爭執，可知上訴人應給付系爭土地之租金數額取決
24 於該土地之公告地價。

25 (二)按主辦機關與民間機構之權利義務，除本法另有規定外，依
26 投資契約之約定；契約無約定者，適用民事法相關之規定。
27 公共建設所需用地為公有土地者，主辦機關得於辦理撥用
28 後，訂定期限出租、設定地上權、信託或以使用土地之權利
29 金或租金出資方式提供民間機構使用，不受土地法第25條、
30 國有財產法第28條及地方政府公產管理法令之限制；其出租
31 及設定地上權之租金，得予優惠。促參法第12條第1項、第1

5條第1項分別定有明文。本件被上訴人依促參法辦理系爭土地之系爭BOT案公開招標，而由上訴人得標後，兩造進而簽訂系爭BOT契約、系爭地上權契約，依前揭說明，兩造間就系爭土地之相關權利義務應依系爭地上權契約之約定。復依系爭地上權契約第9條約定「本契約簽訂後，若因相關法令之規定或法令變更，致土地租金應繳金額之計算方法較有利於乙方（即上訴人）者，甲乙雙方得另行依法協議調整之」（見原審北司補卷第104頁），併參酌前揭系爭地上權契約第3條第2項約定內容，可知兩造間就系爭土地約定每年地上權租金應繳金額，係依照系爭優惠辦法、臺北市獎勵民間投資自治條例及臺北市促進民間機構參與重大公共建設減免地價稅房屋稅及契稅自治條例等規定而為計算基準，且依照系爭地上權契約所約定營運期間之租金計算方式即「依當年公告地價之5%計算，並以60%計收租金」，核與89年10月26日修正及公布施行之系爭優惠辦法第2條第1項第2款「營運期間：按國有出租基地租金計收標準6折計收」規定相符，則系爭地上權契約第9條所稱「因相關法令之規定或法令變更」，自應以前揭法規之變更或修正情形為據。又兩造簽訂系爭地上權契約後，系爭優惠辦法第2條第1項第2款關於公有土地之年租金於營運期間計算方式於106年5月2日、108年12月2日陸續修正為「按國有出租基地租金計收標準6折計收。但每年租金漲幅相較前一年度漲幅以百分之6為上限」、「按當期申報地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2計收」，且106年5月2日修正之系爭優惠辦法第2條第1項第2款，將每年租金漲幅增訂6%上限，其修訂理由明揭在地租與公告地價調整連動之情形，於當年地價漲幅逾50%時，即會影響承租人原財務之規劃；108年12月2日修正之系爭優惠辦法第2條第1項第2款，修訂理由則為兼顧促參法第15條給予促參案土地租金優惠意旨，並確保土地租金計收足以支應當期地價稅稅額，而就營運期間租金參考「國有非公有土地設定地上權作業要點」第5點規定，

再將之修正為隨申報地價調整及不隨申報地價調整二部分，按當期申報地價及課徵地價稅稅率乘積，加計簽約當期申報地價百分之2計收（見本院卷二第393至397頁），是系爭優惠辦法就促參案土地設定地上權之租金、國有非公有土地設定地上權作業要點就國有非公用土地設定地上權之租金，就該等土地地上權人之財務規劃合理承擔範圍已明確設定租金計算標準，並於立法理由為前述說明，兩造間就系爭土地於上訴人營運期間之地上權租金計算方式，自應參酌108年12月2日修正並經公告施行之系爭優惠辦法第2條第1項第2款規定而為協議調整。

(三)次按民法第227條之2規定，係就法律關係發生後，其基礎或環境於法律效力終了前，發生非當初所得預料之劇變，如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，規定法院得依情事變更原則加以公平裁量，而為增減給付或變更其他原有之效果。應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事，判斷是否發生非當初所得預料之劇變（最高法院109年度台上字第3117號判決可參）。本件上訴人應給付系爭土地之租金數額固取決於該土地之公告地價，然兩造於97年間簽訂系爭BOT契約、系爭地上權契約後，系爭土地於98、102、105年之申報、公告地價依序調升為每平方公尺5萬3973.5元、5萬8,800元、9萬1,300元，業如前述，可徵系爭土地之公告地價於簽約後之105年間公告地價已漲幅達55.27%【計算式：（9萬1,300元－5萬8,800元）÷5萬8,800元÷55.27%】，又上訴人於102年5月15日於系爭土地上營運松山菸廠文化園區，營運期間依當年公告地價5%，乘以承租面積12,000平方公尺，再乘以60%，及加計5%稅金後，按年繳納租金予被上訴人，而於103、104年度各繳納2,116萬8,000元、2,222萬6,400元，105至106年度則繳納3,451萬1,400元，107至108年度繳納3,213萬元、109至110年度繳納3,284萬8,200元，111至112年度繳納3,443萬5,800元（見原審北司補卷第109頁），亦見上訴人自105年間起就系爭土地所繳納之地上權

01 租金已逾原繳納租金1千萬餘元，揆諸前揭說明，實難謂未
02 影響上訴人於締約時原本財務規劃，而逾上訴人締約時所得
03 預料之範疇。再者，108年12月2日修正並經公告生效之系爭
04 優惠辦法第2條第1項第2款關於營運期間租金規定「按當期
05 申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽約當期申報地價
06 百分之2計收」，兩造均不爭執如以系爭優惠辦法第2條第1
07 項第2款規定計算系爭土地自109至111年度之地上權租金，
08 各年度租金金額如附表二所示（見本院卷二第360頁），則
09 相較於上訴人依系爭地上權契約已繳納系爭土地自109至111
10 年度如附表一所示地上權租金，系爭優惠辦法第2條第1項第
11 2款規定之租金計算方式顯較有利於上訴人，復依系爭優惠
12 辦法第2條第1項第2款之立法理由，可徵地租與公告地價調
13 整連動之情形，於當年地價漲幅逾50%時，即會影響承租人
14 原財務之規劃，可認以系爭土地105年公告地價調漲及系爭
15 優惠辦法第2條第1項第2款之修法情形，如認上訴人應依系
16 爭地上權契約以系爭土地公告地價計算本件地上權租金，顯
17 失公平，自有民法第227條之2情事變更原則之適用。是以，
18 上訴人主張兩造間簽訂系爭地上權契約後，因108年12月2日
19 系爭優惠辦法第2條第1項第2款規定修正並經公告生效，致
20 系爭土地之地上權租金應繳金額之計算方式較有利於其，且
21 系爭優惠辦法之修法、系爭土地公告地價於105年間調漲甚
22 鉅等情，均非其所得預料，而依系爭地上權契約第9條約
23 定、民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人自109年起按
24 其承租面積及「當期申報地價及課徵地價稅稅率1%之乘
25 積，加計簽約當期（98年）申報地價2%」計算租金，應屬
26 有據。

27 (四)至被上訴人辯稱：兩造係於98年間簽訂系爭地上權契約，並
28 不適用108年12月2日修正且經公告生效之系爭優惠辦法云
29 云，然觀之系爭地上權契約第9條約定「本契約簽訂後，若
30 因相關法令之規定或法令變更，致土地租金應繳金額之計算
31 方法較有利於乙方（即上訴人）者，甲乙雙方得另行依法協

議調整之」，已明載該條款係於兩造簽訂系爭地上權契約後，相關法令發生變更之情形，該要件即應包括契約簽訂後之108年12月2日修正施行之系爭優惠辦法第2條第1項第2款關於營運期間公有土地租金計算方式，併參以財政部113年6月3日函所載「已簽約之促參案件，於投資契約履行中，如因促參法或其他應適用之法令進行修正，致投資契約內容與修正施行後之法規內容未一致或有約定不明情形，因屬新法規施行後繼續存在之事實或法律關係，主辦機關與民間機構得以補充協議或契約變更方式調整雙方權利義務內容，以符合新法修正趨勢，不宜仍依簽約當時之法規或既有契約條文繼續履約」等語（見本院卷一第398頁），益徵系爭優惠辦法於108年12月2日修正施行後，其關於公有土地租金於營運期間之計算方式與兩造間原於98年間簽訂系爭地上權契約約定內容不同時，兩造應參酌法規修正說明或理由調整原契約關於地上權租金計算方式之約定，故被上訴人前開所辯，顯非可採。

(五)被上訴人又辯以：上訴人不得於二審始主張系爭土地公告地價於105年間調漲甚鉅，構成民法第227條之2第1項規定，且系爭地上權契約為定有期限契約，依民法第442條但書規定不得請求法院增減租金云云。經查，上訴人於105年6月22日為系爭土地公告地價調漲相關事宜發函被上訴人，於109年1月12日檢附協調聲明書發函被上訴人，被上訴人於110年2月24日、同年4月7日、111年5月4日召開系爭BOT案第8、9、10次協調委員會會議，被上訴人於111年5月18日發函表示不同意協調方案等情，有上訴人105年6月22日函、上開協調委員會會議紀錄及上訴人會中提出之簡報、被上訴人111年5月18日函為證（見本院卷一第265至266、419至495頁），並為兩造所不爭執，復細譯兩造歷次協調過程，可知上訴人自105年6月22日發函向被上訴人表示系爭土地105年間經其將公告地價調整至9萬1,300元／平方公尺，調幅高達55.3%，導致系爭BOT案之地上權租金大漲，造成財務不可預測之風

險；並於109年間起多次發函或協調會中，主張系爭土地105年公告地價漲幅達55.27%，請求被上訴人依約以108年12月2日修正後之系爭優惠辦法第2條第1項第2款規定計收系爭土地之地上權租金等情，足見兩造依系爭地上權第9條約定就上訴人主張調降系爭土地之地上權租金之協調會時，上訴人已多次表示系爭土地105年公告地價漲幅甚鉅，導致其給付地上權租金增加，造成財務風險，是上訴人於協調之初即以系爭土地於105年公告地價調漲甚鉅為由，請求被上訴人調降地上權租金。又上訴人於起訴時已依系爭地上權契約第9條、民法第227條之2規定為本件請求，其所為系爭土地105年公告地價調漲甚鉅乙情僅為其就民法第227條之2規定所為攻擊防禦方法之補充內容，且該內容亦與系爭優惠辦法第2條第1項第2款前述歷次修正理由有關，並非追加之訴訟標的法律關係，自無被上訴人所稱程序不合法之情形。再者，本件兩造爭訟之標的為地上權租金調整，原依民法第835條之1已有明文規定「地上權設定後，因土地價值之昇降，依原定地租給付顯失公平者，當事人得請求法院增減之」，與民法第442條關於不動產為租賃物之調整租金規定已屬有間，且民法第835條之1規定內容乃有關情事變更原則態樣之一，非謂除土地價值之昇降以外，於有其他之情事變更，非契約成立當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人亦不得聲請法院增、減其租金（最高法院109年度台上字第3117號判決參照），益徵上訴人以系爭優惠辦法前揭修正、系爭土地公告地價於105年間調漲甚鉅為由，依民法第227條之2第1項規定訴請法院調整地上權租金，核屬有據。故被上訴人辯稱上情，均非有理。

(六)被上訴人另辯稱：上訴人所據民法第227條之2第1項規定已逾除斥期間而不得提出等情。查：

- 1.按當事人依民法第227條之2情事變更原則規定，請求法院增減給付者，乃形成之訴。該形成權之除斥期間，雖法無明定，然審酌本條係為衡平而設，且規定於債編通則，解釋上

應依各契約之性質，參考債法就該契約權利行使之相關規定定之。而關於除斥期間之起算，則應以該權利完全成立時為始點。至於權利何時完全成立，則應依個案情節，妥適認定。又法院為增減給付之形成判決確定後，其就該增減給付之請求權始告確定發生，該請求權之時效始能起算。故當事人提起訴訟倘包含形成之訴及給付之訴，是否逾除斥期間或請求權消滅時效期間，自應分別認定各該權利完全成立、得行使時之始點及期間以為判斷（最高法院110年度台上字第2367號判決意旨參照）。次按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅，民法第126條定有明文。職是，本件上訴人基於系爭地上權契約，依情事變更原則請求調降地上權租金，參以該契約性質為就系爭土地設定地上權所生之地上權租金，該租金原請求權之時效期間依民法第126條規定應為5年，並審酌上訴人依民法第227條之2第1項規定請求調降地上權租金，其內容核屬租金之調整，認上訴人就該形成權之除斥期間應以5年為宜。

2. 又依民法第227條之2第1項規定請求調整租金之形成權，並無時效中斷規定之適用，且以依契約原有效果顯失公平為要件，而於起訴前兩造協商期間，上訴人當仍得以期待藉由協商程序而達到調整地上權租金之效果，自難認此時顯失公平之情事，已確定發生；易言之，須待兩造協商程序終了，上訴人請求未果而無法期待以協商方式調降地上權租金，其未能調整地上權租金之顯失公平情事，始完全成立。本件上訴人於109年11月12日檢附協調聲明書發函被上訴人，被上訴人則於110年2月24日、同年4月7日、111年5月4日召開系爭BOT案第8、9、10次協調委員會會議，被上訴人於111年5月18日發函表示不同意協調方案等情，業如前述，且被上訴人於兩造所召開之第10次協調委員會過程中，經委員過半數同意正式作成「系爭土地租金之調整，依108年新修訂之系爭優惠辦法：按當期申報地價及課徵地價稅稅率之乘積，加計簽

約當期申報地價2%計收」之協調方式，被上訴人於111年5月18日仍以上開函文拒絕調整等情，揆諸前揭說明，應認上訴人於111年5月18日經被上訴人拒絕其所請調降地上權租金時，始為本件依情事變更原則請求法院核定調整租金之形成權之「權利完全成立時」。上訴人係於111年11月25日向原法院提起本件訴訟，並於112年3月17日具狀以民法第227條之2第1項規定請求法院調整系爭土地之地上權租金（見原審北司補卷第7頁、原審卷第49至55頁），則依前述，上訴人就民法第227條之2第1項規定請求法院調整地上權租金之形成權完全成立時即111年5月15日起算，至其於112年3月17日以該條規定而為本件請求之日為止，並未逾5年之除斥期間。被上訴人辯稱上訴人行使該形成權已逾除斥期間，自非可採。

(七)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條定有明文。又按不當得利依其類型可區分為「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定或事件所成立之不當得利；而基於給付而受利益之給付型不當得利，所謂「無法律上之原因」，係指受益人之得利欠缺「財貨變動之基礎權利及法律關係」之給付目的而言（最高法院112年度台上字第137號判決、110年度台上字第1804號判決意旨參照）。茲查：

1.查系爭優惠辦法於108年12月2日修正且經公告生效，且該辦法第2條第1項第2款關於公有土地於營運期間之租金計算方式，較兩造原簽訂系爭地上權契約有利於上訴人，又上訴人於系爭優惠辦法於108年12月2日修正施行後，即於109年3月23日發函請求被上訴人依系爭優惠辦法第2條規定計算系爭土地之地上權租金，有上訴人109年3月23日函可佐（見原審北司補卷第115至116頁），嗣兩造多次進行協調委員會協議

01 調整地上權租金均未成立，本院審酌上述各情認上訴人主張
02 依系爭土地上權契約第9條約定請求被上訴人自109年起按其
03 承租面積及「當期申報地價及課徵地價稅稅率1%之乘積，
04 加計簽約當期（98年）申報地價2%」計算租金，於法有
05 據，均如前述。從而，上訴人就系爭土地自109至111年營運
06 年度之地上權租金，應調整為依其承租面積及「當期申報地
07 價及課徵地價稅稅率1%之乘積，加計簽約當期（98年）申
08 報地價2%」計算，是上訴人就系爭土地於上開期間應給付
09 被上訴人之地地上權租金應共計為7,418萬1,366元（計算式如
10 附表二所示）。

11 2.再者，兩造均不爭執上訴人業已依系爭地上權契約繳納109
12 至111年度營運年度如附表一所示租金共計1億0,013萬2,200
13 元予被上訴人。則上訴人就系爭土地自109至111年度溢付之
14 地上權租金為2,595萬0,834元（計算式：1億0,013萬2,200
15 元－7,418萬1,366元＝2,595萬0,834元），被上訴人受領超
16 額領得之款項，核係被上訴人無法律上原因而受有利益，並
17 致上訴人受有損害，是上訴人依不當得利之法律關係，就系
18 爭土地自109至111年度溢付地上權租金部分，請求被上訴人
19 返還2,595萬0,834元，自應准許。

20 3.本件上訴人依系爭地上權契約第9條約定、民法第227條之2
21 第1項規定請求法院調整地上權租金，核屬形成之訴，在法
22 院定租金數額之法律效果形成前，兩造無從確悉系爭土地之
23 地上權租金計算方式及金額，故待法院定租金計算方式之判
24 決確定，被上訴人得請求上訴人給付租金之內容及金額始告
25 確定，此時被上訴人自判決確定翌日即應負遲延責任。基
26 上，上訴人依法院核定之租金計算方式，請求被上訴人返還
27 溢領租金2,595萬0,834元，應自本件核定租金之形成判決確
28 定翌日起算法定遲延利息，則上訴人請求被上訴人應給付上
29 開溢領租金自本判決確定翌日起至清償日止之法定遲延利
30 息，即屬有理，應予准許；至上訴人主張上開金額自民事起
31 訴狀繕本送達翌日即112年2月4日（見原審卷第27頁）起至

01 本件核定租金之形成判決確定日止之法定遲延利息，則無理
02 由，不應准許。

03 六、綜上所述，兩造簽訂系爭地上權契約後，因系爭優惠辦法於
04 108年12月2日修正並經公告生效，致系爭土地之地上權租金
05 應繳金額之計算方法較有利於上訴人，上訴人據此請求被上
06 訴人依系爭優惠辦法第2條第1項第2款規定內容調整地上權
07 租金，即為可採。從而，上訴人依系爭地上權契約第9條約
08 定、民法第227條之2第1項規定，請求被上訴人就其所承租
09 系爭土地之地上權租金，自109年起按其承租面積及「當期
10 申報地價及課徵地價稅稅率1%之乘積，加計簽約當期（98
11 年）申報地價2%」計算；復依民法第179條規定，請求被上
12 訴人給付2,595萬0,834元，及自本判決確定翌日起至清償日
13 止，按年息5%計算之利息，均有理由，應予准許；逾此部
14 分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，
15 為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部
16 分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主
17 文第2、3項所示。至原審就上開不應准許部分，為上訴人敗
18 訴之判決，核無違誤，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
19 予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

20 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
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，併此敘明。

23 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件上訴人敗訴
24 部分僅為不當得利中關於利息起算日之部分，本院酌量駁回
25 範圍甚微，乃就本件訴訟費用諭知由敗訴之被上訴人負擔，
26 末此說明。

27 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
28 主文。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

30 民事第十五庭

31 審判長法 官 陳慧萍

法 官 吳若萍

法 官 潘曉玫

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

附表二：

以修正後系爭優惠辦法第2條第1項第2款規定計算之租金				
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
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

正本係照原本作成。

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（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項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 114 年 2 月 11 日

書記官 賴竺君