

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1207號

上訴人 桃園市政府體育局

法定代理人 許彥輝

訴訟代理人 許明桐律師

被上訴人 九太科技股份有限公司

法定代理人 沈會承

訴訟代理人 王靖雅

陳筱屏律師

郭眉萱律師

上列當事人間請求調整租金事件，上訴人對於中華民國114年4月18日臺灣桃園地方法院113年度訴字第3086號第一審判決提起上訴，本院於115年5月20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

一、被上訴人主張：兩造於民國111年12月22日簽署「桃園市蘆竹羽球館營運移轉案委託營運管理契約」（下稱系爭契約），由伊向上訴人承租桃園市蘆竹羽球館（下稱系爭羽球館）營運管理之，每年應繳之土地租金為新臺幣（下同）120萬元。而上訴人前委由訴外人臺灣世曦工程顧問股份有限公司（下稱世曦公司）就系爭羽球館營運移轉進行可行性評估時，原係規劃可拆除系爭羽球館二樓全部看台，供作有氧體適能及多功能空間使用，並據以遴選由伊營運管理系爭羽球館。惟於兩造簽訂系爭契約後，伊著手拆除二樓看台並請建築師現場勘查時，始發現二樓看台部分屬安全避難逃生通道，依消防法令無法全部拆除，致無法依原契約規劃將二樓看台全部拆除改設教室以提高伊於契約期間之營運營收，伊

01 遂函請上訴人同意保留部分二樓看台區域，僅部分拆除作為
02 體適能訓練區，並請求調降租金。上訴人前已召開協商會同
03 意僅就二樓看台進行部分拆除，縮減伊原依系爭契約所得使
04 用之營運空間面積，並決議由世曦公司重新試算合理土地租
05 金，世曦公司已據此提出財務評估報告指出合理之土地租金
06 應調整為45萬元，因該二樓看台營運使用情形之變更，非兩
07 造簽訂系爭契約時所得預見，伊應得請求減少系爭契約所定
08 之年租金為45萬元，且伊已繳112年1月1日至113年9月30日
09 （下稱系爭期間）之租金210萬元予上訴人，於年租金調降
10 為45萬元後，上訴人溢領之租金131萬2,500元【計算式：21
11 0萬元×（120萬元－45萬元）/120萬元＝131萬2,500元】，
12 即屬無法律上原因而受有利益，伊得請求上訴人返還等情。
13 爰依民法第227條之2第1項規定，求為命系爭契約之土地年
14 租金自112年1月1日至117年12月31日，由120萬元減為45萬
15 元；並依民法第179條之規定，求為命上訴人應給付伊131萬
16 2,500元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率
17 5%計算利息之判決（原審關此部分為上訴人敗訴之判決，
18 上訴人聲明不服提起上訴。未繫屬本院者，不予贅載）。

19 二、上訴人則以：系爭羽球館因二樓看台無法全部拆除致減少得
20 營運使用之面積為20.4坪，約佔原全數拆除得使用106.7坪
21 之19.1%，惟被上訴人請求將年租金由120萬元調降為45萬
22 元，降幅達62.5%，顯不符比例，應由被上訴人提出專業之
23 租金價格鑑定報告以佐合理之年租金等語，資為抗辯。其上
24 訴聲明為：（一）原判決關於命調整租金及上訴人為給付部
25 分均廢棄。（二）上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁
26 回。

27 三、上訴人於109年間將系爭羽球館之OT營運移轉前置作業委託
28 世曦公司辦理，由世曦公司進行評估及規劃並協助上訴人辦
29 理招商、簽約等作業，世曦公司乃協助上訴人遴選出被上訴
30 人，兩造即於111年12月22日就系爭羽球館簽訂系爭契約，
31 由上訴人將系爭羽球館委託被上訴人營運管理，許可期間自

01 112年1月1日起至117年12月31日止，約定被上訴人每年應給
02 付土地租金120萬元予上訴人；被上訴人於簽約後進行整修
03 工程時發現系爭羽球館二樓看台有安全避難逃生通道，若全
04 數拆除將違反消防相關法令，於112年2月2日去函告知上訴
05 人擬僅拆除部分並請求調降租金，就拆除範圍部分，業經上
06 訴人於同年2月22日召開系爭羽球館整修工程協商會議決議
07 通過同意，就調降租金部分，則經上訴人於同年5月26日召
08 開系爭羽球館二樓看台變更財務評估研商會議（下稱5月26
09 日會議），決議委請世曦公司就此進行財務試算。嗣世曦公
10 司依5月26日會議決議提出「桃園市立蘆竹羽球館整修二樓
11 看台變更財務評估（修正七版）」（下稱系爭財務評估），
12 記載：在期初投資金額不變動，於消防法令之規範下，按現
13 金流量法，以「最大拆除看台範圍」計算，將二樓看台原規
14 劃體適能中心57.6坪將減縮至37.2坪，年租金應降至45萬
15 元，營運廠商財務方具自償性，財務具有可行性；上訴人11
16 2年9月22日召開系爭羽球館二樓看台變更財務評估（修正
17 版）研商會議，會中討論世曦公司提出之系爭財務評估，以
18 租金減縮比例與拆除面積比例未符為由，決議請世曦公司修
19 正後再報局審查等事實，為兩造所不爭執（見本院卷一第21
20 9至220頁），堪信為真實。

21 四、被上訴人主張系爭契約之年租金應減為45萬元，並請求上訴
22 人給付131萬2,500元本息，為上訴人以前開情詞所否認。經
23 查：

24 （一）系爭契約之年租金調整為45萬元應屬合理。

25 1、按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
26 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更
27 其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。查被
28 上訴人主張兩造簽訂系爭契約後，於被上訴人進行整修工
29 程時，始發現系爭羽球館二樓看台因消防法規之故，無法
30 依約全數拆除供作營運使用，並將二樓看台原規劃體適能
31 中心57.6坪減縮至37.2坪，此乃不可歸責於被上訴人且為

01 簽約時兩造無法預見等事實，為上訴人所是認（見本院卷
02 一第220頁），則被上訴人依民法第227條之2第1項規定，
03 訴請法院調整系爭契約自112年1月1日起至117年12月31日
04 止約定之租金數額，自屬有據。關於應調整之租金數額，
05 經上訴人於5月26日會議決議委請世曦公司就此進行財務
06 試算，依世曦公司之系爭財務評估所載：本研究採用現金
07 流量法以評估期間年度之現金流入量與現金流出量來衡量
08 計畫之財務效益，以先期規劃報告書評估基準，依「最大
09 可拆除看台範圍」面積縮減比例約20%，並考量該館過去
10 營收及使用人次排擠效應，依平均每日使用人次及營運天
11 數363天體適能中心使用人數之8成，推估減少的使用人
12 次，進而調整體適能中心收入，並依營業收入調整師資教
13 練及耗材費用、水電燃料費用、運動公益推廣、管理與什
14 項費用之成本項目，依據前述設定營運收入及營業成本與
15 費用等各項參數及基本假設，以現金流量觀點及各項財務
16 指標探討其財務可行性，為使本案具備財務可行性，試算
17 本案需調整定額土地租金為45萬元，方具財務可行性等內
18 容（見原審卷第65頁）以考，可知世曦公司係以系爭羽球
19 館先期規劃為評估基礎，依現金流量法進行試算，據此得
20 出合理之年租金為45萬元，已詳細說明評估之依據及調整
21 之結果，則其所為系爭契約之土地年租金調整為45萬元之
22 系爭財務評估，當可佐為本件調整租金數額之認定。

23 2、上訴人雖抗辯：系爭羽球館因二樓看台無法全部拆除致減
24 少得營運使用之面積為20.4坪，約佔原全數拆除得使用10
25 6.7坪之19.1%，惟被上訴人請求將年租金由120萬元調降
26 為45萬元，降幅達62.5%，顯不符比例云云。然系爭羽球
27 館二樓看台由原規劃體適能中心57.6坪減縮至37.2坪（見
28 原審卷第111頁），已使原具規模效益的大面積營業空間
29 （50餘坪）減為一般規格空間（30餘坪），因此，尚難僅
30 以減少營運面積之比例作為調整租金之依據。再參以世曦
31 公司之系爭財務評估所載：僅依縮減面積比例縮減土地租

01 金，而調整地額土地租金為約97萬元【計算式： $(49.1+3$
02 $7.2) / (49.1+57.6) \times 120$ 萬元=97萬0,572元】，惟該土
03 地租金可能造成營運廠商財務不具自償性、可行性；收入
04 及成本減少和面積並非等比例關係，應考量過去營收及使用
05 人次排擠效應，推估體適能中心使用人數等，以現金流
06 量法評估年度之現金流入量與現金流出量來衡量財務效益
07 等內容（見原審卷第65、101、105頁）以察，足徵系爭契
08 約之合理租金，並非與營運面積減少為等比例調降，應可
09 確定。此外，上訴人未提出系爭財務評估有何違誤之處，
10 則其抗辯系爭契約之土地年租金至多僅能依營運使用面積
11 減少之比例19.1%來減少云云，自不足採。是被上訴人以
12 世曦公司所提出系爭財務評估結論為據，主張依民法第22
13 7條之2第1項之規定請求將系爭契約之土地年租金自112年
14 1月1日至117年12月31日，由120萬元減為45萬元，應有理
15 由。

16 (二) 被上訴人得請求上訴人返還溢領之租金131萬2,500元本
17 息。

18 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
19 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
20 法第179條定有明文。

21 2、被上訴人得請求將系爭契約之土地年租金自112年1月1日
22 起至117年12月31日止調整為每年45萬元，已如上（一）
23 所述，上訴人不爭執被上訴人業已給付系爭期間即112年1
24 月1日至113年9月30日止之土地租金210萬元予上訴人（見
25 原審卷第50頁）。依此計算，被上訴人就系爭契約於該期
26 間溢付之土地租金為131萬2,500元【計算式： 210 萬元 \times
27 $(120$ 萬元 -45 萬元) $/120$ 萬元=131萬2,500元】，上訴
28 人就該溢領之款項，係無法律上原因而受有利益，並致被
29 上訴人受有損害，是被上訴人依民法第179條規定，請求
30 上訴人返還該款項及自本件核定租金之形成判決確定翌日
31 起算法定遲延利息（民法第233條第1項規定參照），即有

01 理由。

02 五、綜上所述，被上訴人依民法第227條之2第1項規定，請求將
03 系爭契約之土地年租金由120萬元減為45萬元，並依民法第1
04 79條規定，請求上訴人給付被上訴人131萬2,500元，及自本
05 判決確定翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
06 為有理由，應予准許。原審關此部分為上訴人敗訴之判決，
07 核無不合。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
08 判，為無理由，應予駁回。

09 六、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

14 民事第二十二庭

15 審判長法 官 林政佑

16 法 官 張嘉芬

17 法 官 張宇葭

18 正本係照原本作成。

19 被上訴人不得上訴。

20 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
21 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
22 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
23 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
24 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
25 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
26 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 17 日

28 書記官 陳禕翎