

最高法院民事判決

114年度台上字第1119號

01
02
03
04
05
06
07

08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30

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
 王首雁律師
被上訴人 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 賴盛星律師
 黃雅惠律師
 李昕陽律師

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114年2月11日臺灣高等法院第二審判決（113年度重上字第98號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。
第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人主張：伊標得上訴人於民國97年間就坐落臺北市○○區○○段0小段350-2地號土地（位於○○菸廠文化園區內，下稱系爭土地），依促進民間參與公共建設法（下稱促參法）辦理之「民間參與投資○○菸廠文化園區興建營運移轉（BOT）計畫」（下稱系爭BOT案），兩造並於98年1月15日簽訂系爭BOT案之興建營運移轉契約（下稱系爭BOT契約），及於同年7月28日簽訂系爭BOT案之地上權設定契約（下稱系爭地上權契約），約定由伊向上訴人承租系爭土地，並設定地上權，每年土地租金依「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惠辦法」（下稱系爭優惠辦法）、「臺北市獎勵民間投資自治條例」、「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

01 條例」等規定（合稱系爭優惠辦法等規定），於營運期間依
02 當年公告地價5%計算，並以60%計收，惟系爭優惠辦法於108
03 年12月2日修正（下稱108年修正）第2條規定，且經公告生
04 效，依該修正規定計算系爭土地租金較有利於伊，及系爭土
05 地公告地價調整等情事，均非伊所得預料，系爭土地租金應
06 依該修正規定調整。又伊已繳納109至111年度如原判決附表
07 （下稱附表）一所示租金，倘調降後上開期間應繳納租金如
08 附表二所示，則上訴人溢領租金新臺幣（下同）2,595萬834
09 元，即欠缺法律上原因，而為不當得利，應返還予伊等情。
10 爰依系爭地上權契約第9條約定，民法第227條之2第1項、第
11 179條規定，求為命(一)系爭土地之地上權租金，自109年起調
12 整為按伊承租面積及「當期申報地價及課徵地價稅稅率1%之
13 乘積，加計簽約當期（98年）申報地價2%」計算；(二)上訴人
14 給付2,595萬834元，及加付自本判決確定翌日起算法定遲延
15 利息之判決（未繫屬本院部分，不予贅述）。

16 二、上訴人則以：兩造係於98年間簽訂系爭地上權契約，並不適
17 用系爭優惠辦法108年修正第2條規定。又兩造於訂約時，即
18 得預見將來相關法令變更所致系爭土地租金計算方式之變
19 動，故非屬民法第227條之2第1項規定之情事變更，且系爭
20 地上權契約第9條僅約定兩造進入協議程序，被上訴人不得
21 逕向伊主張調整租金。被上訴人於原審始主張系爭土地公告
22 地價於105年間調漲甚鉅，構成情事變更，程序上為不合法
23 ；且系爭地上權契約定有期限，依民法第442條規定，被
24 上訴人不得依民法第227條之2規定請求調整租金。兩造並未
25 約定系爭土地租金50年內漲幅以每年調漲3%為限，系爭土地
26 雖於105年公告地價有相當漲幅，然被上訴人非無預見可
27 能，並無情事變更原則之適用；況其聲請法院調整租金之形
28 成權已罹於5年除斥期間而消滅。是伊收取被上訴人給付如
29 附表一所示租金，係有法律上原因，並生清償效力，自非不
30 當得利等語，資為抗辯。

01 三、原審就上開部分廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判
02 如其聲明。理由如下：

03 (一)兩造簽訂之系爭地上權契約第1條第1項載明：本基地設定地
04 上權標的為系爭土地，面積為1.2公頃；第3條第2項約定：
05 每年土地租金應繳金額，依系爭優惠辦法等規定，計算租
06 金，營運期間依當年公告地價之5%計算，並以60%計收租金
07 (下稱原約定)，即被上訴人自102年5月15日起於系爭土地
08 上營運○○菸廠文化園區期間，應按系爭土地當年公告地價
09 5%，乘以其承租面積12,000平方公尺之60%，併加計5%稅金
10 後，按年繳納租金予上訴人，可知被上訴人應給付系爭土地
11 之租金數額取決於該土地之公告地價。

12 (二)系爭地上權契約第9條約定：「本契約簽訂後，若因相關法
13 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
14 利於乙方(即被上訴人)者，甲(即上訴人)乙雙方得另行
15 依法協議調整之」，併參酌原約定內容，可知兩造間就系爭
16 土地約定每年地上權租金應繳金額，係依照系爭優惠辦法等
17 規定為計算基準，且營運期間租金計算方式，核與89年10月
18 26日修正及公布施行之系爭優惠辦法第2條第1項第2款規定
19 相符，則上開約定所稱「因相關法令之規定或法令變更」，
20 自應以前揭法規之變更或修正情形為據。又系爭優惠辦法第
21 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
22 式於106年5月2日、108年12月2日陸續修正，就依促參法辦
23 理促參案土地設定地上權之租金，於該等地上權人之財務規
24 劃合理承擔範圍已明確設定計算標準，並於修正理由中說
25 明，參以財政部113年6月3日函所載，兩造間就系爭土地於
26 被上訴人營運期間租金計算方式，應參酌系爭優惠辦法108
27 年修正第2條第1項第2款規定協議調整。

28 (三)兩造於97年間簽訂系爭BOT契約、系爭地上權契約後，系爭
29 土地公告地價於105年間漲幅已達55.27%，依系爭優惠辦法
30 第2條第1項第2款於106年5月2日之修訂理由明揭在地租與公
31 告地價調整連動之情形，於當年地價漲幅逾50%時，即會影

01 響承租人原財務規劃，被上訴人自105年度起就系爭土地繳
02 納之租金，已逾原繳納租金1千萬餘元，影響其於締約時原
03 本財務規劃，而逾其締約時所得預料之範疇。且系爭優惠辦
04 法108年修正第2條第1項第2款規定之租金計算方式，顯較有
05 利於被上訴人，可認系爭土地105年公告地價調漲及系爭優
06 惠辦法之修法情形，均非被上訴人所得預料，如認其應依原
07 約定計算地上權租金，顯失公平，自有民法第227條之2所定
08 情事變更原則之適用。

09 (四)被上訴人依民法第227條之2第1項規定請求調降地上權租
10 金，內容為租金之調整，其就該形成權之除斥期間應以5年
11 為宜，而其於111年5月18日經上訴人發函表示拒絕依兩造召
12 開第10次協調會會議作成之協調方案調降時，始為本件依情
13 事變更原則請求法院調整租金形成權之「權利完全成立
14 時」。被上訴人係於同年11月25日提起本件訴訟，並於112
15 年3月17日依上開規定為請求，未逾5年除斥期間。又被上訴
16 人已於109年3月23日發函請求上訴人依系爭優惠辦法108年
17 修正第2條規定計算租金，嗣兩造多次協調未果，則被上訴
18 人依系爭地上權契約第9條約定，民法第227條之2第1項規
19 定，請求就系爭土地之地上權租金，自109年起每年按其承
20 租面積及系爭優惠辦法108年修正第2條第1項第2款所定「當
21 期申報地價及課徵地價稅稅率（1%）之乘積，加計簽約當期
22 （98年）申報地價2%」計付，即屬有據。

23 (五)被上訴人業依原約定繳納109至111年度如附表一所示租金予
24 上訴人，惟系爭土地租金經調降如前後，上訴人於上開期間
25 溢領租金2,595萬834元，即屬無法律上原因而受有利益，並
26 致被上訴人受有損害，是其依民法第179條規定，請求上訴
27 人返還上開溢領租金本息，亦屬有據。

28 四、本院之判斷：

29 按民法第227條之2第1項所定，契約成立後，情事變更，非
30 當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請
31 法院增、減其給付或變更其他原有之效果。旨在規範契約成

01 立後，倘發生當事人訂約時不可預料之情事致依約履行顯失
02 公平時，經由法院之裁量，以公平分配當事人間之風險及不
03 可預見之損失，於契約已履行時，如有上開情形，非無上開
04 法條規定之適用。又當事人在尚未聲請法院調整其租金以
05 前，原約定之租金額，並不因情事變更，而當然失其拘束雙
06 方當事人之效力。惟地上權人（承租人）提起請求調整租金
07 之訴前已請求出租人調降租金，而為避免違約，暫仍依原約
08 定支付起訴前之租金，倘不許其聲請法院調整此期間之租
09 金，對其顯失公平，於此情形，法院為准許減少租金之判
10 決，得自地上權人（承租人）向出租人為調整之意思表示時
11 起算。原審本此見解，認被上訴人雖已依原約定繳納109至1
12 11年度租金，惟其業於109年3月23日函請上訴人調降租金未
13 果，並於111年5月18日經上訴人發函表示拒絕調降後，即聲
14 請法院調降租金，且系爭優惠辦法108年修正第2條第1項第2
15 款規定之租金計算方式，顯較有利於被上訴人，如認其應依
16 原約定計付上開年度之租金，對其顯失公平，爰依民法第22
17 7條之2第1項規定，自109年起調降租金，經核於法並無違
18 背。至本院101年度台上字第809號判決之案例事實，係出租
19 人依民法第442條規定，請求法院調增租金，與本件不同，
20 自無從比附援引。上訴人其餘上訴論旨，徒以原審認定事
21 實、取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指
22 摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

23 五、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第4
24 49條第1項、第78條，判決如主文。

25 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日

26 最高法院民事第五庭

27 審判長法官 彭 昭 芬

28 法官 蘇 芹 英

29 法官 邱 璿 如

30 法官 蘇 姿 月

31 法官 游 悅 晨

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官 郭麗蘭

03 中華民國 114 年 10 月 20 日