

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第3086號

原告 九太科技股份有限公司

法定代理人 沈會承

訴訟代理人 陳筱屏律師

郭眉萱律師

王靖雅

被告 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

上列當事人間請求調整租金事件，於民國114年3月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、兩造間於民國111年12月22日簽訂之桃園市蘆竹羽球館營運移轉案委託營運管理契約約定自民國112年1月1日至117年12月31日止，每年土地租金新臺幣120萬元減為新臺幣45萬元。

二、被告應給付原告新臺幣1,312,500元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔。

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。經查，原告起訴聲明原為：一、原告與被告簽訂之桃園市蘆竹羽球館營運移轉案委託營運管理契約，約定自民國112年1月1日至118年12月31日止之土地年租金應酌減為新臺幣（下同）45萬元。二、被告應給付原告1,312,500元，及自起訴

01 狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
02 嗣最終於114年3月14日當庭變更為：一、兩造間於111年12
03 月22日簽訂之桃園市蘆竹羽球館營運移轉案委託營運管理契
04 約約定自112年1月1日至117年12月31日止，每年土地租金12
05 0萬元減為45萬元。二、被告應給付原告1,312,500元，及自
06 起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
07 息，核屬更正事實上或法律上之陳述，依上開說明，應予准
08 許。

09 貳、實體方面

10 一、原告主張：兩造於民國111年12月22日簽署「桃園市蘆竹羽
11 球館營運移轉案委託營運管理契約」（下稱系爭契約），由
12 原告向被告承租桃園市蘆竹羽球館（下稱系爭羽球館），並
13 於契約期間營運管理之，原告自點交完成之日起，每年應繳
14 土地租金120萬元予被告，並依據系爭契約附件4「桃園市蘆
15 竹羽球館必要投資項目需求」進行系爭羽球館設施增設及裝
16 修，及附件16投資計畫書為營運管理。而被告前委由台灣世
17 曦工程顧問有限公司（下稱世曦公司）就「桃園市立蘆竹羽
18 球館OT營運移轉前置作業委託服務案」提出系爭羽球館前置
19 可行性評估，規劃系爭羽球館內二樓原有看台全部拆除，作
20 為有氧體適能及多功能開放空間使用，並協助遴選出原告營
21 運管理系爭羽球館，原告依據被告招標文件中世曦公司所提
22 之可行性評估提出系爭契約附件4及附件16，然原告委任之
23 建築師及營造單位於系爭契約簽訂後至現場確認，發現2樓
24 看台係安全避難逃生通道，若全部拆除，將違反安全避難逃
25 難設備等消防法令規定，故無法依世曦公司規劃設置教室增
26 加營收，因此函知被告建議保留二樓看台緩降設備使用之區
27 域，僅拆除部分看台作為體適能訓練區，及請求調整減少租
28 金，被告遂於112年2月22日桃園市立蘆竹羽球館整修工程協
29 商會議，同意原告就系爭羽球館二樓看台變更為部分拆除，
30 因此縮減原告得使用空間面積，而影響原告就系爭羽球館未
31 來營收及財務規劃之預估，被告於112年5月26日桃園市立蘆

01 竹羽球館二樓看台變更財務評估研商會議，決議系爭契約可
02 分兩階段減免，第一階段先請世曦公司重新試算減少土地租
03 金之比例及合理性，以作為土地租金減收之參考依據，嗣後
04 被告於112年5月26日、同年9月22日召開桃園市立蘆竹羽球
05 館二樓看台變更財務評估研商會議，世曦公司曾提出合理土
06 地租金為45萬元，然至今協調委員會仍未決議土地租金調整
07 金額應減為多少始為適當，原告爰依系爭契約第19.1條、民
08 法第227條之2第1項請求將系爭契約之土地年租金減為45萬
09 元，又原告自112年1月1日至113年7月間，已依系爭契約原
10 訂租金給付210萬元予被告，系爭契約土地租金既調降為年
11 租金45萬元，被告受領溢付之租金為1,312,500元（計算
12 式：120萬－45萬＋90萬－337,500＝1,312,500），即無法
13 律上原因存在，爰依民法第179條後段規定，請求被告返
14 還。並聲明：如上開變更後之聲明。

15 二、被告則以：系爭羽球館二樓看台部分雖因消防法令及安全避
16 難設備等因素而需變更為僅能部分拆除，致影響原告就羽球
17 館未來營收及財務規劃之預估，然其影響是否「重大」致原
18 定土地租金數額「顯失公平」，應由原告負舉證責任，世曦
19 公司雖於研商會議中提出土地租金調整為45萬元之建議，然
20 該建議為非正式、專業之鑑定，無法認定對原告造成重大影
21 響而顯失公平，該建議數額不能認為適當之數額，原告之請
22 求無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

23 三、原告主張兩造於前揭日期簽署系爭契約，原告依系爭契約第
24 10.2.1條約定原告應自點交完成之日起每年繳納120萬元土
25 地租金予被告，而原告已經給付自112年1月1日起至113年9
26 月30日止之土地租金共210萬元予被告，而兩造簽訂系爭契
27 約時，確係預計拆除系爭羽球館二樓之全部看台，而簽約後
28 僅拆除部分看台，且未能拆除全部看台係不可歸責於原告且
29 有情事變更原則之適用等情，為被告所不爭執，且有系爭契
30 約在卷可稽，應堪信為真實。

31 四、經查：

01 (一) 按民法第227條之2規定，係就法律關係發生後，其基礎或
02 環境於法律效力終了前，發生非當初所得預料之劇變，如
03 仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，規定法院得依情事
04 變更原則加以公平裁量，而為增減給付或變更其他原有之
05 效果。應綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事，
06 判斷是否發生非當初所得預料之劇變（最高法院109年度
07 台上字第3117號判決可參）。本件原告主張系爭羽球館二
08 樓看台無法完全拆除之情形，係系爭契約簽署時所未能預
09 料情形等情，為被告所不爭執，而參酌卷附被告所提出由
10 世曦公司所製作「桃園市立蘆竹羽球館整修二樓看台變更
11 財務評估（修正七版）」（下稱系爭財務評估）所載結論
12 略以：「本研究在考量消防法令及安全避難設備無法移
13 設，且期初投資金額不變動之前提下，以111年6月27日核
14 定之先期規劃報告書（府體綜字第1110172807號）之財務
15 假設基礎，依「最大可拆除看台範圍」進行土地租金減收
16 之財務評估（下稱本研究），其財務試算摘要說明如下：
17 1、本研究採用現金流量法以評估期間年度之現金流入量
18 與現金流出量來衡量計畫之財務效益。2、本研究以先期
19 規劃報告書評估基準，依「最大可拆除看台範圍」面積縮
20 減比例約20%，並考量該館過去營收及使用人次排擠效
21 應，依平均每日使用人次及營運天數363天體適能中心使
22 用人數之8成，推估減少的使用人次，進而調整體適能中
23 心收入，調整說明請參閱本研究表3之註2，並依營業收入
24 調整師資教練及耗材費用、水電燃料費用、運動公益推
25 廣、管理與什項費用之成本項目。3、本案依據前述設定
26 營運收入及營業成本與費用等各項參數及基本假設，以現
27 金流量觀點及各項財務指標探討其財務可行性。為使本案
28 具備財務可行性，本研究依台財促字第11025502030號函
29 之解釋內容減收土地租金，於先期報告之假設基礎下，試
30 算本案需調整定額土地租金為45萬元，方具財務可行
31 性、、、。」等語（見本院卷第65頁），則衡以世曦公司

01 研究計算之結果，在系爭羽球館二樓看台最大可拆除範圍
02 之條件下，原土地租金每年120萬元須調整為45萬元，原
03 原告始具財務可行性等情觀之，二者土地租金金額相差甚
04 多，應認該變更確屬重大，如依原契約之約定要求原告負
05 擔每年120萬元之租金，將顯失公平，是以如認原告應依
06 系爭契約以原定每年120萬元租金給付與被告，顯失公
07 平，自有民法第227條之2情事變更原則之適用，被告上開
08 所辯難認有據。

09 (二) 原告主張調整後之土地租金應依世曦公司系爭財務評估所
10 提出每年45萬元為準一節，雖為被告所否認，並以前詞置
11 辯。惟考量世曦公司被告於委託營運管理系爭羽球館之顧
12 問，此為被告所自承，而觀諸系爭羽球館之營運規劃，亦
13 為世曦公司所為，而系爭財務評估亦係由被告委託世曦公
14 司為之，此可見系爭羽球館二樓看台變更財務評估研商會
15 議會議紀錄（桃司簡調卷第143、144、149頁），足見世
16 曦公司對於系爭羽球館之營運、財務規劃等情形均有參
17 與，其依據前揭研究方法，而認系爭契約土地租金應調整
18 為45萬元之結論，應具相當可參考性，兩造復無對系爭財
19 務評估主張存有任何重大瑕疵之情形，被告亦未提出其他
20 土地租金應如何調整之主張，應認原告援引系爭財務評估
21 報告，請求被告就系爭契約自112年1月1日至117年12月31
22 日止之土地租金應調整為每年45萬元，應屬有據。

23 (三) 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民
25 法第179條定有明文。又按不當得利依其類型可區分為
26 「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係
27 基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以
28 外之行為（受損人、受益人、第三人之行為）或法律規定
29 或事件所成立之不當得利；而基於給付而受利益之給付型
30 不當得利，所謂「無法律上之原因」，係指受益人之得利
31 欠缺「財貨變動之基礎權利及法律關係」之給付目的而言

01 （最高法院112年度台上字第137號判決、110年度台上字
02 第1804號判決意旨參照）。茲查：

03 1、本院審酌上述各情認原告主張依系爭契約約定請求被告自
04 112年1月1日起至117年12月31日止之土地租金調整為每年
05 45萬元一節，於法有據，已如前述。再者，兩造均不爭執
06 原告業已依系爭契約繳納112年1月1日至113年9月30日止
07 之土地租金210萬元予被告。則原告就系爭契約於該期間
08 溢付之土地租金為1,312,500元（計算式：120萬－45萬＋
09 90萬－337,500＝1,312,500），被告受領超額領得之款
10 項，核係被上訴人無法律上原因而受有利益，並致原告受
11 有損害，是原告依不當得利之法律關係，就系爭契約自11
12 2年1月1日至113年9月30日溢付土地租金部分，請求被上
13 訴人返還1,312,500元，自應准許。

14 2、本件原告依系爭契約第19.1條約定、民法第227條之2第1
15 項規定請求法院調整土地租金，核屬形成之訴，在法院定
16 租金數額之法律效果形成前，兩造無從確悉系爭契約之土
17 地租金計算方式及金額，故待法院定租金計算方式之判決
18 確定，被告得請求原告給付租金之內容及金額始告確定，
19 此時被告自判決確定翌日即應負遲延責任。基上，原告依
20 法院核定之租金計算方式，請求被告返還溢領租金1,312,
21 500元，應自本件核定租金之形成判決確定翌日起算法定
22 遲延利息，則原告請求被告應給付上開溢領租金自本判決
23 確定翌日起至清償日止之法定遲延利息，即屬有理，應予
24 准許；至原告主張上開金額自民事起訴狀繕本送達翌日即
25 113年8月10日（見桃司簡調卷第169頁）起至本件形成判
26 決確定日止之法定遲延利息，則無理由，不應准許。

27 六、綜上所述，兩造簽訂系爭契約後，因系爭羽球館二樓看台拆
28 除範圍未如預期，原告據此請求被告依系爭財務評估調整土
29 地租金，即為可採。從而，原告依系爭契約第19.1條約定、
30 民法第227條之2第1項規定，請求被告就系爭契約之土地租
31 金，自112年1月1日起至117年12月31日止，每年租金調整為

01 45萬元；復依民法第179條規定，請求被告給付1,312,500
02 元，及自本判決確定翌日起至清償日止，按年息5%計算之
03 利息，均有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
04 不應准許。

05 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
06 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
07 逐一論列，併此敘明。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
10 民事第四庭 法官 陳昭仁

11 正本係照原本作成。

12 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。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 18 日
15 書記官 李思儀