最高法院民事判決

108年度台上字第1352號

上　訴　人　親家建設股份有限公司

法定代理人　張鈞豪

訴訟代理人　黃呈利律師

被 上訴 人　教育部

法定代理人　潘文忠

訴訟代理人　何旭苓律師

上列當事人間請求確認租金債權不存在事件，上訴人對於中華民國106年6月6日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（104年度重上字第233 號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於駁回上訴人之上訴及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

本件於第三審上訴程序中，被上訴人之法定代理人由潘文忠變更為吳茂昆，次依序變更為姚立德、葉俊榮，再變更為潘文忠。茲據其等先後具狀聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。

次查上訴人主張：伊向被上訴人承租坐落臺中市○○區○○段 ○○○○○號土地兩筆（下合稱系爭土地）以興建建築物，兩造並簽訂學產土地租賃契約書（下稱系爭租約），租賃期間自民國99年12月22日起為期20年，第1年為興建免租期，自第2年起年租金新臺幣（下同） 6,066萬6,000元，伊已繳納100年12月22日至31日之租金163萬0,810元。詎系爭土地遭臺中市政府變更為公園用地，而於 101年4月5日公告確定，被上訴人已無法履行保持租賃標的物合於契約目的之擔保義務，伊遂終止系爭租約。依民法第441條反面解釋及同法第266條規定，伊就100年12月22日起至103年3 月12日終止租約前應免付租金，被上訴人對伊即無租金債權，並應返還已收取之租金；退步言，系爭土地變更用途非兩造訂約時所得預見，如伊仍需給付鉅額租金，顯失公平，應適用情事變更原則，免付租金等情，依民法第266條、第179條、第227條之2第1項規定，先位聲明求為確認被上訴人就系爭土地自100年12月

22日起至103年3月12日止之租金債權於 1億3,411萬7,742元範圍內不存在，及命被上訴人給付163萬0,810元，加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，備位聲明求為被上訴人就系爭土地自100年12月22日起至103年3月12日止之租金債權調整為0，及命被上訴人給付163萬0,810元，加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

被上訴人則以：伊已依約交付系爭土地予上訴人使用，臺中市政府嗣後將之變更為公園用地，致上訴人無法興建辦公大樓，實屬不可歸責於伊。上訴人既仍繼續使用系爭土地，至103年3月11日始為終止租約，自應給付租約終止前之租金。又系爭租約已預見將發生土地用途變更之風險，於系爭租約第11條第3 項明定上訴人因此得終止租約，及不得向伊請求補償，故無適用情事變更原則等語，資為抗辯。

原審維持第一審就上開部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，係以：查依兩造簽訂系爭租約第15條第 3項雖約定，系爭租約如有未盡事宜，適用民法及其他相關法令之規定辦理。惟系爭租約第11條第 3項已約定，系爭土地如經都市更新權利變換，致不能達成原租賃目的即興建建築物時，兩造皆有權終止系爭租約，上訴人除得請求被上訴人退還預付之租金外，不得要求任何補償，此應優先民法適用。系爭土地經臺中市政府於101年1月11日召開臺中市都市計畫委員會第10次會議，就變更臺中市都市計畫（新市政中心專用區）細部計畫（第三次通盤檢討）決議案，決議將系爭土地變更為公園用地，並於 101年4月5日公告確定在案。上訴人於103年3月11日向被上訴人發函終止系爭租約，被上訴人於翌日收受，為兩造所不爭執，則99年12月22日起至103年3月12日止，系爭租約仍然存在，被上訴人對上訴人仍有租金債權。且依系爭租約第11條第3項約定，上訴人不得依民法第423條、第266條、第441條反面解釋之規定，向被上訴人請求返還 100年度已支付（而非預付）之租金163萬0,810元。次按情事變更原則，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，已能預料者，當事人本得自行評估風險，自不得於契約成立後，再依據情事變更原則，請求增加給付。查系爭租約第11條第3項針對「都市更新權利變換」已有約定，屬兩造締約時即已考慮之範圍，而非不可預料，上訴人不得於契約成立後，依據情事變更原則，請求減免租金。而被上訴人依約收受之租金，自屬有法律上原因，上訴人依不當得利之規定，請求被上訴人返還租金，亦無理由。從而，上訴人先位請求確認100年12月22日起至103年3月12日止之租金債權2,979萬4,834元不存在，備位請求將同期間租金債權調整為0元，又請求被上訴人給付163萬0,810元本息，均無理由等詞，為其判斷之基礎。

按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。是交付及保持合於約定、使用之租賃物，為出租人之主給付義務。上訴人於事實審主張：系爭租約第11條第3項係約定兩造任一方選擇終止契約，則伊僅得請求退還預付租金，不得另要求其他補償，惟若兩造均未終止租約，依系爭租約第15條第3項約定，應回歸民法辦理等語（原審卷第13、227頁）。查系爭租約第11條第3項約定：「租賃標的如因都市更新權利變換不能達原租賃之目的時，雙方得終止本租賃契約，乙方（即上訴人）除請求退還預付之租金外，不得向甲方（即被上訴人）要求任何補償」，所謂「不得要求任何補償」究竟何所指？是否已免除被上訴人於租約終止前保持租賃物合於約定、使用之義務？尚有未明，非無進一步推闡明晰之必要，且參諸108年1月30日修正前都市更新條例第3條第1款、第5款之規定，所謂「都市更新」係指依該條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施；「權利變換」則係指更新單元內重建區段之土地所有權人等人，提供土地等，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按比例分配更新後建築物及其土地之應有部分或權利金，而本件系爭租約所約定「都市更新權利變換」，與都市更新條例上開條款之定義有無異同？依原審所認定系爭土地係經臺中市政府變更臺中市都市計畫細部計畫，變更成公園

用地，則此變更是否為系爭租約所指都市更新權利變換情形？非無再事研求之餘地，原審未詳為審究，逕為不利上訴人之認定，尚屬速斷。又上訴人先位之訴有無理由，既尚待事實審調查審認，其備位之訴自應併予廢棄發回。上訴論旨，指摘原判違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　8　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　蕭　芳　菁

法官　李　文　賢

法官　徐　福　晉

法官　陳　玉　完

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　20　　日