

# 最高法院民事判決

108年度台上字第1443號

上訴人 昇陽國際置地股份有限公司

法定代理人 簡伯殷

訴訟代理人 李玲玲律師

被上訴人 財政部國有財產署南區分署

法定代理人 黃莉莉

上列當事人間請求返還地上權權利金事件，上訴人對於中華民國108年3月19日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（107年度重上字第84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

本件上訴人主張：兩造於民國102年7月22日就臺南市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）簽訂國有非公用土地設定地上權契約（下稱系爭契約），約定地上權存續期間50年。伊每月應給付地租新臺幣（下同）8萬4398元，並已於102年6月17日給付權利金1億3800萬元。詎財政部於102年9月30日、105年9月22日公告修正國有非公用土地設定地上權作業要點（下稱系爭作業要點），分別放寬地上權設定年限延長至70年、地上權得部分轉讓，及地租計收方式修正為「隨申報地價調整」及「不隨申報地價調整」兩種，此法規變動不可歸責於伊，致伊標得系爭土地地上權價值驟降，且甚難與其他後續之國有非公用土地地上權開發案件公平競爭，屬情事變更，對伊顯失公平。而伊雖在104年4月9日取得建造執照，並遵期於同年12月28日申報開工，但僅搭建安全圍籬未實質開工，被上訴人拒絕依系爭契約第17條第2項第4款規定終止系爭契約，違反公共利益，構成權利濫用。系爭契約係定型化契約，僅被上訴人享有終止權，對伊實為不利，依據民法第247條之1第3款之規定，伊享有對等之契約終止權，伊已於106年11月24日終止系爭契約，被上訴人無法律原因而受利益，致伊受有損害等情。爰依系爭契約第18條第3項約定及民法第179條規

01 定，求為命被上訴人給付伊1億2599萬4000元及自起訴狀繕本送  
02 達翌日加計法定遲延利息之判決。

03 被上訴人則以：系爭契約第17條第2項第4款並無民法第247條之1  
04 第3款規定之適用。系爭契約亦無情事變更原則之適用。上訴人  
05 自陳已依約開工後又改稱未完成開工，上訴人既無系爭契約第9  
06 條第3項之情事，經伊裁量後未依系爭契約第17條第2項第4款終  
07 止系爭契約，並無權利濫用、違反誠信可言。系爭契約如有未能  
08 繼續履行而終止，為可歸責於上訴人事由，依系爭契約第3條第2  
09 項及第18條第2項及第3項前段之規定，伊不負返還權利金之義務  
10 等語，資為抗辯。

11 原審以：揆之系爭契約第9條第3項、第17條第2項第4款約定，上  
12 訴人應於系爭契約簽訂日起至少3年內開工，逾期未開工，經被  
13 上訴人限期催告，仍未履行，僅被上訴人「得」終止系爭契約，  
14 上訴人非該約定之終止權人。縱上訴人未開工，經被上訴人綜合  
15 公共利益後決定不行使該約定之終止權，難認專以損害上訴人為  
16 主要目的，非權利濫用，核無民法第148條規定情形。其次，按  
17 民法第247條之1第3款規定所稱「使他方當事人拋棄權利或限制  
18 其行使權利者」，係指一方預定之該契約條款，為他方所不及知  
19 或無磋商變更之餘地，始足當之。所稱「按其情形顯失公平者」  
20 ，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜  
21 合判斷，有顯失公平之情形而言。系爭土地屬商業區，面積1402  
22 .50平方公尺，權利金底價達1億3800萬元，得作為餐廳及旅館  
23 開發使用。系爭契約之簽訂係以公開招標方式為之。被上訴人就  
24 系爭契約所擬定之投標公告與投標須知，已載明地租按申報地價  
25 調整、地上權不得一部或全部轉讓第三人。依公司基本資料卡所  
26 載，上訴人係具經營規模及市場經驗者，衡情必審慎評估其於系  
27 爭土地取得地上權有經濟利益可圖，始進而投標並締約，其非處  
28 於資訊不完整之弱勢地位。投資本有風險，應由投資人自行評估  
29 。上訴人根據自己投資目標投標、簽訂系爭契約，對系爭契約所  
30 訂地租及地上權不得轉讓第三人之內容，以系爭契約約定地上權  
31 期限長達50年期間，可能發生政府政策轉變、市場經濟及金融狀

態急遽變化以及地租調整等情形，應可預期並評估能否承擔日後發生政策之調整或經濟上之變化等情，上訴人自應繼續履行系爭契約義務。倘使上訴人得以故意不履行系爭契約第9條所約定之義務，取得終止權並進而取回權利金，顯失公平。反觀被上訴人雖取得終止權，惟是否啟動，仍繫於上訴人是否履行系爭契約，並非賦予被上訴人可任意行使終止權或不行使，而使上訴人陷於不利地位，系爭契約有關終止權之約定，並不當使上訴人陷於不利，自難認為有顯失公平情形。上訴人主張系爭契約有關終止權約定部分，違反民法第247條之1第3款而無效云云，並不可採。再者，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，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平者，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，就契約履行中有發生該當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原則，請求增加給付。是法院決定應否適用情事變更原則，應考量契約成立後是否有訂約時不可預料之情事發生，以及該不可預料之情事是否造成依契約原有效果將顯失公平之情形。該等要件若不具備，自不能以事實或法律狀態有所變動為由，逕行主張法院應變更契約之效果。兩造簽訂系爭契約後，被上訴人依財政部嗣後公告修正之系爭作業要點，修改國有非公用土地之招標內容及簽約條款，放寬設定地上權限制條件即增列地上權得一部讓與、地上權設定年限延長至70年，及地租改採部分固定、部分浮動方案。放寬設定地上權限制條件，涉及投標時之投標條件，不同之投標條件影響投標者之投標意願及投標金額之多寡。不同之投標標的，有不同之條件、投標環境及投標人，尚難逕以不同之投標標的、不同之投標條件，認他投標標的之條件優於上訴人投標時之條件，即認上訴人應有終止權，將造成投標市場紊亂，且違反公平性。系爭契約約定地上權不得讓與，係民法第838條第1項規定地上權得讓與之例外，系爭作業要點修正為地上權得讓與，係回復民法原則性之規定，

01 難認不可預見。系爭契約租金約定採浮動地租方案，如申報地價  
02 較低，則調降租金，對上訴人非當然不利，衡以上訴人自認 102  
03 年依申報地價計算地租每月8萬4398元，105年9月修法後至107年  
04 間，分別為每月10萬4695元及10萬1996元，以每年調幅百分之3.  
05 5計算，109至110年每月地租為10萬9136元，其每月租金在105年  
06 9月修法後僅增加約2萬元，難認超出上訴人風險控管範圍，達顯  
07 失公平，而有情事變更情形。本件上訴人既未取得系爭契約終止  
08 權，被上訴人亦未行使系爭契約之終止權，系爭契約仍持續中，  
09 被上訴人收取之地上權權利金，即非無法律上原因而受利益。從  
10 而，上訴人依系爭契約第18條第3項約定及民法第179條規定，請  
11 求被上訴人返還權利金1億2599萬4000元本息，即屬無據。因而  
12 維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。經核於法尚無  
13 違誤。上訴論旨，指摘原判決違反法令，求予廢棄，非有理由。  
14 另原判決已認定被上訴人就上訴人違約未於約定期限內開工之終  
15 止與否，有裁量權，並決定不行使，則有關上訴人何時開工？是  
16 否違約？未經原審審認，並不影響上揭上訴人敗訴之結論，附此  
17 敘明。

18 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條  
19 第1項、第78條，判決如主文。

20 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日

21 最高法院民事第五庭

22 審判長法官 劉 靜 嫻

23 法官 林 恩 山

24 法官 高 金 枝

25 法官 黃 麟 倫

26 法官 李 媛 媛

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官

29 中 華 民 國 109 年 5 月 7 日