最高法院民事判決

110年度台上字第397號

上　訴　人　財團法人台北市教會聚會所

法定代理人　林　鴻

訴訟代理人　楊擴閫律師

被 上訴 人　祭祀公業高佛成

法定代理人　高清雲

訴訟代理人　呂其昌律師

上列當事人間請求給付不當得利等事件，上訴人對於中華民國109年3月31日臺灣高等法院第二審判決（108 年度上字第1088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：坐落臺北市○○區○○段0○段00000-00000地號土地（下分稱地號，合稱系爭土地）為伊所有。上訴人向伊承租如原判決附圖（下稱附圖）編號A1、A2所示之系爭土地，並於其上興建同段第0000號建物及其附屬地上物（下稱系爭房屋）。伊之管理人高春長等9人前對被上訴人提起調整租金等訴訟（下稱90年前案），雙方於民國98年8 月19日在更一審程序成立訴訟上和解（下稱系爭和解），約定上訴人向伊承租系爭房屋坐落之125坪土地，租金參考51 年3月間訴外人胡衡、唐懋良所訂立「建築土地承租權讓渡契約書」（下稱51年讓渡書）內容，由上訴人給付伊租金及地價稅。惟系爭土地價值大幅上漲，已發生情事變更，上訴人應按申報地價年息6%計付租金等情，爰依民法第442條、第227條之2第1項規定，求為擇一判命上訴人自108年1月1日起調整租金為每年按蓬萊稻穀4萬5176公斤計算之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、上訴人則以：被上訴人之代管理人高火生等3 人與訴外人周君旺於44年12月間就系爭土地訂立土地租用契約（下稱44年

租約），由周君旺給付「現銷金」永久承租125 坪土地。嗣輾轉由前手唐懋良與其前手胡衡於51年3 月間簽訂51年讓渡書，取得系爭租賃權，並約定地價稅由承租人負擔，且永不得調整提高租金，再經高火生等3人簽名蓋章。55年3月17日唐懋良在系爭土地上興建系爭房屋作為聚會所，於57年6 月10日將系爭房屋及系爭承租權捐贈於伊迄今。兩造間租約應以51年讓渡書內容為據，業經兩造間之前請求調整租金訴訟認定在案。系爭土地所在之臺北市景美地區有「具大租性質的地基租」之交易習慣，於53年第1 次規定地價為每平方公尺新臺幣（下同）52元，即1坪約172元，對照51年讓渡書第3 條讓渡權利金之約定，土地永久租用權讓渡金及現銷金，計每坪260 元，顯高於系爭土地當時之地價，可見被上訴人已於締約時實質受領相當土地價值之「現銷金」。況51年讓渡書，因地價稅已由承租人負擔，為維護承租人權益，避免日後土地價值上升所可能產生調整租金之爭議，故約定永不得調整租金，兩造應受此限制，排除民法第442條、第227條之2 之適用。系爭房屋作為教堂聚會使用，伊負擔之地價稅亦逐年增加，雙方並無權義失衡情形，被上訴人不得請求調整租金等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，以：上訴人所有之系爭房屋坐落附圖所示為被上訴人所有之系爭土地上；兩造間租約之租賃標的自 108年1月1日起變更為附圖所示之系爭土地等情，為兩造所不爭。上訴人之前手承租人唐懋良與其前手胡衡簽訂51年讓渡書，受讓125 坪土地承租權，並與被上訴人重行約定租約內容後，唐懋良在該土地上興建系爭房屋，再於57年6 月10日將系爭房屋及其承租權一同贈與上訴人，並於76年11月10日將系爭房屋所有權移轉登記為上訴人所有，堪認上訴人繼受51年讓渡書之承租人地位。又被上訴人之管理人高春長等9 人曾就125 坪土地對上訴人起訴請求調整租金等（即90年前案），於98年8 月19日成立系爭和解，約定上訴人願依51年讓渡書給付被上訴人自77年起至97年止負欠之地價稅本息及租

金，再參酌兩造於成立系爭和解之是日準備程序均稱：兩造同意就91年起調整租金事宜，留待被上訴人新管理人選出後，另行洽商等語，堪認兩造成立系爭和解，係以51年讓渡書之租約內容為基礎，並無另訂新租約以取代51年讓渡書之意。51年讓渡書第4條、第5條固約定上訴人應每年繳付蓬萊稻穀375 台斤及負擔承租範圍之系爭土地自51年起之地價稅，被上訴人永不得調整提高租金等語，惟兩造於原審言詞辯論時均表示：約定之租金額不包括地價稅，法院決定應否增加租金額，無庸考量地價稅增漲因素等語，則系爭土地價值於上訴人繼受租約後如發生大幅上漲，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，已超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，被上訴人仍得主張依民法第227條之2第1項規定，訴請法院調整增加租金。系爭土地於53年間第1次規定地價為每平方公尺52元，107 年間公告地價為每平方公尺5 萬6600元，是系爭土地之公告地價於此期間已巨幅上漲為締約時地價1088倍。又第167之2地號土地公告現值於 107年1月較之85年7 月，漲幅亦達169.74%。再參以系爭土地位於臺北市○○區○○街、羅斯福路6 段路口，交通便捷，市況頗為繁榮，周邊環境已非上訴人取得租賃權當時之情況可比。依兩造間租約計算租金價值，每年租金僅為4942.5元，顯已發生兩造於締約時無法預料之劇烈變更，若仍依兩造間租約原約定租金額給付租金，對被上訴人顯失公平，應有情事變更原則之適用。又依上訴人提出79年6 月印行之臨時臺灣舊慣調查會第1部調查第3回報告書臺灣私法第1 卷節本所載，現銷銀（金）之意義為厝主承給厝地時支付地基主之款項，授受現銷銀之慣例僅臺北地區有之，移轉厝地業主權不限定授受現銷銀，現銷銀額亦無一定之標準，有無移轉業主權應依契約內容及其後情形而定，並無因有現銷銀（金）之約定，出租人日後即不得以地價上漲為由調整租金之情。被上訴人雖依44年租約收受現銷金8750元，惟並無證據足認該現銷金數額近於租約標的土地市價，況該租約亦無出租人永

久不得調整租金之約定，是上訴人辯稱周君旺給付之現銷金係具「買斷」土地性質，被上訴人不得再主張情事變更原則請求調昇租金，尚無足取。被上訴人主張系爭土地符合市場行情之租金，應以相當申報地價年息6%價值的蓬萊稻穀計算，亦為上訴人所不爭執，茲以上訴人承租面積為367.49平方公尺、107年申報地價為每平方公尺4萬5280元，依兩造不爭執107年度之蓬萊稻穀價格每公斤平均為22.1元計算其自108年起應給付之合理租金額，應為每年相當99萬8397元價值之蓬萊稻穀4 萬5176公斤。從而，被上訴人依民法第227條之2第1 項規定，請求上訴人就系爭土地應給付被上訴人之租金額，自108年1月1日起調整為每年按蓬萊稻穀4萬5176公斤計算，為有理由，應予准許，為其心證所由得，並說明被上訴人其他主張及兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而廢棄第一審所為駁回被上訴人上開請求之判決，改判命上訴人如數給付。經核於法並無違背。上訴論旨，以原審認定事實、取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決為不當，聲明廢棄，非有理由。末查，上訴人於原審審理時，即抗辯兩造間租賃關係應以51年讓渡書為據（見原審卷一第105 頁），嗣原審受命法官於108年12月4日行準備程序時並將「兩造間租約內容應以51年讓渡書抑或系爭和解為據？」乙項列為爭點（見原審卷一第167 頁），經兩造攻防後，原審依調查所得之證據資料，認定兩造間租賃關係應以51年讓渡書為據，自無違反辯論主義。上訴人指摘原審此部分事實認定有認作主張之違法云云，核無可採，附此敘明。

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

中　　華　　民　　國　　110　　年　　5　　月　　20　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　陳　靜　芬

法官　李　媛　媛

法官　石　有　為

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　3　　日