

臺灣基隆地方法院民事判決

109年度重訴字第6號

原告 聯興國際物流股份有限公司

法定代理人 洪英正

訴訟代理人 舒瑞金律師

張天民律師

被告 臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司

法定代理人 高傳凱

訴訟代理人 林清源律師

上列當事人間減少租金等事件，本院於民國110年3月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹仟伍佰伍拾捌萬零壹佰壹拾壹元，及自民國一百零九年一月一十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾參萬陸仟玖佰貳拾捌元，其中新臺幣壹拾肆萬肆仟肆佰肆拾肆元由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣伍佰壹拾玖萬參仟參佰柒拾玖元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以新臺幣壹仟伍佰伍拾捌萬零壹佰壹拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項

一、被告之法定代理人原為劉詩宗，嗣於民國109年8月18日變更為高傳凱，此有臺灣港務股份有限公司基隆港務分公司（下稱基隆港務公司）109年8月18日港總人字第10901626581號函令影本在卷可稽（見本院卷(二)第231頁），茲據被告具狀聲明承受訴訟（見本院卷(二)第225頁），核與民事訴訟法第1

01 75條規定相符，應予准許。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
04 此限。民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。經
05 查，原告原起訴請求原告向被告承租基隆港東岸第11號碼頭
06 （下稱東11號碼頭）及東10堆儲場，所約定自107年1月1日
07 起至107年12月31日止之年租金，應酌減為新臺幣（下同）6
08 5,333,564元。被告應返還原告25,555,618元，及自起訴狀
09 繕本送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息；嗣於1
10 09年12月18日具狀，將本件應受判決事項之聲明變更為：原
11 告向被告承租東11號碼頭及東10堆儲場，所約定自107年1月
12 1日起至107年12月31日止年租金，應酌減為65,339,038元。
13 被告應給付原告25,550,144元，及自起訴狀送達之翌日起至
14 清償日止，按週年利率百分之5計算之利息（見本院卷(二)第3
15 65頁）。核其所為之變更，尚屬應受判決事項聲明之擴張及
16 減縮，且其請求之基礎事實同一，合於上開規定，應予准
17 許。

18 貳、實體事項

19 一、原告主張：

20 (一)緣兩造於97年10月30日訂立交通部基隆港務局「東岸貨櫃儲
21 運場」租賃經營契約（下稱系爭租賃契約），契約期間自97
22 年10月31日起至117年10月30日止，約定原告向被告承租其
23 所有東岸貨櫃儲運場、東7號倉庫、東9號碼頭後線空地(土
24 地標示坐落基隆市○○區○○段000○000地號、基隆市○○
25 區○○段○○段0地號、二小段1-5地號、三小段2地號、四
26 小段8、10-1、19、20、21、22、23地號，面積為102,057.6
27 3平方公尺)以及其上建物，經營「貨櫃裝卸」、「儲轉營
28 運」之業務。其中原告所承租之「東岸貨櫃儲運場」每年之
29 租金即土地使用費為64,949,745元，面積為88,367平方公尺
30 （包含東11號碼頭所在之土地、東10堆儲場所在之土地及其
31 餘土地），而其上建物年租金為122,529,684元，（其中包

01 含東11號碼頭之建物長200公尺，租金為20,762,775元；及
02 東10堆儲場之建物，範圍18,090平方公尺，租金為7,123,09
03 5元）。東11號碼頭之土地係橋式起重機作業區，供靠泊東1
04 1號碼頭之貨櫃船以橋式起重機卸載貨櫃之用，橋式起重機
05 作業區一側靠碼頭，因橋式起重機係依雙側軌道移動，另側
06 立柱外側懸掛作業附具，占用軌道外側地下道路面上方空
07 間，另側以軌道外側地下道外沿為界，原告依土地使用現
08 況，測量東11號碼頭之土地供貨櫃車裝卸作業時路面寬度，
09 依測量結果所示寬度為20.2公尺，復因土地實際邊線與計算
10 時之直線有異（區域僅近似長方形，而非長方形），路面寬
11 度不以測量20.2公尺計算，僅以寬度19.5公尺計算，使計算
12 區域均位於承租範圍內，因此得出東11號碼頭之土地面積為
13 3,900平方公尺（計算式：200公尺×19.5公尺=3,900平方公
14 尺）；東10堆儲場之土地則依系爭租賃契約所示面積為18,09
15 0平方公尺，係配合貨櫃船吊卸貨櫃作業，供貨櫃裝卸作業
16 之車輛進出，及貨櫃儲放吊卸作業之用，儲放貨櫃需用門式
17 貨櫃跨載機作業。又上開租金繳納部分，依系爭租賃契約第
18 10條約定，於每期開始10日內依被告所開繳費通知單於期限
19 內向指定處所繳納。

20 (二)嗣於107年1月8日原告向被告所承租東岸貨櫃儲運場內（28
21 號纜樁處），遭正利梅爾斯輪碰撞（下稱系爭碰撞事故），
22 致東11號碼頭及其土地與土地上之橋式起重機、部分貨櫃受
23 損，橋式起重機倒塌，壓損東10堆儲場之土地上儲放貨櫃，
24 同時壓損東10堆儲場所設置門式貨櫃跨載機之電軌，以致仰
25 賴電力發電之門式跨載機因為電軌毀損而無法依約定方式正
26 常作業。原告自107年1月8日即發生系爭碰撞事故起至107年
27 8月23日即兩造會勘修繕工程日期止，共計228日，均無貨櫃
28 船停靠東11號碼頭，自無使用橋式起重機裝卸貨櫃之情事，
29 東10堆儲場亦無法吊卸、儲放貨櫃，原告於前述期間，自均
30 無法依約定使用收益東11號碼頭及其土地。另東10堆儲場之
31 建物及土地，係配合貨櫃船吊卸貨櫃作業，供貨櫃裝卸作業

01 之車輛進出、及貨櫃儲放吊卸作業之用。系爭碰撞事故發生
02 後，橋式起重機倒塌，壓損東10堆儲場之土地上儲放貨櫃，
03 亦壓損東10堆儲場所設置門式貨櫃跨載機之電軌，至107年7
04 月7日門式貨櫃跨載機之電軌修復測試驗收完成前，門式跨
05 載機無法為貨櫃儲放作業，即自107年1月8日起至107年7月7
06 日止，共計191日。東10堆儲場之建物及其土地，範圍面積1
07 8,090平方公尺，全部不能依約定方式使用收益，原告亦為
08 此另向被告承租東岸第20號碼頭（下稱東20號碼頭）後線部
09 分儲放因此毀損之貨櫃。

10 (三)另依系爭租賃契約第9條約定，被告得依台灣地區營造物工
11 程物價指數調整租金，爰被告依據106年度台灣地區營造物
12 工程物價指數，調整107年度租金，並自107年1月1日起生
13 效，有被告107年9月28日基港業管字第1071172879號函可
14 稽。復依上揭函所示租金核算東11號碼頭及其所在土地、東
15 10堆儲場之建物及土地（東11號碼頭及其所在土地、東10堆
16 儲場之建物及土地，以下合稱系爭港區），東岸貨櫃儲運場
17 土地面積為88,367平方公尺，107年1月1日至107年12月31日
18 之土地使用費即租金（下稱107年度調整後租金）為62,298,7
19 35元；東11號碼頭，長200公尺，107年度調整後租金為21,2
20 87,377元；東11號碼頭之土地，面積為3,900平方公尺，107
21 年度調整後租金為2,749,500元（計算式：62,298,735元÷88,
22 367平方公尺×3,900平方公尺=2,749,500元）；東10堆儲場
23 之建物，範圍18,090平方公尺，107年度調整後租金為7,30
24 3,070元；東10堆儲場之土地，面積為18,090平方公尺，107
25 年度調整後租金為12,753,450元（計算式：62,298,735元÷8
26 8,367平方公尺×18,090平方公尺=12,753,450元），此有107
27 年度基隆港東岸貨櫃儲運場貨櫃碼頭、土地、建物租金及管
28 理費概算表可參。

29 (四)承前所述，系爭港區面積、租金、不能使用收益範圍、期間
30 及租金計算，詳列如下：

31 1. 東11號碼頭，長200公尺，107年度調整後租金為21,287,377

元；於228日期間，不能使用收益範圍為全部，租金為13,297,320元(計算式：21,287,377元 $\times$ 228日 $\div$ 365日=13,297,320元)。

2. 東11號碼頭之土地（東岸貨櫃儲運場土地面積為88,367平方公尺，107年度調整後租金為62,298,735元），如前所述，不能使用收益範圍為3,900平方公尺、期間為228日、租金為1,717,495元(計算式：62,298,735元 $\div$ 88,367平方公尺 $\times$ 3,900平方公尺 $\times$ 228日 $\div$ 365日=1,717,495元)。

3. 東10堆儲場之建物，範圍18,090平方公尺，107年度調整後租金為7,303,070元；不能使用收益範圍為全部18,090平方公尺、期間為191日、租金為3,861,606元(計算式：7,303,070元 $\times$ 191日 $\div$ 365日=3,861,606元)。

4. 東10堆儲場之土地，（東岸貨櫃儲運場土地面積為88,367平方公尺，107年度調整後租金為62,298,735元），如前所述，不能使用收益範圍為全部面積18,090平方公尺、期間為191日、租金為6,673,723元(計算式：62,298,735元 $\div$ 88,367平方公尺 $\times$ 18,090平方公尺 $\times$ 191日 $\div$ 365日=6,673,723元)。

5. 系爭港區於上述期間，原告不能依約定使用方式收益，應減少租金25,550,144元（計算式：13,297,320元+1,717,495元+6,673,723元+3,861,606元=25,550,144元）。

(五)系爭碰撞事故發生後，東11號碼頭，長200公尺，於前述228日期間，全部不能依約定方式使用收益，不能使用受有租金損害13,297,320元。東11號碼頭之土地，面積3,900平方公尺，於前述228日期間，不能使用受有租金損害1,717,495元。至於東10堆儲場之建物及土地，於前述191日期間所受不能使用租金損害3,861,606元、6,673,723元，如同前述，原告有不能依租約目的使用，屬情事變更，亦非兩造契約成立當時所得預料，如依系爭租賃契約，使被告受領原告給付之租金，顯失公平，依民法第227條之2第1項規定，原告請求應按系爭港區不能使用、收益之程度酌減給107年度租金數額，並以起訴狀繕本送達被告為減少租金之意思表示之通

01 知。上開東11號碼頭、東10堆儲場之建物、東岸貨櫃儲運場
02 之土地，107年度調整後租金合計為90,889,182元（計算
03 式：21,287,377元+7,303,070元+62,298,735元=90,889,1
04 82元），於上述期間不能依約定方式使用收益，應減少之租
05 金25,550,144元。原告向被告承租系爭港區，所約定自107
06 年1月1日起至107年12月31日止之年租金，應酌減為65,339,
07 038元（計算式：90,889,182元-25,550,144元=65,339,038
08 元）。因此系爭港區有不能依租賃目的使用收益期間租金為
09 25,550,144元，原告依民法第227條之2第1項規定，請求法
10 院將原告向被告承租系爭港區所約定107年度調整後租金，
11 應酌減為65,339,038元。

12 (六)又被告係系爭港區之出租人，應於租賃關係存續中保持其合
13 於約定使用、收益之狀態，惟系爭港區之因發生系爭碰撞事
14 故不能使用收益範圍、期間及該期間租金，詳如前述，系爭
15 碰撞事故復係因第三人行為所致原告並無任何過失，自非原
16 告即承租人自己之事由，亦係不可歸責於雙方當事人之事
17 由，而致系爭港區不能依契約目的使用、收益，爰依民法第
18 441條規定之反面解釋、第266條第1項規定，被告未能提供
19 合於約定使用收益狀態之系爭港區，原告應得按其不能使用
20 收益之程度，減少支付租金之義務，即減少租金25,550,144
21 元，並以起訴狀繕本送達被告為減少租金之意思表示之通
22 知。

23 (七)另系爭港區之不能使用收益範圍、期間及不能使用受有租金
24 損害，原告依民法第227之2條第1項、第441條規定反面解
25 釋、第266條第1項規定，自得減少107年度調整後租金25,55
26 0,144元，均如前述，惟經原告向被告請求酌減系爭港區無
27 法使用期間之租金費用，被告予以拒絕，然系爭租賃契約之
28 租賃物範圍為不僅系爭港區，尚包括東岸貨櫃儲運場及其上
29 建物，原告為免影響東岸貨櫃儲運場之營運，僅能依系爭租
30 賃契約先行給付全部（包括系爭港區）之租金。原告為全部
31 之對待給付即租金者，自得依民法第179條第1項、第266條

01 第2項規定，請求被告返還系爭港區無法依租賃目的使用期
02 間之租金25,550,144元。

03 (八)為此，爰基於民法第227條之2第1項、民法第441條之反面解
04 釋、第266條第1項、第2項、第179條第1項，提起本件訴
05 訟。並聲明：原告向被告承租東11號碼頭及東10堆儲場，所
06 約定自107年1月1日起至107年12月31日止之年租金，應酌減
07 為65,339,038元。被告應給付原告25,550,144元，及自起訴
08 狀送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
09 息。原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

10 二、被告聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，被告願供擔保請
11 准免為假執行，並答辯略以：

12 (一)原告於系爭碰撞事故發生起至起訴前，仍持續給付系爭港區
13 之租金予被告，而被告亦受領之。可知原告就系爭租賃契約
14 第33條之解釋，內心已有約定不免除給付租金義務之意思。
15 再者客觀上因原告起訴前其內心之意思認為不免除給付租金
16 義務，故原告於系爭碰撞事故發生起至起訴前，仍持續給付
17 租金予被告，而被告亦受領之。

18 (二)兩造有默示不免除原告租金給付義務之合意，蓋原告於系爭
19 碰撞事故後，仍持續按期給付租金，且兩造曾合意調整租
20 金，可知兩造有默示合意不免除原告給付租金之義務。

21 (三)兩造間存有習慣，若發生船隻碰撞碼頭事件，不因而免除原
22 告給付租金之義務，蓋兩造系爭租賃契已存續18年，期間曾
23 發生9起船隻碰撞碼頭事故，原告均依約給付租金，由其該
24 長期多次依約給付租金之慣行，應形成兩造間有不免除原告
25 給付租金義務之習慣。是以，被告對原告之行為已產生信賴
26 關係，即信賴原告將不免除租金給付義務，故原告持續給付
27 租金，該信賴關係為形成兩造間習慣之基礎，若無正當理
28 由，被告不應然變更兩造間之習慣。

29 (四)又民法第266條之規定，業經兩造契約明示約定、兩造默示
30 合意、或兩造習慣所取代，蓋依據契約自由原則，民事規定
31 除強制禁止規定，當事人如有約定，該約定應優先法律適

01 用。易言之，契約於當事人間有拘束力。而民法第266條依
02 其文義，無「應」或「不得」字樣，所以非法律之強制禁止
03 規定，因此民法第266條得由當事人以契約約定取代之。是
04 以本件兩造有明示約定、默示合意，及習慣於船隻碰撞碼頭
05 時，並不免除原告給付租金之義務，此雖與民法第266條不
06 合，然契約之適用應優於民法第266條規範，故本件不免除
07 原告給付租金之義務。

08 (五)若依民法第441條之規定，並不得免除原告給付系爭港區之
09 土地租金之義務，因土地係遭原告之貨櫃壓損，非由第三人
10 船隻撞損。原告重鋪瀝青鋪面僅有1,602平方公尺，此鋪面
11 土地受損之事由乃係遭原告所放置之貨櫃壓損，若土地未遭
12 原告之貨櫃壓損，被告所提供之東10堆儲櫃場仍可使用，故
13 非給付不能，至於原告所放置貨櫃為何會壓損土地，應由原
14 告負擔責任，非由被告負責。再者縱因是第三人之侵權行
15 為，原告不能因第三人之行為而免除其貨櫃壓損被告土地之
16 法律責任。

17 (六)本件不適用民法第227條之2規定，因訂約時已有預料船隻碰
18 撞碼頭事件發生之可能，且原告主張之情事發生於原告給付
19 租金之前、及本件應為第三人之侵權行為而應適用侵權行為
20 法律規範：

21 1. 系爭碰撞事故後，兩造於107年9月28日合意調整租金，權利
22 義務形成於107年9月28日，因此107年1月8日系爭碰撞事故
23 非情事變更。再者原告主張之系爭碰撞事故之契約效果，已
24 約定於系爭租賃契約第33條約定，雙方於訂約時已預料船隻
25 碰撞碼頭事件可能碰撞碼頭，且於契約存續中亦發生船隻碰
26 撞碼頭事件，故系爭碰撞事故並非系爭租賃契約成立時，所
27 未預料，與民法第227條之2之「契約成立後，情事變更，非
28 當時所得預料」要件不合。

29 2. 原告於系爭碰撞事故後仍給付租金，債已消滅，不得回溯調
30 整已消滅之權利義務關係。惟依民法第227條之2規定，應適
31 用於當事人尚未依契約原有效果履行契約，若已履行契約

者，則當事人不得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，因如當事人已履行契約，該部分之債之關係依據民法第309條於給付時已消滅，因此民法第227條之2規定，並非使以消滅之債之關係復生，亦即原告主張給付租金之義務已免為給付，既然已免為給付，該事實應無法增減已為之給付。

3. 又系爭碰撞事故乃第三人侵權行為法律關係，應適用侵權行為法律規範，而非適用民法第227條之2「情事變更」規範，第三人之侵權行為之法律效果，規範於民法第184條以下，立法者尚無以民法第227條之2「情事變更」規範取代民法第184條以下侵權行為之法律效果。是原告依據民法第227條之2規定請求並無理由。

(七)起訴前原告內心係已免為給付租金義務，原告又為給付，因不符不當得利規定，不得請求返還，蓋民法第266條第2項之「已為全部或一部之對待給付」係指同條第1項「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能」情事發生前，已為之給付，非情事發生後所為之給付。依學者見解若為非情事發生後所為之給付即非民法第179條後段之「雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。」，查本件原告請求返還之租金，係於「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能」情事發生後，不是發生前，其請求有違民法第266條第2項給付情事發生前之給付。

(八)原告免於給付租金義務，則適用民法第311條、第312條規定，原告不得對被告請求返還：

依原告主張系爭碰撞事故造成系爭港區不能使用之損害，而且原告主張這些損害是被告之損害。既然原告主張是被告之損害，卻對被告給付全額租金，形成被告所受之損害已受到清償之效果，故原告是對被告清償應負賠償之人之債務，因此，原告已對應負賠償之人提起民事訴訟(本院107年度海上字第2號)而行使原告依據民法第312條承受債權之權利，所以本件應適用民法第311條、第312條。

01 三、兩造不爭執事項及本件之主要爭點：

02 (一)兩造不爭執之事項：

- 03 1. 兩造於民國97年10月30日簽訂系爭租賃契約，契約期限至11
04 7年10月30日止，兩造由原告向被告承租基隆市○○區○○
05 段000○000地號、港灣段一小段1地號、二小段1-5地號、三
06 小段2地號、四小段8、10-1、19、20、21、22、23地號土地
07 （面積為102,057.63平方公尺）及其上之建物，以經營「貨
08 櫃裝卸」及「儲轉營運」之業務。其中原告所承租之「東岸
09 貨櫃儲運場」每年之土地使用費為64,949,745元，範圍為8
10 8,367平方公尺（包含東11號碼頭及東10堆儲場所在之土
11 地），其上建物每年租金為122,529,684元（其中包含東11
12 號碼頭建物長200公尺，租金為20,762,775元；及東10堆儲
13 場建物18,090平方公尺，租金為7,123,095元）。
- 14 2. 依系爭租賃契約第9條約定，前述建物租金每年1月1日調整1
15 次，嗣被告乃於107年9月28日以基港業管字第1071172879號
16 函將前述土地使用費及租金調整如下，並自107年1月1日生
17 效，且原告業已全數清償：
- 18 (1)土地使用費調整為66,389,858元，其中東岸貨櫃儲運場之土
19 地使用費調整為62,298,753元。
- 20 (2)建物租金調整為127,178,757元，其中東岸貨櫃儲運場之建
21 物租金調整為124,775,455元。
- 22 3. 原告所承租東岸貨櫃儲運場內東11號碼頭南端，於107年1月
23 8日遭正利梅爾斯輪碰撞，致東11號碼頭至其後線儲區地面
24 及其上之橋式起重機、部分貨櫃受損，原告遂另向被告承租
25 東20號碼頭後線部分土地儲放橋式起重機及事故貨櫃使用。
26 嗣於107年8月3日，上開受損區域修繕完工，經由兩造及相
27 關單位偕同會勘，認定貨櫃場地修復部分，承受耐力已符合
28 原設計標準，東11號碼頭28號纜樁北側撞損修復部分，已能
29 正常供營業使用，水下施工工程經被告工程處派潛水人員下
30 水勘查，均已安裝，同意點驗。
- 31 4. 東11號碼頭自107年1月8日起至107年8月23日止，共計228

01 日，均無貨櫃船停靠裝卸貨櫃，惟於107年3月10日、107年6
02 月23日各有「幸運虎」散裝船、「振華19」雜貨船靠泊。

03 5. 原告除系爭租賃契約外，於91年開始迄今，均向被告承租相
04 同之標的，其間發生9次船舶碰撞碼頭事件，原告均未向原
05 告請求減少租金。

06 6. 就原告所提出交通部基隆港務局「東岸貨櫃儲運場」租賃經
07 營契約、交通部航港局海事評議書、東11號碼頭及其橋式起
08 重機ULIC-112事故區域地坪破損維修承攬工程驗收紀錄、基
09 隆港務分公司107年9月10日基港港行字第1071192374號函暨
10 梅爾斯號貨輪撞損東11碼頭相關設施復原完工點驗現場會勘
11 記錄、聯興國際物流股份有限公司107年8月10日107聯字第0
12 806號函暨基隆港東十一號碼頭28號纜樁北側撞損修復工程
13 (修復完成報告書)節本及工程驗收記錄、東20號碼頭後線
14 部份土地租賃契約、基隆港務分公司107年9月28日基港業管
15 字第1071172879號函、基隆港務分公司108年1月19日基港業
16 管字第1081000137號函、107年度基隆港東岸貨櫃儲運場貨
17 櫃碼頭、土地、建物租金及管理費概算表、泊興股份有限公
18 司修理費估價單、統一發票(三聯式)、聯興國際通運股份
19 有限公司驗收報告總表、基隆港務分公司港埠設施網頁資料
20 等件影本(見本院卷(一)第27頁至第48頁、第49頁、第61頁、
21 第63頁至第66頁、第67頁至第73頁、第75頁至第77頁、第81
22 頁至第83頁、第85頁至第86頁、第91頁；本院卷(二)第339頁
23 至第341頁、第371頁至第373頁、第375頁至第377頁)、系
24 爭港區無法依租賃目的使用收益範圍照片、測量東岸第11號
25 土地寬度影片截圖、測量東岸第11號土地寬度之測量結果
26 圖、門式機作業方式影片及截圖、門式貨櫃跨載機之電軌受
27 損照片、橋式起重機作業照片(見本院卷(一)第79頁；本院卷
28 (二)第269頁至第272頁、第273頁、第257頁至第263頁、第265
29 頁至第267頁、第325頁、第335頁至第337頁、第319頁、第3
30 21頁、第359頁至第361頁)，被告均不爭執形式真正。

31 (二)本件爭點厥為：

- 01 1. 107年1月8日遭正利梅爾斯輪碰撞，受損之範圍是否包括東1
02 0堆儲場之土地及建物？
- 03 2. 原告因正利梅爾斯輪之碰撞，其不能依系爭租賃契約約定使
04 用之範圍為何？
- 05 3. 原告得否依民法第227條之2、第266條第1項規定，主張無給
06 付租金之義務？
- 07 (1)系爭租賃契約第33條之約定，有無排除原告就其所受租金損
08 失，向被告主張民法第227條之2、第266條第1項規定之權
09 利？
- 10 (2)原告向被告給付租金是否適用民法第312條規定？
- 11 (3)107年租金之調整是否係兩造依系爭租賃契約所為之變更？
- 12 倘是，原告得否嗣後主張情事變更原則？
- 13 (4)第三人之侵害行為得否主張為情事變更？
- 14 (5)原告係於系爭船舶碰撞碼頭事故發生後給付租金，則原告可
15 否再行主張情事變更原則？
- 16 (6)民法第266條第1項所稱按其比例減少對待給付，是否指尚未
17 給付之情形？
- 18 (7)本件是否得適用民法第266條第2項？
- 19 4. 若原告得依民法第227條之2、266條第1項、441條反面解釋
20 規定主張無給付租金之義務，原告得否依民法不當得利之規
21 定請求被告給付此部分之租金？

22 四、本院之判斷：

- 23 (一)107年1月8日遭正利梅爾斯輪碰撞，受損之範圍是否包括東1
24 0堆儲場之土地及建物？
- 25 原告主張東11號碼頭之土地係橋式起重機作業區，供靠泊東
26 11號碼頭之貨櫃船以橋式起重機卸載貨櫃之用，橋式起重機
27 作業區一側靠碼頭，因橋式起重機係依雙側軌道移動，另側
28 立柱外側懸掛作業附具，占用軌道外側地下道路面上方空
29 間，另側以軌道外側地下道外沿為界。東10堆儲場之土地依
30 系爭租賃契約所示面積為18,090平方公尺，係配合貨櫃船吊
31 卸貨櫃作業，供貨櫃裝卸作業之車輛進出以及貨櫃儲放吊卸

01 作業之用，儲放貨櫃需用門式貨櫃跨載機作業。原告所承租
02 東岸貨櫃儲運場內東11號碼頭南端（28號鐵樁處），於107
03 年1月8日因系爭碰撞事故發生，致東11號碼頭之土地（即其
04 後線儲區地面）及其上之橋式起重機、部分貨櫃受損。橋式
05 起重機倒塌，壓損東10堆儲場之土地上儲放貨櫃，亦壓損東
06 10堆儲場所設置門式貨櫃跨載機之電軌，致使該門式跨載機
07 無法為貨櫃儲放作業等情，此有原告提出交通部基隆港務局
08 「東岸貨櫃儲運場」租賃經營契約附件2各項租金及費用計
09 算明細表、泊興股份有限公司修理費估價單及統一發票（三
10 聯式）等件影本（見本院卷(一)第48頁；本院卷(二)第339頁至
11 第341頁）、測量東岸第11號土地寬度影片截圖、門式機作
12 業方式影片及截圖、門式貨櫃跨載機之電軌受損照片、橋式
13 起重機作業照片為證（見本院卷(二)第269頁至第272頁、第25
14 7頁至第263頁、第265頁至第267頁、第325頁、第335頁至第
15 337頁、第319頁、第321頁、第359頁、第361頁），核與證
16 人林清智之證述大致相符，是東10堆儲場之土地及其上設
17 施、貨櫃因系爭碰撞事故而受損等事實，堪認為真。然原告
18 就其主張東10堆儲場之「建物」因系爭碰撞事故而受損等事
19 實，並未提出證據以實其說，是原告就此部分主張，尚難認
20 可採。

21 (二)原告因正利梅爾斯輪之碰撞，其不能依系爭租賃契約約定使
22 用之範圍為何？

23 茲就本院認定本件系爭港區不能使用收益之範圍、期間及不
24 能使用之租金計算，分論如下：

25 1. 東11號碼部分：

26 原告主張東11號碼頭，長200公尺，107年度調整後租金為2
27 1,287,377元；自107年1月8日發生系爭碰撞事故起至107年8
28 月23日即兩造會勘修繕工程日期止，於228日期間均無貨櫃
29 船停泊，不能使用收益範圍為全部200公尺，租金為13,297,
30 320元（計算式：21,287,377元×228日÷365日＝13,297,320
31 元，元以下捨去，下同），此有原告提出交通部基隆港務局

01 「東岸貨櫃儲運場」租賃經營契約附件2、基隆港務分公司1
02 07年9月10日基港港行字第1071192374號函暨梅爾斯號貨輪
03 撞損東11碼頭相關設施復原完工點驗現場會勘記錄、107年
04 度基隆港東岸貨櫃儲運場貨櫃碼頭、土地、建物租金及管理
05 費概算表等件影本為佐（見本院卷(一)第27頁至第48頁、第63
06 至73頁、第91頁）。被告則以系爭碰撞事故發生時東11號碼
07 頭僅有2.6公尺受損，且上述之228日期間亦非合理期間云云
08 置辯，經查：

09 (1)原告主張東11號碼頭，長200公尺，107年度調整後租金為2
10 1,287,377元，業據其所提出107年度基隆港東岸貨櫃儲運場
11 貨櫃碼頭、土地、建物租金及管理費概算表影本在卷可查
12 （見本院卷(一)第91頁），且為被告所不爭執（見本院卷(二)第
13 105頁），是原告此部分主張，東11號碼頭，107年度調整後
14 租金為21,287,377元，自為可採。

15 (2)又原告主張自107年1月8日發生系爭碰撞事故起至107年8月2
16 3日即兩造會勘修繕工程日期止，於228日期間均無貨櫃船停
17 泊，不能使用收益範圍為全部200公尺等語。經查，兩造對
18 於原告所承租東岸貨櫃儲運場內東11號碼頭南端，於107年1
19 月8日遭正利梅爾斯輪碰撞，致東11號碼頭至其後線儲區地
20 面及其上之橋式起重機、部分貨櫃受損。嗣於107年8月3
21 日，上開受損區域修繕完工，經由兩造及相關單位偕同會
22 勘，認定貨櫃場地修復部分，承受耐力已符合原設計標準，
23 東11號碼頭28號纜樁北側撞損修復部分，已能正常供營業使
24 用，水下施工工程經被告工程處派潛水人員下水勘查，均已
25 安裝，同意點驗等事實，均不爭執，復依基隆港務分公司10
26 7年9月10日基港港行字第1071192374號函暨梅爾斯號貨輪撞
27 損東11碼頭相關設施復原完工點驗現場會勘記錄所載略以：

28 「...結論二、前項東11號碼頭28號纜樁北側撞損修復部分，
29 其修復完成報告書前經本分公司各相關單位審閱並由該公司
30 完成修復及辦理工程驗收，經現場勘查，已能正常提供營業
31 使用功能；其水下施工工程經本分公司工程處派潛水人員下

01 水勘查，東11碼頭28號繫纜樁起下方4排3列共計12支鋼管樁
02 上下基座及基樁結構皆完整，陽極塊防蝕鋁錠均已安裝（詳
03 附件），爰同意點驗，日後之使用維護應依雙方所簽訂之租
04 約辦理。...」、聯興國際物流股份有限公司107年8月10107
05 4聯字第0806號函記載略以「...有關基隆港東11號碼頭28號
06 纜樁北側撞損修復工程案，本公司業已於107年8月3日完成
07 驗收，敬請貴公司派員辦理點驗事宜...」等節，此有基隆
08 港務分公司107年9月10日基港港行字第1071192374號函暨梅
09 爾斯號貨輪撞損東11碼頭相關設施復原完工點驗現場會勘記
10 錄、聯興國際物流股份有限公司107年8月101074聯字第0806
11 號函暨基隆港東十一號碼頭28號纜樁北側撞損修復工程（修
12 復完成報告書）節本及工程驗收記錄等件影本在卷可查（見
13 本院卷(一)第63頁至第66頁、第67頁至第73頁），再佐以證人
14 林清智於本院審理時證述：「（問：結論二證人是否瞭解該
15 結論二所述的勘查項目及驗收項目，並為說明？）當天會勘
16 點驗也是我去的，結論第二點當天我們驗收的是兩個部分，
17 一個是東10堆儲場的地面，還有一個是東11號碼頭被撞的位
18 置的水下，要完成被撞擊位置的修復，當天我們只看得到碼
19 頭水上的部分，水下的部分看不到，所以被告人員當場表示
20 說要安排潛水人員下水去勘查，確認受損狀況有無修復
21 （問：被告在該結論二相關的措施及結構修復前，是否同意
22 原告有關的貨櫃船靠泊東11號碼頭？）不行，因為沒有修好
23 就不能使用（問：梅爾斯輪撞擊東岸第11號碼頭後，東岸11
24 號碼頭及東10堆儲場全部是否被封鎖不能使用？）東11號碼
25 頭是全部封鎖的（問：封鎖期間東11號碼頭是否全部不能使
26 用？）是。」（見本院卷(二)第347頁至第356頁），足徵東11
27 號碼頭於系爭碰撞事故發生後，即全部封鎖，且全部不能使
28 用，由原告委請第三人修復後，嗣於107年8月3日辦理工程
29 驗收，方能正常提供營業使用功能，是不能使用收益之期
30 間，應為自107年1月8日起至107年8月3日止，共計208日，
31 原告此部分之主張於此範圍內較為可採。雖原告所主張不能

01 使用收益期間至107年8月23日即兩造會勘修繕工程日期止，
02 然該日期僅為原告另請被告點驗相關修繕工程，在此之前於
03 107年8月3日時，東11號碼頭業已符合使用收益之情形。至
04 被告另辯稱東11號碼頭於107年3月10日、107年6月23日仍各
05 有「幸運虎」散裝船、「振華19」雜貨船靠泊云云，惟查原
06 告向被告承租東岸貨櫃儲運場，其目的乃為「貨櫃裝卸」及
07 「儲轉營運」之業務，此有兩造之交通部基隆港務局「東岸
08 貨櫃儲運場」租賃經營契約影本在卷可參（見本院卷(一)第29
09 頁），其中東11號碼頭係為營運貨櫃船停靠裝卸貨櫃所用，
10 是自107年1月8日起至107年8月3日止，共計208日，該期間
11 內東11號碼頭因系爭碰撞事故而受損，而無貨櫃船停靠裝卸
12 貨櫃，即有不能使用收益之情形，故被告上開所辯尚難可
13 採。

14 (3)因此，原告主張東11號碼頭，長200公尺，107年度調整後租
15 金為21,287,377元，有208日期間內全部不能使用收益，該
16 租金為12,130,889元(計算式：21,287,377元×208日÷365日
17 =12,130,889元，元以下四捨五入)，為有理由，應予准
18 許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

19 2. 東11號碼頭之土地部分：

20 原告主張東11號碼頭之土地（東岸貨櫃儲運場土地面積為8
21 8,367平方公尺，107年度調整後租金為62,298,735元），不
22 能使用收益範圍為3,900平方公尺、期間為228日、租金為1,
23 717,495元(計算式：62,298,735元÷88,367平方公尺×3,900
24 平方公尺×228日÷365日=1,717,495元)等語，此有原告提出
25 交通部基隆港務局「東岸貨櫃儲運場」租賃經營契約附件
26 2、基隆港務分公司107年9月10日基港港行字第1071192374
27 號函暨梅爾斯號貨輪撞損東11碼頭相關設施復原完工點驗現
28 場會勘記錄、107年度基隆港東岸貨櫃儲運場貨櫃碼頭、土
29 地、建物租金及管理費概算表等件影本為佐（見本院卷(一)第
30 27頁至第48頁、第63頁至第73頁、第91頁）。被告則以系爭
31 碰撞事故發生時土地部分即東岸貨櫃儲運場（含東11號碼頭

之土地、東10堆儲場之土地)僅1602平方公尺受損，且原告主張之共228日亦非合理期間云云置辯，經查：

(1)原告主張東岸貨櫃儲運場土地面積為88,367平方公尺(包含東11號碼頭之土地、東10堆儲場之土地)，107年度調整後租金為62,298,735元，業據其所提出107年度基隆港東岸貨櫃儲運場貨櫃碼頭、土地、建物租金及管理費概算表影本在卷可查(見本院卷(一)第91頁)，且為被告所不爭執(見本院卷(二)第105頁)，是原告此部分主張，自為可採。

(2)原告固主張自107年1月8日系爭碰撞事故發生起至107年8月23日即兩造會勘修繕工程日期止，於228日期間不能使用收益，惟本院認定東11號碼頭之土地，不能使用收益之期間應為自107年1月8日起至107年8月3日止，共計208日，如同前述。

(3)又原告主張東11號碼頭土地係橋式起重機作業區，供靠泊東11號碼頭之貨櫃船以橋式起重機卸載貨櫃之用，橋式起重機作業區一側靠碼頭，因橋式起重機係依雙側軌道移動，另側立柱外側懸掛作業附具，占用軌道外側地下道路面上方空間，另側以軌道外側地下道外沿為界，原告依土地使用現況，測量東11號土地供貨櫃車裝卸作業時路面寬度，依測量結果所示寬度為20.2公尺，復因土地實際邊線與計算時之直線有異(區域即僅近似非長方形，而非長方形)，路面寬度不以測量20.2公尺計算，僅以寬度19.5公尺計算，使計算區域均位於承租範圍，因此得出東11號碼頭土地面積為3,900平方公尺(計算式：200公尺×19.5公尺=3,900平方公尺)，因系爭碰撞事故發生，致東11號碼頭之土地及其上之橋式起重機、部分貨櫃受損，而有土地面積3,900平方公尺不能使用收益等情，此有原告提出測量東岸第11號土地寬度之測量結果圖、測量東岸第11號土地寬度影片截圖、橋式機作業現場照片、系爭港區無法依租賃目的使用收益範圍之照片在卷可證(見本院卷(二)第273頁、第269頁至第272頁、第359頁至第361頁；本院卷(一)第79頁)，復佐以證人林清智於本院審

理時證述：「（問：請證人說明原證16上所載的測量距離AB點現場位置，與橋式機作業之關聯性？並請證人參照原證22、23上有註明B點是否即原證16所載的B點位置）所謂的A點就是碼頭法線，也就是原證22船舶靠港的那條線」、「（問：碼頭法線是在原證16哪條線？）綠色部分最上方的那條線（問：碼頭法線的長度？）如果是東岸11號碼頭的話就是200公尺，也就是原證16所繪製綠色部分上標明200公尺部分... B點的位置就是在原證23、22水溝旁邊那條線，也就是原告所標明的粉紅線，原告所繪製的B點是正確的位置，橋式機的作業方式主要是原證22有兩條軌道，橋式機是沿著軌道橫向位移進行作業，其中一條軌道是在碼頭法線的後方一點點，也就是原證22右方橋式機的地輪所在的地方」、「（問：測量的B點為何不是橋式機的軌道，而係測量軌道旁邊水溝蓋的外沿？）請參照原證23照片，橋式機作業範圍是在B點那條線以內，在這條線以內的範圍是人員不可以進出的，所以旁邊才會有斑馬線的設置讓人員行走，因為線以內是橋式機的作業範圍，所以我們才會從B點那條線開始測量」、「（問：是否知悉東11號碼頭、東11號碼頭土地也就是橋式機作業土地坐落位置？）東11號碼頭是原證16的位置，碼頭土地就是AB點乘上200公尺，也就是綠色的部分」、「（問：被告在該結論二相關的措施及結構修復前，是否同意原告有關的貨櫃船靠泊東11號碼頭？）不行，因為沒有修好就不能使用」、「（問：梅爾斯輪撞擊東岸第11號碼頭後，東岸11號碼頭及東10堆儲場全部是否被封鎖不能使用？）東11號碼頭是全部封鎖的」、「（問：封鎖期間東11號碼頭是否全部不能使用？）是」等語（見本院卷(二)第347至356頁），足見原告所自行測量東11號碼頭之土地面積為3,900平方公尺等事實，堪信為真，且東11號碼頭之土地於上開期間內有全部不能使用收益之情形，故被告所辯尚難可採。

(4)因此，原告主張東11號碼頭之土地（東岸貨櫃儲運場土地面積為88,367平方公尺，107年度調整後租金為62,298,735

元），不能使用收益範圍為3,900平方公尺、期間為208日、租金為1,566,838元（計算式：62,298,735元÷88,367平方公尺×3,900平方公尺×208日÷365日=1,566,838元，元以下四捨五入）為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

3. 東10堆儲場之建物部分：

原告主張東10堆儲場之建物，範圍18,090平方公尺，107年度調整後租金為7,303,070元；不能使用收益範圍為18,090平方公尺、期間為191日、租金為3,861,606元（計算式：7,303,070元×191日÷365日=3,861,606元）等情，惟查依證人林清智於本院審理時之證述：「（問：梅爾斯輪撞擊東岸第11號碼頭後，東岸11號碼頭及東10堆儲場全部是否被封鎖不能使用？）東11號碼頭是全部封鎖的，東10堆儲運場則是封鎖倒塌及電軌損壞的部分，面積沒有實際去量」、「（問：東10堆儲場上除土地外，有無建物？）有。東10堆儲場上大部分是土地，土地的部分是儲放貨櫃使用，建物的部分有辦公室及變電站，給人員上班，變電站是供設施的電力」、「（問：封鎖期間建物是否可以使用？）可以，建物沒有在封鎖的範圍內（問：封鎖期間變電站是否可以使用？）有在使用」等語（見本院卷(二)第347頁至第356頁），可知東10堆儲場之建物並非在封鎖範圍內，且於系爭碰撞事故發生後仍可使用，是本件東10堆儲場之建物並無不能使用收益之情形，原告此部分之主張，並無理由，應予駁回。

4. 東10堆儲場之土地部分：

原告主張東10堆儲場之土地（東岸貨櫃儲運場土地面積為88,367平方公尺，107年度調整後租金為62,298,735元），不能使用收益範圍為全部面積18,090平方公尺、期間為自107年1月8日即系爭碰撞事故發生起至107年7月7日即門式貨櫃跨載機之電軌修復測試驗收完成止，共計191日、租金為6,673,723元等情（計算式：62,298,735元÷88,367平方公尺×18,090平方公尺×191日÷365日=6,673,723元），被告則以系爭碰

01 撞事故發生時土地部分即東岸貨櫃儲運場（含東11號碼頭之
02 土地、東10堆儲場之土地）共計1,602平方公尺受損，且上
03 述之期間亦非合理期間云云置辯，惟查：

04 (1)原告主張東岸貨櫃儲運場土地面積為88,367平方公尺（包含
05 東11號碼頭之土地、東10堆儲場之土地），如同前述，且為
06 被告所不爭執（見本院卷(二)第105頁），是原告此部分主張
07 尚為可採。

08 (2)原告固主張此部分不能使用收益之期間為自107年1月8日起
09 至107年7月7日止，共計191日等語，並提出泊興股份有限公司
10 修理費估價單、統一發票（三聯式）、聯興國際通運股份
11 有限公司驗收報告總表等件影本（見本院卷(一)第48頁；本院
12 卷(二)第339頁至第341頁、第371頁至第373頁）、門式機作業
13 方式影片及截圖、門式貨櫃跨載機之電軌受損照片為證（見
14 本院卷(二)第257頁至第263頁、第265頁至第267頁、第325
15 頁、第335頁至第337頁），復佐以證人林清智於本院審理時
16 之證述：「（問：請問證人是否知道該原證13、20照片所示
17 的器械？）照片上的器械是門式跨載機的電軌，其功能是提
18 供跨載機的電力」、「（問：該器械是設置於何處？受損原
19 因為何？）當時事故發生時，門式跨載機有毀損，毀損的原
20 因就是遭橋式機坍塌壓損，該電軌設置在東10堆儲場上」、
21 「（問：東11號碼頭與東10堆儲場是何者先解除封鎖？）當
22 時是有去東11號碼頭28樁、東10堆儲場會勘後，我們就把相
23 關的措施架設後，但是訂購的橋式機還沒有來，所以碼頭也
24 不能使用，東10堆儲場於架設電軌後就可以使用了，因為東
25 10堆儲場不只是供應東11號碼頭使用」等語，可知系爭碰撞
26 事故發生後，就東10堆儲場之土地不能使用之部分，於107
27 年7月7日門式貨櫃跨載機之電軌修復測試驗收完成後即可使
28 用，惟經本院核算自107年1月8日起至107年7月7日止，共計
29 應為181日，是原告此部分主張不能使用收益範圍期間為自1
30 07年1月8日起至107年7月7日止，共計181日為有理由，應予
31 准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

01 (3)原告主張東10堆儲場之土地不能使用收益範圍為全部面積1
02 8,090平方公尺等語，原告雖提出交通部基隆港務局「東岸
03 貨櫃儲運場」租賃經營契約附件2各項租金及費用計算明細
04 表、系爭港區無法依租賃目的使用收益範圍之照片為佐（見
05 本院卷(一)第48頁、第79頁）。惟查，原告向被告承租東岸貨
06 櫃儲運場，其目的乃為經營貨櫃裝卸、儲轉營運業務，此有
07 兩造之交通部基隆港務局「東岸貨櫃儲運場」租賃經營契約
08 影本在卷可參（見本院卷(一)第29頁），而其中所承租東10堆
09 儲場係為「儲轉營運」業務中之儲放貨櫃所用，復佐以證人
10 林清智於本院審理時之證述：「（問：原證14、19照片是否
11 是事故發生時的現場照片？照片中被橋式機壓毀之貨櫃是放
12 置何處儲運場？）原證14、19是事故發生時的現場照片沒有
13 錯，照片所示被壓毀的貨櫃是放置在東10堆儲場上，總共11
14 5櫃，但不是東10堆儲場面積的全部」、「（問：請問證人
15 為何知悉有壓毀115個貨櫃？）我是負責處理這115個貨櫃移
16 除的發包單位，所以我知道」、「（問：受損害的115個貨
17 櫃、地面、電軌，就從天上看下來，其三者的位置為何？是
18 否在同一個位置？）原證14下方的照片就可以呈現，照面顯
19 示有貨櫃遭壓損，而且地面也遭破壞，電軌基樁的部分也有
20 被毀損，是在同一個位置」、「（問：貨櫃是如何修復？）
21 貨櫃基本上無法修復，我們向被告另外承租東20儲運場放置
22 毀損的115貨櫃，再待貨主共同處理」、「（問：封鎖期間東
23 10堆儲運場是否全部不能使用？）封鎖的是部分，但是因為
24 電軌受損的關係，即便可以放置貨櫃，但是沒有門式機可以
25 使用，所以整個東10堆儲場不能使用，原告才會另外承租東
26 20儲運場」等語（見本院卷(二)第347頁至第356頁），可知因
27 系爭碰撞事故致門式貨櫃跨載機之電軌受損，導致東10堆儲
28 場不能貨櫃儲放吊卸作業之用，又因門式貨櫃跨載機電軌之
29 受損，而東10堆儲場之部分土地業經封鎖部分不能使用，惟
30 東10堆儲場之部分土地未經封鎖，上仍有存放貨櫃，因此僅
31 東10堆儲場之部分土地不能使用收益，而原告就此部分，並

01 未證明東10堆儲場之土地多少面積不能使用收益，又原告因
02 東10堆儲場之部分土地不能使用收益，而另向被告承租東20
03 號碼頭後線部分土地而存放上開毀損之115貨櫃，該土地面
04 積達5,384.35平方公尺，此有東20號碼頭後線部份土地租賃
05 契約影本在卷可參（見本院卷(一)第75頁至第77頁），可知原
06 告需另承租土地面積5,384.35平方公尺使用，係源於東10堆
07 儲場之部分土地已不能使用收益，方而有此行徑，是本院以
08 此認定東10堆儲場土地不能使用之面積為5,384.35平方公
09 尺。

10 (4)因此，原告主張東10堆儲場之土地（東岸貨櫃儲運場土地面
11 積為88,367平方公尺，107年度調整後租金為62,298,735
12 元），不能使用收益範圍為面積5,384.35平方公尺、期間為
13 自107年1月8日即系爭碰撞事故發生起至107年7月7日即門式
14 貨櫃跨載機之電軌修復測試驗收完成止，共計181日、租金
15 為1,882,384元（計算式：62,298,735元÷88,367平方公尺×5,
16 384.35平方公尺×181日÷365日=1,882,384元，元以下四捨五
17 入），為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，
18 應予駁回。

19 5.原告主張於上述期間，東11號碼頭、東11號碼頭之土地及東
20 10堆儲場之土地，不能依約定使用方式收益，該租金為15,5
21 79,987元（計算式：12,130,889元+1,566,838元+1,882,3
22 84元=15,580,111元），為有理由，應予准許，逾此範圍之
23 請求，為無理由，應予駁回。

24 (三)原告得否依民法第227條之2、第266條第1項規定，主張無給
25 付租金之義務？

26 1.系爭租賃契約第33條約定，有無排除原告就其所受租金損
27 失，向被告主張民法第227條之2、第266條第1項規定之權
28 利？

29 (1)按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠
30 信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原
31 則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規

01 範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生
02 原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸
03 責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫
04 徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則
05 加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損
06 失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人
07 間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契
08 約中對於日後所發生之風險預作公平分配或排除請求增加給
09 付之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會
10 經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範
11 圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契
12 約神聖」之原則，當事人固僅能依原契約之約定行使權利，
13 而不得再根據情事變更原則，請求增減給付。惟該項風險之
14 發生及變動之範圍，若非客觀情事之常態發展，而逾當事人
15 訂約時所認知之基礎或環境，致顯難有預見之可能時，本諸
16 誠信原則所具有規整契約效果之機能，自應許當事人依情事
17 變更原則請求調整契約之效果，而不受原定契約條款之拘
18 束，庶符情事變更原則所蘊涵之公平理念及契約正義。次按
19 情事變更而增、減其給付或變更其他原有之效果，應斟酌當
20 事人因情事變更，一方所受不相當之損失，他方所得不預期
21 之利益，及其他實際情形，為公平之裁量（最高法院104年
22 度台上字第132號、103年度台上字第308號、94年度台上字
23 第898號判決意旨參照）。經查，觀諸系爭租賃契約第33條
24 約定：「乙方（承租人即原告，下同）對承租之各項設施，
25 應盡善良管理人之注意義務，遇有船隻撞損碼頭及其他設
26 施，乙方除應即時通知甲方（出租人即被告，下同）外，並
27 應負責將損壞之設施修繕復原，相關修繕費用由乙方自行負
28 擔，但乙方得請求甲方將對肇事船隻所得主張之賠償請求權
29 讓與乙方，在准許肇事船隻離港前，協助乙方取得相關賠償
30 之保證，此外均不得對甲方為任何主張。倘涉及營運損失部
31 份，應由甲、乙雙方各自依所失之營運利益向肇事船隻求

償」等節（見本院卷(一)第39頁），本件原告雖依民法第227條之2規定請求酌減107年度調整後租金，然對系爭租賃契約簽立當時為其行為之環境或基礎之情況究竟有何劇烈變動，並未舉證，原告僅稱系爭港區因系爭碰撞事故發生後，至原告不能依租賃目的使用收益，屬情事變更，亦非兩造契約成立當時所得預料云云，惟兩造既於系爭租賃契約第33條約定「...遇有船隻撞損碼頭及其他設施，乙方除應即時通知甲方外，並應負責將損壞之設施修繕復原，相關修繕費用由乙方自行負擔，但乙方得請求甲方將對肇事船隻所得主張之賠償請求權讓與乙方...」等節，足見兩造簽約時均已得預見有船隻撞損碼頭及其他設施之可能，揆諸上開說明，本件依系爭租賃契約第33條約定，系爭租賃契約期間內有船隻撞損碼頭及其他設施等情，應屬原告可以預料之範圍，並無「情事變更，非當時所得預料」可言，因此系爭租賃契約第33條約定應有排除民法第277條之2第1項之適用，因而本件並無民法第277條之2第1項之適用，是以，原告主張依民法第277條之2第1項規定，請求酌減其被告向被告所承租系爭港區之107年度調整後租金，為無理由，應予駁回。

(2)第按「因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務，如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付，民法第266條第1項所明定。又按民法第423條後段及第429條第1項固規定，出租人應於租賃關係存續中，保持租賃物合於約定使用、收益之狀態；租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，然該二規定並未排除民法第225條第1項、第266條第1項規定之適用。是以，系爭土地部分已成為河川地，部分因河水沖刷，已成為石頭地，已無法耕作，既已全部喪失耕地之性質，其情形與租賃物全部滅失相類，雖非可歸責於承租人之事由，承租人依民法第225條第1項及第266條第1項規定得免支付租金之義務，然亦屬不可歸責於出租人之事由，出租人亦得依民法第225條第1項及第266條第1項規定，免以系爭土地供承

租人使用收益之義務，其等間之耕地租賃關係即當然從此消滅」（臺灣高等法院100年度上字第1307號判決意旨參照）。經查，本件復觀以系爭租賃契約第33條約定：「乙方對承租之各項設施，應盡善良管理人之注意義務，遇有船隻撞損碼頭及其他設施，乙方除應即時通知甲方外，並應負責將損壞之設施修繕復原，相關修繕費用由乙方自行負擔，但乙方得請求甲方對肇事船隻所得主張之賠償請求權讓與乙方，在准許肇事船隻離港前，協助乙方取得相關賠償之保證，此外均不得對甲方為任事主張。倘涉及營運損失部分，應由甲、乙雙方各自依所失之營運利益向肇事船隻求償」等節，可知該約定內容，係就船隻撞損碼頭及其他設施發生時，承租人負擔修繕義務、修繕費用及通知義務之約定，而該約定應為民法第429條之出租人修繕義務、第437條之承租人通知義務及相關協力義務等規定所為之特別約定。惟該約定並無涉及就租賃物如「不能依約定方式使用」時，可否減免租金等情。是以，系爭租賃契約第33條約定係為若遇有船隻撞損碼頭及其他設施時，承租人之修繕義務、修繕費用負擔、通知義務及出租人協力義務等明文約定，尚無涉及租金減免等約定，當亦無排除民法第266條第1項規定之適用。再者本件係因系爭碰撞事故發生，致系爭港區所受損害，雖於依系爭租賃契約第33條約定，應由被告負修繕之義務，然如同上述系爭租賃契約第33條約定並未排除民法第266條第1項規定之適用，且系爭碰撞事故之肇因非可歸責原告之事由所致，依上開說明，原告自得依民法第266條第1項規定減少支付租金之義務。故被告所辯依系爭租賃契約第33條約定，原告不得因系爭碰撞事故依民法第266條第1項請求減免或返還已付租金云云，自不可採。

2. 原告向被告給付租金是否適用民法第312條規定？

按就債之履行有利害關係之第三人為清償者，得按其限度，就債權人之權利，以自己之名義代位行使，固為民法第312條本文所明定。惟此規定，僅於第三人為清償時，有其適

01 用。若清償人即為債務人時，自不在本條適用之列（最高法
02 院76年度台上字第2302號裁判意旨參照）。第按民法第312
03 條所指之第三人，係指債務人以外之第三人。所謂就債之履
04 行有利害關係之第三人，即指第三人因清償而發生法律上之
05 利害關係而言，如擔保物所有人、保證人、無擔保債權之債
06 權人等。倘係為債務人，則其依債務本旨向債權人為清償，
07 並經債權人受領時，則債之關係消滅，自不生繼受債權人之
08 擔保權及以自己名義代位行使債權之問題（最高法院86年度
09 台上字第46號裁判意旨參照）。經查，本件原告對於被告負
10 有給付107年度租金之義務，乃依據兩造間系爭租賃契約，
11 揆諸上揭說明，對於被告而言，原告乃為承租人自屬債務
12 人，而非第三人，從而，被告辯稱原告給付租金屬第三人清
13 償等語而適用民法第312條，亦有所誤。況依系爭租賃契約
14 第33條約定略以：「...倘涉及營運損失部份，應由甲、乙
15 雙方各自依所失之營運利益向肇事船隻求償...」等節，可
16 知若兩造涉及營運損失，應由兩造各自向訴外人即侵權行為
17 人請求損失，而本件被告為出租人，租金乃為其營業損失，
18 依系爭租賃契約第33條約定，應各自向訴外人及侵權行為人
19 請求，自不生原告給付租金予被告後，就被告之權利，以自
20 己之名義代位行使，而適用民法第312條。是以被告所辯並
21 不可採。

22 3. 107年租金之調整是否係兩造依系爭租賃契約所為之變更？

23 倘是，原告得否嗣後主張情事變更原則？

24 按系爭租賃契約第9條約定：「前條租金第（二）、第
25 （三）一1, 2, 5, 6四款費用調整，每年1月1日調整一次，但
26 第一次起租者，租期未滿半年，不予調整。調整時，建物租
27 金以前一年之租金依主計處編印之物價統計月報內營造工程
28 物價年總指數之前第一個曆年總指數與前第二個曆年總指數
29 比值，如有增加則按增加百分數予以調漲，減少則按減少百
30 分數予以調降，管理費則以行政院主計處編印之躉售物價年
31 總指數依上述方式調整。惟甲方針對租金及費用漲跌幅度設

有限額時，依該限額予以調整，另貨櫃裝卸管理費繳費標準及調整時機均由交通部核定之」等節（見本院卷(一)第33頁），被告固得依上開約定及台灣地區營造物工程物價指數調整租金，而被告亦於嗣後依據106年度台灣地區營造物工程物價指數，調整107年度租金，並自107年1月1日起生效，此有被告107年9月28日基港業管字第1071172879號函可稽（見本院卷(一)第81頁）。惟兩造僅就系爭租賃契約為107年度之租金調整，僅係合意調整107年度之租金，並未涉及系爭租賃契約其他部分為合意變更，申言之，系爭租賃契約除依上述為107年度租金合意調整外，其餘部分兩造尚無就系爭租賃契約之契約標的之權利義務為任何變更。再者兩造合意就系爭租賃契約為107年度之租金調整，與原告得否嗣後主張情事變更原則無涉，原告得否嗣後主張情事變更原則端視其是否符合民法第227條之2第1項規範要件，及系爭租賃契約是否有排除民法第227條之2第1項之適用，又依前開所述，本件並無民法第227條之2第1項情事變更原則之適用。

4. 第三人之侵害行為得否主張為情事變更？

按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。又情事變更原則僅適用於絕對事變，如係可歸責於第三人所生之狀態（即所謂相對事變），則屬當事人是否與第三人發生侵權行為法律關係之問題，不生情事變更原則適用之問題（臺灣高等法院101年度重上字第701號判決意旨參照）。所謂「情事」（環境或基礎），係指客觀之事實，而不及於當事人之主觀情事，如何判斷何種情事方為法律關係之存在基礎，應就法律關係之目的及性質斷定之；所稱「變更」乃指法律關係存在基礎之情事發生變動，此變動係指客觀之事實而言，其得為經濟的或非經濟的，人或物、自然或人為、永久或暫時，一般或局部，如物價飆漲、貨幣貶值、暴動、經濟危機、地震之發生或政變等；另變動係屬重大，就契約而言，

如一方當事人對於該改變有所認識時，即不願訂立該契約或僅願訂立其他內容之契約；又該變更，須在客觀上無預見（料）之可能性，當事人於行為時所知或是可得而預見（料）該情事時，則不存在所謂不可預料之情事，如當事人於行為時已明知該不利之情事，而仍以之為法律行為，此純屬當事人之意願，法律必無保護之必要；且變更乃不可歸責於當事人，且為絕對事變（如地震、水災、颱風等），如該歸責係於第三人所生狀態（有稱相對事變），並無情事變更原則之適用（參見學者姚志明所著之「工程法律基礎理論與判決研究－以營建工程為中心」修訂二版，第168頁至第173頁，2014年10月二版1刷）。經查，本件系爭碰撞事故發生，肇因乃訴外人正利梅爾斯輪碰撞東11號碼頭，致系爭港區受損害而不能使用，揆諸上開實務及學說見解，系爭碰撞事故之發生，非屬絕對事變（如地震、水災、颱風等），應係屬歸責係於第三人所生狀態即相對事變，而生被告是否與訴外人正利梅爾斯輪間發生侵權行為法律關係之問題，故本件應無情事變更原則之適用，是以此部分原告主張有情事變更原則之適用，自不可採。

5. 原告係於系爭碰撞事故發生後給付租金，則原告可否再行主張情事變更原則？

按情事變更原則，旨在依誠信原則調和契約當事人之利益。惟若當事人知悉情事變更，仍為契約之履行，且亦受領相對人之對待給付，當可認其已拋棄情事變更原則之增減給付請求權，自不得再行主張。經查，本件原告於系爭碰撞事故發生後，仍為給付租金而為契約之履行，被告亦受領原告給付之租金，依上開說明，應認原告業已拋棄情事變更原則之增減給付請求權，而不得再主張民法第227條之2之情事變更原則適用，是以原告主張情事變更原則，並無所據。

6. 民法第266條第1項所稱按其比例減少對待給付，是否指尚未給付之情形？本件是否得適用民法第266條第2項？

被告固辯稱民法第266條第1項、第2項之適用係指給付事故

發生前他方已為對待給付，非於情事發生後所為之給付，而原告給付租金乃於情事發生後，而非發生前，與民法第266條第2項規範不符，原告因清償系爭租賃契約債務而為給付，於給付時明知無給付之義務（即原告內心免為給付之意思），依民法第180條第3款原告應不得請求返還已給付租金云云，惟查：

(1)按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不能者，他方免為對待給付之義務；如僅一部不能者，應按其比例減少對待給付。前項情形，已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還，民法第266條第1項、第2項分別定有明文。雙務契約因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付一部不能，該事由於他方對待給付前後均可能發生，亦即民法第266條第1項、第2項之適用，該不可歸責於雙方當事人之事由發生，未限於他方給付前，而他方給付後不得適用。是以，該是由發生時，無論他方是否已為給付，應均得依民法第266條第1項規定，主張按其比例減少對待給付，並依民法第266條第2項規定已為全部或一部之對待給付者，得依關於不當得利之規定，請求返還。因此本件系爭碰撞事故雖發生於原告給付107年度調整後租金之前，然因民法第266條第1項、第2項之規範並均未排除他方給付後而不得適用，原告自可依民法第266條第1項、第2項主張不當得利請求返還給付，被告所辯並不可採。

(2)次按因清償債務而為給付，於給付時明知無給付之義務者，不得請求返還，固為民法第180條第3款所明定，惟該條款所謂明知無給付之義務，係指原無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付者而言（最高法院107年度台上第11號判決意旨參照）。又按明知無債務之清償，不得請求返還，係屬例外規定，故應從嚴解釋，解釋上需受領人與清償人間需無債務之存在，且對於有無債務，心存壞疑而為給付時，如確無債務，原則上仍應許其請求返還。因此本件原告雖先依系爭租賃契約給付107年度調整後租金，嗣後方依民法227條

01 之2、第266條第1項、第441條反面解釋主張減少給付租金之
02 義務，提起本件訴訟，然依上開說明，兩造間原即存有系爭
03 租賃契約，而原告本負給付予被告107年度調整後租金之債
04 務，其給付予被告107年度調整後租金之債務時，難認為原
05 無債務而直接及確定之故意認為有債務而為給付之情形，是
06 原告給付107年度之租金非屬明知無債務之清償，應不適用
07 民法第180條第3款之不得請求返還給付之情形，被告所述自
08 不可採。

09 (四)若原告得依民法第266條第1項、第441條反面解釋規定主張
10 無給付租金之義務，原告得否依民法不當得利之規定請求被
11 告給付此部分之租金？

12 1. 按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
13 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之
14 狀態，民法第423條定有明文；出租人未盡此項義務時，依
15 民法第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物
16 使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其
17 支付租金之義務（最高法院92年度台上字第2640號、77年
18 度台上字第578號判決意旨參照）。是依民法第441條之反
19 面解釋，倘承租人非因自己之事由，致不能為租賃物全部
20 或一部之使用收益者，即得免其支付租金之義務，至為灼
21 然。

22 2. 第按因不可歸責於雙方當事人之事由，致一方之給付全部不
23 能者，他方免為對待給付之義務；如僅為一部不能者，應按
24 其比例減少對待給付，前項情形，已為全部或一部之對待給
25 付者，得依關於不當得利之規定，請求返還，民法第266條
26 定有明文。又按租金為租賃物使用收益之對價，故在租賃關
27 係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致承租人無從為租
28 賃物之使用收益，其情形與租賃物之滅失相類，倘出租人亦
29 無可歸責時，依民法第225條第1項及第266條第1項前段規定
30 之意旨，出租人固免其以該物供承租人使用收益之義務，承
31 租人亦免其支付租金之義務，租賃關係即當然從此消滅（最

01 高法院81年度台上字第1454號民事裁判要旨參照)。另按租
02 賃為繼續性契約，關於承租人應給付之租金額，除當事人另
03 有約定外，於租賃關係存續期間恒為一定。再按雙務契約因
04 不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行者，依民法第22
05 5條第1項、第266條第1項規定，雙方均免其給付之義務，契
06 約關係當然從此消滅，無待於解除。當事人已為之給付，依
07 民法第266條第2項規定，得依關於不當得利之規定，請求返
08 還(最高法院44年台上字第383號裁判、87年度台上字第122
09 號及102年度台上字第1868號裁判意旨參照)。經查，原告
10 向被告承租東岸貨櫃儲運場，雙方訂有系爭租賃契約，約定
11 其為經營「貨櫃裝卸」、「儲轉營運」之業務，並業已給付
12 107年度調整後租金，嗣於107年1月8日原告向被告所承租東
13 岸貨櫃儲運場內(28號纜樁處)，遭正利梅爾斯輪碰撞，致
14 東11號碼頭及東11號碼頭之土地及其上之橋式起重機、部分
15 貨櫃受損，橋式起重機倒塌，壓損東10堆儲場上儲放貨櫃，
16 亦壓損東10堆儲場之土地所設置之門式貨櫃跨載機的電軌，
17 以致於仰賴電力發電的門式跨載機因為電軌毀損而無法依約
18 定方式正常作業，而有不可歸責雙方之事由，致被告於上開
19 期間內不能履行系爭租賃契約關係存續中保持東11號碼頭、
20 東11號碼頭之土地及東10堆儲場之土地，合於約定使用、收
21 益之狀態義務，而原告不能為前開租賃物一部之使用收益
22 者，則原告依上揭法律規定，請求被告返還其於上述期間
23 內，東11號碼頭、東11號碼頭之土地及東10堆儲場之土地，
24 不能依約定使用收益，而已繳納租金15,580,111元，洵屬有
25 據，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

26 五、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
27 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
28 起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，以
29 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率年息百分之五
30 計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
31 第203條，分別定有明文。從而，原告依民法第441條之反面

01 解釋、第266條第1項、第2項、第179條第1項之法律關係，
02 請求被告給付15,580,111元，及自起訴狀繕本送達翌日即10
03 9年1月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利
04 息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應
05 予駁回。

06 六、本件事證已經明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及提出之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無
08 逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

09 七、本件第一審裁判費為236,928元，此外別無其他費用支出，
10 是本件訴訟費用合計236,928元，爰依職權確定前開訴訟費
11 用，由兩造按其勝敗比例負擔。

12 八、本件兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行，
13 就原告勝訴部分經核均無不合，爰各自酌定相當之擔保金額
14 宣告之。至於原告其餘敗訴部分所為假執行之聲請，因該部
15 分訴之駁回而失所依據，自不應准許，併予駁回之。

16 參、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
17 事訴訟法第79條、第87條第1項、第390條第2項、第392條第
18 2項，判決如主文。

19 中 華 民 國 110 年 4 月 15 日
20 民事庭法 官 周裕暉

21 以上正本係照原本作成。

22 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 110 年 4 月 16 日
25 書記官 謝佳妮