

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第256號

原告 臺中市政府交通局

法定代理人 葉昭甫

訴訟代理人 游雅鈴律師

被告 禾勝國際開發股份有限公司

法定代理人 洪雅惠

訴訟代理人 施瑞章律師

複代理人 石育綸律師

謝文哲律師

受告知訴訟

人 廣三崇光國際開發股份有限公司

設臺中市○區○○○道0段000號地下0

層至00樓

法定代理人 森川美彥

受告知訴訟

人 英屬維京群島商韋利豐有限公司

法定代理人 原島榮一

受告知訴訟

人 第一崇光國際開發有限公司

設臺中市○區○○○道0段000號地下0

層至00樓

法定代理人 原島榮一

上列當事人間請求履行契約事件，本院於民國114年9月26日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣61,881,586元及自民國113年5月18日起至
清償日止，按週年利率5%計算之利息。

01 訴訟費用由被告負擔。

02 本判決於原告以新臺幣21,000,000元為被告供擔保後，得假執
03 行；但被告如以新臺幣61,881,586元為原告預供擔保後，得免為
04 假執行。

05 事實及理由

06 壹、程序部分

07 按訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第
08 一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進程
09 程度以書面通知該第三人；第1項受通知人得依第58條規定
10 參加訴訟者，準用前條之規定，民事訴訟法第67條之1第1、
11 3項定有明文。被告禾勝國際開發股份有限公司(下稱被告公
12 司)請求本院依民事訴訟法第67條之1規定，將本件訴訟告知
13 訴外人英屬維京群島商韋豐利有限公司(下稱韋豐利公
14 司)、廣三崇光國際開發股份有限公司(下稱廣三崇光公
15 司)、第一崇光國際開發股份有限公司(下稱第一崇光公
16 司)，本院依職權對韋豐利公司、廣三崇光公司、第一崇光
17 公司為訴訟告知，惟受告知訴訟人韋豐利公司、廣三崇光公
18 司、第一崇光公司均經通知，而未聲明參加訴訟，合先敘
19 明。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：

22 (一)訴外人廣正開發股份有限公司(下稱廣正公司)開發興建之臺
23 中市○區○○○段00000號建號(下稱系爭建物)於民國84年
24 8月31日取得使用執照，並於84年10月5日辦理建物第一次登
25 記，坐落於臺中市○○○段000地號、面積880.07平方公
26 尺、使用分區為停車場用地之土地，所有權人為臺中市政
27 府，管理機關為臺中市政府交通局。廣正公司與原告間82年
28 7月12日簽訂臺灣省臺中市公有基地(停車場用地)租賃契
29 約(下稱82年租約)，租期至102年7月11日，保證人為訴外
30 人千有營造股份有限公司及廣三營造有限公司。嗣後廣正公
31 司將本案建物移轉予廣三建設股份有限公司(下稱廣三公

司），並將前揭82年租約改由廣三公司承受，並由其與臺中市政府簽訂臺灣省臺中市公有基地（停車場用地）租賃契約（下稱86年租約）。系爭建物嗣於95年間由法務部行政執行署臺中行政執行處拍賣，由被告公司得標買受，又被告公司於96年1月19日更名為禾勝國際開發股份有限公司，並向臺中市政府申請轉讓86年租約，並於96年12月25日與臺中市政府就本案建物坐落之土地簽訂臺中市有土地(停車場用地)租賃契約書，並經公證，租賃期間自97年1月1日起至102年7月11日止（下稱97年租約），期間屆滿後，由原告與被告公司續訂臺中市有土地(停車場用地)租賃契約書，租賃期間自102年7月12日起至112年7月11日止（下稱系爭租約）。又被告於系爭租約期間，將系爭土地及系爭建物轉租予第一崇光公司，經營停車場及商場使用。

(二)被告公司於系爭租約租期屆滿後，未履行系爭契約第8條第3項規定之「設置區分需轉移至本市主管機關之建物獨立水、電表」、「維持建物及停車場設施功能正常運作」義務，經原告定期催告履行仍未獲置理，原告不得已，為遵守建築法相關規定，僅能自行改善與使用執照不符的違規項目，回復至停車場正常使用目的，故自身先行支出費用以改善違規狀態，續而辦理公開招標，被告公司亦未參與投標，嗣原告於112年12月間辦理「臺中市西區廣正停車場(含商場)委託改善暨經營案」公開招標案，採最有利標，於12月28日開標由韋豐利公司得標，並簽訂「臺中市西區廣正停車場(含商場委託改善暨經營案)」契約。依契約規定，改善工程經費為新臺幣（下同）61,881,586元。原告為遵守建築法相關規定，故自身先行支出費用以改善違規狀態，而辦理公開招標，被告公司亦未參與投標，致使由第三人得標，則在客觀上被告公司已無從進行改善，而屬客觀上不能履行契約義務，且可歸責於其，從而，被告公司給付不能而構成債務不履行，應屬明確。再依原告就系爭建物不符原使用執照使用目的之違規所生設備改善工程經費為61,881,586元，則揆諸前揭判決意

01 旨，被告公司所負賠償義務應回復至原告應有之狀態，是原
02 告依民法第226條規定請求被告公司應賠償61,881,586元。

03 (三)並聲明：1.被告應給付原告61,881,586元及自起訴狀繕本送
04 達翌日起至清償日止按週年利率5%計算之利息。2.願供擔
05 保，請准為假執行。

06 三、被告公司則以：

07 (一)原告並未履行應命系爭建物實際占有人離開及將系爭建物斷
08 水電之協力義務，始致被告公司未為給付：

09 系爭建物若要回復至使用執照竣工圖之狀況，必須先行辦理
10 斷水電工程，且施工過程必須停水、停電，始得為之；且因
11 系爭建物尚有商場正在經營，必須商場暫停營業，始能進行
12 回復為使用執照竣工圖之相關工程。再者，回復為使用執照
13 竣工圖之施工計畫，最主要應針對商場之現況使用人，開會
14 討論是否影響商場程度，需為相關開會協商，始能進行回復
15 為使用執照竣工圖之相關工程。據此，本件係因原告迄今尚
16 未完成債權人所應命：(1)實際占有系爭建物經營商場百貨之
17 廣三崇光公司、韋豐利公司、第一崇光公司及上開三公司允
18 為使用之櫃位攤商及其他人等離開；(2)將系爭建物斷水、斷
19 電之協力義務，始致被告公司未為給付，此顯係屬不可歸責
20 於被告公司事由之給付遲延，被告公司毋庸負給付遲延或給
21 付不能之損害賠償責任(本件應不屬於給付不能之態樣)。準
22 此，原告主張依給付不能之法則請求被告公司賠償損害，顯
23 屬無據，應予駁回。

24 (二)原告既未提出任何之預算或工程已實際執行之相關證據資料
25 到院，依舉證責任分配之法則，應認原告並未舉證，故應認
26 原告並未受有61,881,586元之實際損害。又原告一方面雖編
27 製61,881,586元工程預算發包予韋豐利公司施工，可能受有
28 損害，然原告另一方面基於同一之原因事實，受有韋豐利公
29 司繳納權利金、超額權利金予原告之利益，依民法第216之1
30 條規定，倘認原告得請求賠償(此僅係假設詞，被告公司否
31 認之)，依法應扣除原告向韋豐利公司可收取之權利金、超

01 額權利金之利益，始屬合法。惟原告起訴請求金額，根本並
02 未扣除其所受利益，已屬違法，應駁回原告之請求。並聲
03 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
04 願供擔保，請准免為假執行。

05 三、得心證理由：原告前於82年7月12日與廣正公司簽訂82年租
06 約，租期至102年7月11日，又廣正公司開發興建之系爭建物
07 於84年8月31日取得使用執照，並於84年10月5日辦理建物第
08 一次登記。嗣後廣正公司將本案建物移轉予廣三公司，並將
09 前揭82年租約改由廣三公司承受，且與臺中市政府簽訂86年
10 租約；系爭建物於95年間由法務部行政執行署臺中行政執行
11 處拍賣，由被告公司得標買受，又被告公司於96年1月19日
12 更名為禾勝國際開發股份有限公司，並向臺中市政府申請轉
13 讓86年租約，而於96年12月25日由被告與臺中市政府就本案
14 建物坐落之本案土地簽訂臺中市有土地(停車場用地)租賃契
15 約書，並經公證，租賃期間自97年1月1日起至102年7月11日
16 止（下稱97年租約），期間屆滿後，由原告與被告公司續訂
17 臺中市有土地(停車場用地)租賃契約書，租賃期間自102年7
18 月12日起至112年7月11日止（下稱系爭租約）。又被告公司
19 於系爭租約期間，將系爭土地及系爭建物轉租予第一崇光公
20 司，經營停車場及商場使用等情，業據原告提出臺中市政府
21 82年8月31日府工都字第100752號函、84年中工建使字第162
22 6號使用執照存根、臺中市政府86年12月8日86府工土字第17
23 4112號函(含建物登記謄本、土地登記謄本及使用契約)、法
24 務部行政執行署臺中行政執行處證明書及異動索引、經濟部
25 96年1月19日經授中字第09631599060號函、被告公司96年9
26 月20日函、97年租約、系爭租約影本等件在卷可查(見本院
27 卷第21至第62頁)，並為兩造所不爭執，自堪信為真實。茲
28 本件所應審究者厥為：(一)原告主張被告公司應負民法第226
29 條給付不能之債務不履行損害賠償法律關係，有無理由？又
30 原告是否有命實際占有人離開及將系爭建物斷水電之協力義
31 務？(二)倘認原告得請求賠償，被告公司得否主張扣除原告向

01 韋豐利公司可收取之權利金、超額權利金之利益？茲論述如
02 下：

03 (一)被告公司應負擔「設置可區分須移轉至本市主管機關之建物
04 獨立水、電錶」、「並需維持前揭建物及停車場設施功能運
05 作正常」之義務：

06 按「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生
07 產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人。」，民法第45
08 5條定有明文；又「本租約終止時(合約年限屆滿後)，承租人
09 應設置可區分須移轉至本市主管機關之建物獨立水、電錶，
10 並需維持前揭建物及停車場設施功能運作正常」系爭租約第
11 8條第3項亦有明文。準此，被告公司於租賃關係終止後，應
12 有「設置可區分須移轉至本市主管機關之建物獨立水、電
13 錶」、「並需維持前揭建物及停車場設施功能運作正常」之
14 義務。而前所謂設置可區分須移轉至本市主管機關之建物獨
15 立水、電錶等義務係為搭配系爭租約第8條第2項「本租約終
16 止時(年限合約屆滿後)，投資興建之停車場及其他相關設
17 施，應無償歸屬於本市主管機關所有，並由本市主管機關單
18 獨囑託登記機關辦理所有權移轉登記為市有，承租人(投資
19 人)不得異議，並不得要求任何補償(依據台灣省獎勵興辦公
20 共設施辦法及內政部82年1月21日台(82)內地字第8278228號
21 函規定辦理)」之約定而來。參酌兩造於112年6月1日舉辦之
22 「西區麻園頭段936地號土地租賃及建物屆期因應討論會
23 議」之會議(下稱系爭會議)記錄第2頁以下所載「議題二：
24 依契約所訂，本契約終止時，承租人應設置可區分需移轉至
25 本市主管機關之獨立水、電錶，請問禾勝未來如何履行？禾
26 勝國際開發股份有限公司：(1)本建物從當初建造時與鄰接建
27 物(西區麻園頭段11896建號)就是共同一個水、電錶，而本
28 公司拍得建物時，即是以當時水、電錶共用的現況進行點
29 交。(2)就契約精神，分設獨立水、電錶之相關工程費用確實
30 應該由本公司負擔，本公司亦願意履行相關契約內容，但執
31 行面顯有困難，是否得請業務單位函請廣三SOGO配合辦理設

立單獨水、電錶相關事宜。」(見本院卷第67頁)等語。足認所謂「設置可區分須移轉至本市主管機關之建物獨立水、電錶」之義務，係指為分離系爭建物與鄰接建物(西區麻園頭段11896建號)共用水、電錶之共用狀況。至所謂「並需維持前揭建物及停車場設施功能運作正常」之義務，併參酌系爭會議之記錄第2頁以下所載「議案三：依契約第8條第3點所訂，本契約終止時，承租人應維持前揭建物及停車場設施功能運作正常，故為了符合契約規定，回歸的建物應符合使用執照規範。禾勝國際開發股份有限公司：(1)依契約是本公司要給付恢復使照功能的工程費用，但本公司會主張有維持當初在標售取得建物時的現況，即是符合契約所訂『維持前揭建物及停車場設施功能運作正常』的意義，且就使用者立場，廣三應該也要負擔恢復使照功能的工程費用。(2)故就契約精神應由本公司負擔恢復原狀之經費，本公司不否認，但基於公平原則及違規適用者為廣三之情況下，是否能協商廣三亦應給付一定比例的費用。」等語，可知「並需維持前揭建物及停車場設施功能運作正常」之義務，係指恢復系爭建物使用執照狀態之義務。據此可知被告公司於系爭期約終止後為了達成系爭建物無償移轉為台中市市有，應將系爭建物設置可與鄰接建物(西區麻園頭段11896建號)區分之獨立水、電錶，且需恢復系爭建物使用執照狀態之義務。

(二)按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第227條第1項定有明文。所謂不完全給付係指債務人雖為給付，然給付之內容、方法並不符合債務本旨而言；如債務人根本未為給付，其給付已陷於不能者，是為給付不能，給付若仍可能，則為遲延給付，三者非無區別。是債權人依本條項規定行使權利仍應依債務人之給付是否能補正分別而論，若給付不能補正，或縱能補正仍與債務本旨不符，則應依民法第226條第2項規定請求損害賠償；若給付可能補正，債權人得請求交付完全給付而退還該瑕疵給付，如因給付遲延受有損

01 害，並得請求債務人賠償。又債權人已證明有債之關係存
02 在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負
03 債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於債
04 務人之事由所致，自應由其負舉證責任，如未能舉證證明，
05 即不能免責。經查：被告公司於系爭會議上即表示對於客觀
06 上有效存在給付可能之債務，其給付雖然可能，但執行上有
07 困難云云，直至系爭租約於112年7月11日終止，兩造因被告
08 公司於點交程序中表示執行有困難而點交未遂，嗣後因系爭
09 建物所有權已移轉予原告，原告為避免行政機關自陷違法處
10 境，遂於112年11月24日將系爭建物改善暨經營案發包，並
11 由訴外人韋豐利公司於113年2月6日決標，而被告公司除一
12 再表示執行上述義務有困難外，亦未參與投標，事後也無法
13 證明原告有與韋豐利公司廢標而其給付又回復至可能之情
14 形，故被告公司就其將系爭建物設置可與鄰接建物(西區麻
15 園頭段11896建號)區分之獨立水、電錶，且需恢復系爭建物
16 使用執照狀態之義務，已陷於給付不能之情形。又被告公司
17 就原告陸續於112年6月1日、同年7月12日、10月6日催告履
18 行義務，均托稱無能力處理而未與原告積極協商，亦未提出
19 任何具體之施工計畫及影響評估，顯乃其權衡違約後果或其
20 他個人因素後仍選擇不履約之結果，顯係就後續原告需確保
21 所有之系爭建物合法利用所為之發包第三人代為履行義務而
22 導致被告公司給付不能乙節，自屬可歸責於被告公司之事由
23 所致。被告公司雖另抗辯：原告未履行債權人應命實際占有
24 人離開及將系爭建物斷水電之協力義務云云，然遍查系爭租
25 約，並未課予出租人即原告此義務，被告公司亦未舉證兩造
26 曾有契約外之約定，故難認定原告有上開協力義務，是被告
27 公司答辯原告未命實際占有人離開及將系爭建物斷水電之協
28 力義務而為可歸責云云，自屬無理。

29 (三)又被告公司所負之「設置可區分須移轉至本市主管機關之建
30 物獨立水、電錶」、「並需維持前揭建物及停車場設施功能
31 運作正常」之義務，因韋豐利公司就系爭建物之合法化改善

計畫得標，確定將由第三人代為履行，已無從補正，業如前述，揆諸前揭說明，原告主張被告公司有給付不能而依民法第226條第2項規定請求被告賠償所受損害，確屬有據。參照臺中市西區廣正停車場(含商場)委託改善暨經營案契約書(見本院卷第133頁至第137頁)、韋豐利公司所出具之服務建議書，除將計畫名稱清楚揭櫫為建物合法之工程改善計畫說明外，招標需求明確說明：「本案領有(84)中工建始字第1626號使用執照，目前現場勘查與竣工圖不符，本次招標機關要求恢復『合法狀態』，需要改善項目，包含拆除工程、復原工程、設備工程、消防工程及其他機電工程等，…」等語，並一一比對、羅列各樓層與原竣工圖不符之處，並列出改善項目(見本院卷第291至第313頁)，已足認確屬原告主張因被告公司不履行「設置可區分須移轉至本市主管機關之建物獨立水、電錶」、「並需維持前揭建物及停車場設施功能運作正常」之義務所生損害61,881,586元，核屬有據，應予准許。至被告公司抗辯原告上揭主張之金額應扣除得以領取之權利金及超額權利金應云云，應無依據，蓋原告領取上述權利金所依憑的原因關係為其與韋豐利公司之契約，與被告公司所付之給付不能損害賠償責任並非基於同一原因關係，難認係基於同一原因事實，故被告公司此部分主張難認有據，併予敘明。

(四)從而，原告解除契約後，依民法第226條之規定請求被告公司賠償因給付不能所生而生之損害61,881,586元，為有理由。

(五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，其經債權人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。本件原告對被告之損害賠

01 償請求權，核屬無確定期限之給付，原告請求加計自起訴狀
02 繕本送達之翌日（本件起訴狀繕本於113年5月7日寄存送達
03 被告，依民事訴訟法第138條第2項規定，於113年5月17日發
04 生送達之效力，送達證書見本院卷第153頁），被告公司迄
05 未給付，自應負遲延責任。因此，原告請求被告公司自起訴
06 狀繕本送達翌日即113年5月18日起至清償日止，按週年利率
07 5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

08 五、綜上所述，原告依民法第226條規定，請求被告公司給付原
09 告61,881,586元及自113年5月18日起至清償日止，按週年利
10 率5%計算之利息，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供
11 擔保，請求宣告假執行及免為假執行，經核尚無不合，茲酌
12 定相當之擔保金額准許之。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
14 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
15 敘明。

16 七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
18 民事第六庭 法 官 莊毓宸

19 上正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附
21 繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
23 書記官 陳念慈