

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第730號

原告 東正投資顧問股份有限公司

法定代理人 鍾嘉村

訴訟代理人 張志明律師

吳致頤律師

被告 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 黃耀興

訴訟代理人 顏南全律師

上 一 人

複代理人 曾淑孟律師

訴訟代理人 李佳翰律師

上 一 人

複代理人 郭峻瑀律師

訴訟代理人 黃雅惠律師

上列當事人間交付租賃物等事件，本院於民國111 年7 月19日言
詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將如附表所示之停車位交付原告使用收益。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹仟貳佰伍拾陸萬元為被告供擔保
後，得假執行。但被告以新臺幣參仟柒佰陸拾捌萬元及等值之銀
行可轉讓定期存單為原告供擔保，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、按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟

01 法第24條定有明文。本件依兩造簽訂之不動產租賃契約（下
02 稱系爭租約）第20條之約定，雙方合意以本院為第一審管轄
03 法院，本院自有管轄權。

04 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦有明定。
06 查原告起訴聲明第(一)項為：「被告應於取得坐落於臺北市○
07 ○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如臺北市政府都
08 市發展局106建字第0056號建築執照（下稱系爭建照）所示
09 建物B棟（下稱系爭B棟大樓）地上10層至12層、地上15層
10 至17層及被告110年5月14日肥資產字第000000000000號函、0
11 000000000號函所指之停車位共50個之使用執照後，將上開
12 不動產交付原告使用收益」，嗣原告將上開聲明變更為：
13 「被告應將坐落於系爭土地上如臺北市政府都市發展局110
14 年使字第0122號使用執照（下稱系爭使照）所記載建物B棟
15 （即系爭B棟大樓）地上10層至12層、地上15層至17層，及
16 地下一層編號803至837、地下二層編號668至680、695至696
17 共計50個平面汽車地下停車位（下合稱系爭停車位，詳如附
18 表所示）交付原告使用收益」（見本院卷(二)第481頁），乃
19 聲明範圍之確認，核屬補充及更正事實上之陳述，尚非訴之
20 變更或追加，於法核無不符，應予准許。

21 貳、實體事項

22 一、原告起訴主張：被告於103年11月19日就「台灣肥料股份有
23 限公司南港經貿園區C2土地辦公大樓暨停車場招租案」進行
24 公開招標（下稱系爭招租案），並公告投標須知（下稱系爭
25 投標須知），嗣原告得標，兩造於104年1月30日簽訂系爭租
26 約，由被告將系爭土地上將興建之全新建築物其中辦公大樓
27 56808.94平方公尺（17,184.70坪）及汽車平面停車位814個
28 出租予原告（現經地政機關登記者共849個），約定於原告
29 取得使用執照後並點交租賃標的予原告使用時起算20年租
30 期，辦公大樓每坪每月租金為1,330元，停車位每個月租3,1
31 40元，但因雙方締約時本件租賃標的尚未興建完成，故建築

物坐落位置、面積、停車位數量等均為暫定，而係以後續建造執照、使用執照及實際產權登記之內容為準。嗣被告於106年4月7日取得系爭建照，於108年2月18日辦理第2次變更，將辦公大樓調換至系爭B棟大樓之位置，停車場域則未變動，則被告依約即應將系爭B棟大樓及停車位交付予原告承租使用。惟被告竟多次要求原告同意調漲租金，然兩造迄未就變更租金條件一事達成意思合致，是被告仍應依系爭租約之原定條件履行契約。詎系爭B棟大樓現已興建完成且於110年10月6日取得系爭使照，但被告至今仍未交付上開租賃標的物予原告使用收益。為此，爰依民法第423條、系爭租約第8條第1項約定，請求被告依約點交兩造約定之租賃標的物等語。並聲明：1.被告應將坐落於即系爭土地上如系爭使照所記載建物B棟（即系爭B棟大樓）地上10層至12層、地上15層至17層及地下一層編號803至837、地下二層編號668至680、695至696共計50個平面汽車地下停車位（即系爭停車位）交付原告使用收益；2.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯則以：系爭投標須知明確記載系爭土地上預計興建2棟觀光旅館及1棟辦公大樓，旅館將分別由漢來國際飯店股份有限公司（下稱漢來飯店）、凱撒大飯店股份有限公司（下稱凱撒飯店）承租經營，且系爭投標須知所附圖說及系爭租約附件一平面圖（下稱系爭平面圖）亦就坐落系爭土地北側、西側之A、B棟建築物標記用途為觀光旅館、坐落該土地東側之C棟建築物標記用途為辦公大樓（依序分稱系爭A、B、C棟大樓），另系爭投標須知亦有特定租賃標的之預計興建位置、樓層數、樓地板面積、建材、設備等詳細條件，並據以作為系爭租約之約定內容及附件，可見原告於投標時，即充分認知本件租賃標的已特定為系爭土地上將興建之系爭C棟大樓，而非系爭A、B棟大樓甚明。而兩造簽約時，系爭A、B、C棟大樓均尚未興建完成，嗣被告因改變經營策略，將系爭C棟大樓建築物用途變更為觀光旅館，並辦理系爭建照之變更，則系爭租約原定作為辦公大樓使用之

01 系爭C棟大樓已經滅失，停車位為建物之從物，亦隨同滅失
02 而均不存在，兩造間租賃關係因租賃標的陷於客觀給付不能
03 而當然消滅，被告即無交付租賃物之義務可言。又系爭B棟
04 大樓建築物用途雖變更為辦公大樓，然系爭B棟大樓坐落位
05 置與系爭平面圖註記位置已有不同，樓層數及樓地板面積亦
06 相差甚遠，顯然與系爭C棟大樓並非同一建物；停車位之設
07 置復與系爭平面圖多有變更，自難認兩造可就此逕成立租賃
08 關係。被告嗣於106年9月29日就系爭B棟大樓及停車位向原告
09 為一全新要約，同時因應系爭B棟大樓所在地理位置較為
10 優越，招商效益大幅增加等因素，重新擬定系爭B棟大樓及
11 停車位之租金金額及租賃條件，但保留原告優先議約之權
12 利，而兩造迭經磋商，迄仍未就租賃標的及租金等契約必要
13 之點達成合意，即難謂兩造間就系爭B棟大樓及系爭停車位
14 成立租賃之法律關係，故原告請求被告交付系爭B棟大樓及
15 系爭停車位予其收益使用，實無理由等語。並聲明：(一)原告
16 之訴駁回；(二)如受不利判決，願供現金或等值之銀行可轉讓
17 定期存單擔保，請准免為假執行。

18 三、兩造不爭執之事實（見本院卷(二)第331至332頁）：

19 (一)被告於103年間預定於臺北市○○區○○段00地號土地興建
20 辦公大樓及停車場，而於103年11月19日以「台灣肥料股份
21 有限公司南港經貿園區C2土地辦公大樓暨停車場招租案」進
22 行公開招標（即系爭招租案），並公告系爭投標須知（見本
23 院卷(一)第37至49、327至339頁），嗣由原告得標，原告乃與
24 被告於104年1月30日簽訂「不動產租賃契約」（即系爭租
25 約）。

26 (二)原告於103年11月19日被告投標前，已將坐落系爭土地上所
27 興建之B棟旅館大樓由訴外人凱撒飯店得標，並於102年2月
28 8日簽訂合作契約書，同年12月31日簽訂協同規劃協議書
29 （見本院卷(二)第249至251頁）；A棟觀光旅館大樓則由訴外
30 人漢來飯店得標，並於102年2月8日簽訂合作契約書，同年1
31 2月31日簽訂協同規劃協議書（見本院卷(一)第313至316、319

至326頁)。

(三)系爭投標須知第4點「領標」記載之「所有相關圖說附錄等文件」，與系爭租約附件一、附件二內容完全相同；系爭投標須知第13點「附件13.5附件5」中之「不動產租賃契約」內容，除「承租人」、「租金」欄位空白外，其餘內容均與系爭租約條款內容及附件一、附件二相同。且系爭投標須知之「相關圖說附錄」與「系爭租約附件一」內容相同者，其中「一層平面圖」標示「一般事務所」（即辦公大樓）位於該平面圖東側（即C棟），觀光旅館則標示於該平面圖北側（即A棟）、西側（即B棟）；投標須知「相關圖說附錄」與「系爭租約附件二」內容相同者，記載系爭C棟辦公大樓及地下室一至四層之建材及設備。

(四)被告就系爭招租案於106年4月7日取得臺北市政府都市發展局106建字第0056號建築執照（即系爭建照），並分別於108年2月18日、110年3月5日辦理第二次變更及第三次變更完畢，並於110年10月6日取得臺北市政府都市發展局110使字第0122號使用執照（即系爭使照）。而108年2月18日經核准為第2次變更之系爭建照及系爭使照上所示之B棟建物，依系爭使照記載，地上1樓至28樓樓地板加上屋突1、2層，面積合計66,816.52平方公尺（20,212坪，四捨五入）。

(五)被告自106年起，陸續於106年9月29日發函通知原告，擬調整辦公大樓之每坪月租金為1,550元；107年1月3日發函通知原告，擬調整辦公大樓之每坪月租金為1,600元；107年10月11日被告於系爭土地開發案辦公棟租賃條件討論會議提出擬調整辦公大樓之每坪月租金為1,650元，停車位每個月租金為5,000元；109年2月21日發函通知原告，要求原告於文到後7日內書面回復被告，是否願以每坪月租金1,750元承租，然雙方均未達成調漲租金之共識。

四、本院之判斷：

原告主張兩造簽訂系爭租約，被告有交付租賃標的物予原告承租使用之義務等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。

01 故本院應審究者為：原告依系爭契約第8條第1項約定、民法
02 第423條規定，請求被告應將系爭B棟大樓及系爭停車位交
03 付原告使用收益，有無理由？茲論述如下：

04 (一)系爭租約之租賃標的物之認定：

05 1.契約解釋按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥
06 於所用之辭句，民法第98條定有明文。又解釋契約，應於文
07 義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通
08 觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習
09 慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約
10 之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，
11 不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意
12 （最高法院99年度台上字第1421號號判決意旨參照）。本件
13 原告主張系爭租約之租賃標的物為供作辦公大樓使用之系爭
14 B棟大樓及共通層地下1至4層之停車位，被告則抗辯雙方依
15 系爭租約所約定租賃標的物應為在系爭土地上系爭C棟大樓
16 位置所興建之辦公大樓，及該棟大樓地下1至4層之停車位等
17 語。經查：

18 (1)辦公大樓部分：

19 ①系爭投標須知第3條規定：「租賃標的物：本公司於台北市
20 南港區經貿園區C2土地（台北市○○區○○段00地號土地，
21 即標的土地）（即系爭土地）預定興建之辦公大樓及停車
22 場……，說明如下：『辦公大樓：預定樓層：辦公棟1樓至2
23 6樓、地下1樓至地下4樓部份區域、辦公棟屋突1、2層，預
24 估樓地板總面積：56,808.94平方公尺（17,184.70坪）』、
25 『註：辦公大樓樓地板面積及停車位個數暫以申請都市設計
26 審議之圖面計算，計算租金面積及停車位數以建物所有權狀
27 登記為準』（見本院卷(一)第39頁）。系爭租約第1條第1項約
28 定：「定義：『租賃標的物』係指甲方（即被告）於南港經
29 貿園區C2土地所興建之辦公大樓、停車場區域、約定專用區
30 域及由乙方（即原告）維護管理區域（待建造執照核發後確
31 認），實際面積及車位數以使用執照取得後，產權登記為

01 準」、第2條第1項約定：「辦公大樓租賃面積暫定為56808.
02 94平方公尺（17,184.70坪），『辦公室大樓租賃面積』係
03 指依建物所有權狀所登記核發之面積（包含主建物面積、附
04 屬建物面積、標的土地興建之建物共有部分的面積及辦公棟
05 建物共有部分的面積）及室內約定由乙方專用之區域面積，
06 但不包含室外約定專用區域及停車位（車公）等面積」（見
07 本院卷(一)第55、56頁）。

08 ②惟原告參與系爭招租案及簽訂系爭租約時，系爭A、B、C
09 棟大樓均尚未興建，而在原告於103年11月19日投標前，系
10 爭土地上之B棟及A棟旅館大樓，已分別由凱撒飯店、漢來
11 飯店得標，並皆與被告簽訂合作契約書及協同規劃協議書等
12 情，乃兩造所不爭執之事實（見不爭執事項第(二)點），此亦
13 經於系爭投標須知第2條敘明：「工作說明：C2土地預定興
14 建2棟觀光旅館及1棟辦公大樓，其中旅館部分將由漢來國際
15 飯店股份有公司及凱撒大飯店股份有限公司承租經營……」
16 （見本院卷(一)第39頁）。又系爭投標須知第12.9條明載：
17 「……本投標須知及其附件對所有投標廠商均發生效力，且
18 為『不動產租賃契約』之一部分……」，而兩造不爭執系爭
19 投標須知之「相關圖說附錄」與「系爭租約附件一」內容相
20 同者，該等圖說之「一層平面圖」均標示辦公大樓係位於該
21 平面圖東側即系爭C棟大樓位置，觀光旅館則分別位於平面
22 圖北側及西側之系爭A、B棟大樓位置；投標須知「相關圖
23 說附錄」與「系爭租約附件二」內容相同者，則記載系爭C
24 棟辦公大樓及地下室1至4層之建材及設備（見不爭執事項第
25 (三)點）。再參諸被告主張系爭投標須知及系爭租約辦公大樓
26 所載之暫定租賃面積56,808.94平方公尺（17,184.70坪），
27 即係系爭平面圖所示系爭C棟大樓之1至26層面積加總，此
28 亦未見原告有何具體爭執，應可信實。由上足見，原告投標
29 系爭招租案時，系爭土地上預定興建之A、B棟旅館大樓已
30 由漢來飯店、凱撒飯店承租，而系爭投標須知、系爭租約之
31 相關約定內容，則與系爭平面圖所示系爭C棟大樓相符，是

01 被告所稱兩造簽訂系爭租約時已特定承租標的之辦公大樓係
02 坐落於系爭土地上之系爭C棟大樓位置等語，已非全然無
03 憑。

04 ③又依系爭投標須知第4條規定：「領標：投標廠商應於即日
05 起至民國103年12月23日止，至本公司（即被告）網站www.t
06 aifer.com.tw下載投標須知及所有相關圖說附錄等文件」、
07 投標須知第5條規定：「現場查勘：投標廠商應詳閱本投標
08 須知及所有文件附錄，並負有自行赴標的土地現場查勘之義
09 務……對於基地情形及與估價有關事項應自行或洽請專業顧
10 問加以瞭解，得標後不得藉故推諉、要求酌減租金、廢標、
11 修正或解除已簽訂之契約、向本公司聲請損害賠償或為其他
12 任何主張或請求等」、系爭投標須知第12.7條規定：「投標
13 廠商向本公司遞交投標文件後，即視為已審閱本投標須知並
14 對本投標須知內容已充分瞭解，並無疑義，且願受本投標須
15 知之拘束，並對其所應承擔之全部風險與義務均已充分認
16 知」。可知原告投標系爭招租案，本應自行下載圖說及附
17 錄，並應詳加審閱投標相關文件及至現場查勘，該投標須知
18 亦屬系爭租約之一部分，業如前述，而原告為一投資管理顧
19 問公司，自有相當之專業知識及能力評估判斷系爭招租案及
20 系爭租約之條件內容，足以推認原告於投標及締結系爭租約
21 時已知本件租賃標的辦公大樓之坐落位置係在系爭C棟大樓
22 處，益徵兩造立約時之真意應已特定原告所承租之辦公大樓
23 係系爭土地上即將興建之系爭C棟大樓甚明。

24 ④原告雖主張：因兩造締約時，系爭土地尚未興建任何建物，
25 且系爭租約亦約定以後續建造執照、使用執照及實際產權登
26 記等內容為準，故本件租賃標的物應指系爭土地上之辦公大
27 樓，而非限定為系爭C棟大樓云云。查，系爭租約第1條第1
28 項固記載：「租賃標的物……區域（待建築執照核發後確
29 認），實際面積及車位數以使用執照取得後，產權登記為
30 準」、第2條第1項記載：「『辦公室大樓租賃面積』係指依
31 建物所有權狀所登記核發之面積……」等文字，然原告所承

01 租之辦公大樓係系爭土地上即將興建之系爭C棟大樓一情，
02 業經認定如前，且租賃辦公大樓之坐落位置、樓層數、樓層
03 地板總面積、建材設備等，均屬估算租金之重要因素，尤以
04 系爭土地總面積達23,309.58平方公尺（約7051.15坪），佔
05 地廣闊，其三面鄰接環境迥不相同，而其中預計興建系爭B
06 棟大樓之位置緊鄰南港展覽館及捷運站，商家林立且交通條
07 件最為便利，經濟價值理當最高；系爭C棟大樓則距離南港
08 展覽館較遠，其東面鄰接捷運之南港機廠，亦不若系爭B棟
09 大樓預定地所密接之南港展覽館商業地帶，經濟價值及生活
10 機能相對較差，此有被告提出之系爭土地周邊環境照片在卷
11 可參（見本院卷(二)第51至63頁）。且審酌原告為一投資顧問
12 管理公司，其向被告承租辦公大樓，主要目的係在收取轉租
13 他人之租金價差收益，此經原告於本院110年度全字第162號
14 具狀陳述綦詳（見本院卷(二)第48頁），而系爭招租案並未公
15 告投標底價，其系爭投標須知第13條附件5中之「不動產租
16 賃契約」內容，除「承租人」、「租金」欄位空白外，其餘
17 內容均與系爭租約條款內容相同乙節，亦為兩造所不爭之事
18 實（見不爭執事項第(三)點），是原告投標時即可知其欲承租
19 之辦公大樓係以坪數計算月租，且租期長達20年，則原告為
20 確保於得標後尚有藉轉租賺取價差獲利之空間，衡情必先確
21 定系爭租賃物之坐落位置、預定樓層數、總樓地板面積與相
22 關建材設備，以整體綜合評估承租成本，並衡量自身是否具
23 備足以長期營運之資力，方能據以提出投標租金底價，殊難
24 想像上開租賃條件全繫於將來建造執照、使用執照及地政機
25 關登記之核發，此實悖離一般承租人之經濟目的、動機與交
26 易常情，衡情原告亦不可能同意被告事後僅憑建造執照、使
27 用執照及地政機關登記，而交付與系爭投標須知及系爭租約
28 所附圖說、文件全然不同之標的物甚明。因此，被告所辯上
29 開契約條文，係為避免建築物施作完工後之實際面積與施作
30 前之預估面積存在測量上或工程上之些微誤差，所設置之補
31 充性約款等語，符合雙方締約時之真意及交易常情，較為可

01 採。從而，前揭契約條文解釋上應僅為補充建物面積誤差之
02 約定，尚不影響租賃標的之辦公大樓係位於系爭土地上所預
03 定興建系爭C棟大樓之認定。是原告此部分主張，並不可
04 採。

05 (2)停車位部分：

06 ①系爭投標須知第3條規定：「租賃標的物：本公司於台北市
07 南港區經貿園區C2土地（台北市○○區○○段00地號土地，
08 即標的土地）（即系爭土地）預定興建之辦公大樓及停車
09 場……，說明如下：『停車場：預定樓層：地下1樓至地下4
10 樓，預估停車位數：814個』、『註：辦公大樓樓地板面積
11 及停車位個數暫以申請都市設計審議之圖面計算，計算租金
12 面積及停車位數以建物所有權狀登記為準』（見本院卷(一)第
13 39頁）。系爭租約第1條第1項約定：「定義：『租賃標的
14 物』係指甲方（即被告）於南港經貿園區C2土地所興建之辦
15 公大樓、停車場區域……實際面積及車位數以使用執照取得
16 後，產權登記為準」、第2條第2項約定：「停車場停車位數
17 暫定為814個（不含裝卸車位），停車場停車位數以地政機
18 關登記為準」（見本院卷(一)第55、56頁）。再參諸系爭平面
19 圖中之地下1至4層平面圖顯示上開預估之814個停車位，係
20 分布於系爭A、B、C棟大樓之地下共通層第1至4層（見本
21 院卷(一)第233至239頁），而非僅位於系爭C棟大樓之地下1
22 至4層，可知原告係向被告承租系爭A、B、C棟大樓地下
23 共通層第1至4層之停車位，而停車位數量係以地政機關登記
24 為準。被告辯稱原告承租停車位僅限系爭C棟大樓之地下第
25 1至4層範圍云云，核與前揭系爭投標須知、系爭租約及系爭
26 平面圖不符，已難認有據。

27 ②又查，被告就系爭招租案於110年10月6日取得系爭使照，記
28 載系爭A、B、C棟大樓地下共通層第1至4層之平面汽車自
29 設停車位165個、平面汽車法定停車位684個，共計849個，
30 並經地政機關登記在案，此有系爭使照暨竣工圖、建物登記
31 第一類謄本在卷可稽（見本院卷(二)第83至88、309至326

頁)。則原告主張本件就停車位部分之租賃標的，應係系爭A、B、C棟大樓地下共通層第1至4層之849個汽車停車位等語，符合系爭租約之約定，即難謂無憑。被告雖辯稱：比對系爭平面圖及系爭使照暨竣工圖，可知系爭招租案最終竣工之停車位與系爭平面圖所示之出入口、梯廳位置、周邊設備、車位數量已多有不同，則系爭使照暨竣工圖之849個停車位自非系爭租約之租賃標的範圍云云，並舉對照圖表為憑（見本院卷(二)第301至308、341頁）。然細譯前開契約條文約定，可知原告向被告承租停車位，係以停車位「個數」計算月租，且停車位數量又以地政機關登記為準，是被告依系爭租約負有給付系爭A、B、C棟大樓地下共通層第1至4層中經地政機關登記數量之停車位予原告承租使用之義務，至該等停車位究係位於地下共通層第1至4層之何具體位置，或其周邊設置有何變動，應非所問。因認被告所辯現系爭使照及經地政機關登記之849個汽車停車位並非原告承租範圍云云，要難採取。

2.據上各節，兩造間系爭租約所約定之租賃標的物應係於系爭土地上系爭C棟大樓位置所興建之辦公大樓，及系爭A、B、C棟大樓地下共通層第1至4層中經地政機關登記數量之849個停車位。

(二)原告得否請求被告點交系爭B棟大樓及系爭停車位部分：

1.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。又系爭租約第8條第1項約定：「甲方（即被告）依法取得租賃標的物之使用執照後，辦理點交與乙方（即原告）承租使用」。次按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條亦有明定。本件原告主張被告依上開民法規定及系爭租約之約定，應點交系爭B棟大樓及系爭停車位予其承租使用等情，為被告所否認，即應由原告就上開利己事實負舉證責任。

01 2.經查：

02 (1)系爭B棟大樓部分：

03 ①兩造間系爭租約所約定之租賃標的物應係於系爭土地上系爭
04 C棟大樓位置所興建之辦公大樓，業經認定如前。且系爭招
05 租案於106年4月7日取得系爭建照，嗣於108年2月18日、110
06 年3月5日辦理第二次變更及第三次變更，並於110年10月6日
07 取得系爭使照，其中系爭建照之第二次變更及系爭使照均記
08 載系爭B棟大樓為地上1樓至28樓樓地板加屋突1、2層之建
09 物，面積合計66,816.52平方公尺（約20,212坪），此為兩
10 造所不爭之事實（見不爭執事項第(四)點），足見系爭B棟大
11 樓與系爭租約當時所預定興建之系爭C棟大樓除坐落位置不
12 同外，兩者顯為不同之建物，即難認屬系爭租約所約定之租
13 賃標的物範圍，則原告請求被告點交系爭B棟大樓，已難謂
14 有理。

15 ②再按租賃之房屋，因天災或其他事變致全部滅失者，如當事
16 人間未經訂有出租人應重蓋房屋租與承租人使用之特約，其
17 租賃關係當然從此消滅（最高法院32年上字第2769號裁判意
18 旨參照）。本件兩造簽訂系爭租約後，被告並未依系爭平面
19 圖之內容，於系爭土地上之系爭C棟大樓預定地興建辦公大
20 樓乙節，此為原告所不否認。則雙方所約定之租賃標的物因
21 被告未依約興建而自始不存在，與租賃房屋因故滅失之情形
22 無異，故依前揭裁判意旨，兩造間就辦公大樓部分之租賃關
23 係自應當然消滅。

24 ③另按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
25 益，他方支付租金之契約；當事人互相表示意思一致者，無
26 論其為明示或默示，契約即為成立，民法第421條第1項、第
27 153條第1項分別定有明文，可知兩造倘就租賃物及租金達成
28 意思表示一致，租賃契約始告成立。查，被告於106年9月29
29 日陸續函知原告就系爭B棟大樓之租金進行協議，然雙方迄
30 未達成共識一情，為兩造不爭執之事實（見不爭執事項第(五)
31 點），足認兩造並未就系爭B棟大樓另行成立新租約甚明，

原告自亦無從據以請求被告交付系爭B棟大樓予其承租使用。原告雖主張：被告上開擬調漲租約之通知，乃系爭租約之條件變動，而非針對系爭B棟大樓租賃之新要約，雙方既未就變更之租約條件達成合意，即應按原租約條件履行云云。惟此經被告否認，且兩造間系爭租約就辦公大樓部分之租賃關係，已因租賃標的自始不存在而消滅，業如前述，則就此應無再變更契約條件之問題可言，亦無按原租約條件履行之餘地，故原告此部分主張，並不可取。

④從而，系爭B棟大樓並非兩造所約定之租賃標的物，原告主張依民法第423條規定、系爭租約第8條第1項約定請求被告點交系爭B棟大樓予其使用收益云云，為無理由，不應准許。至被告因自身經營策略改變，即未按雙方之原先約定內容興建租賃標的物，屬有可歸責事由致給付不能之情形，原告依民法第226條第1項規定，應得另行向被告請求損害賠償，併此指明。

(2)系爭停車位部分：

①按法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效，民法第111條定有明文。本件兩造以一締約法律行為，就系爭土地上系爭C棟大樓位置所興建之辦公大樓及系爭A、B、C棟大樓地下共通層第1至4層之停車位，成立一租賃契約，而系爭C棟大樓部分因租賃標的物不存在而租賃關係消滅，固如前述，然辦公大樓與停車位兩部分之標的物及月租條件各異，彼此應可各自獨立，則系爭租約縱然除去辦公大樓部分，其他部分仍可成立，依上開規定，兩造間就停車位部分之租賃契約之效力，應不受辦公大樓部分之影響，尚難逕謂為無效，合先敘明。

②又查，系爭招租案於110年10月6日取得系爭使照，其中系爭A、B、C棟大樓地下共通層第1至4層之平面汽車自設停車位165個、平面汽車法定停車位684個，共計849個，並經地政機關登記在案等情，已如前述。而附表所示之系爭停車位

01 均係在前揭租賃標的範圍內，且該等停車位仍按原計畫興建
02 於預定區域，並無不存在或滅失而陷於給付不能之情事，被
03 告復欲將其另出租予第三人，此有被告110年5月14日肥資產
04 字第0000000000號函、0000000000號函在卷可考（見本院
05 卷(一)第124至126、465至468頁），可見系爭停車位顯屬存在
06 且可為給付之狀態，則原告依民法第423條規定、系爭租約
07 第8條第1項約定，請求被告點交系爭停車位予其使用收益，
08 核屬有據。

09 ③被告雖辯稱：本件法定停車位及被告自行增設之停車位，均
10 登記為建物之共有部分，則系爭停車位不具構造上及使用上
11 之獨立性，乃系爭C棟大樓之從物，已隨同系爭C棟大樓滅
12 失，自非租賃標的物之範圍云云。查，系爭停車位均登記為
13 系爭A、B、C棟大樓等區分所有建物之共有部分一情，固
14 有建物登記第一類謄本在卷可查（見本院卷(二)第309至326
15 頁），然依公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分
16 不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或
17 地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」，可知共有部
18 分僅不得與專有部分分開移轉或設定負擔，但「出租」非屬
19 上開處分行為，自不受前開規定之限制。又按非主物之成
20 分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物，民法第68
21 條定有明文，而從物既非主物之成分，自為獨立之物，故主
22 物與從物乃獨立二物之相對關係（最高法院93年度台上字第
23 576號判決意旨參照），是縱認系爭停車位常助主物之效
24 用，且屬同一人所有，而為建物之從物，然兩者既為各自獨
25 立之物，該等停車位當不因建物之滅失而必然隨之滅失，系
26 爭停車位現仍存在且可為給付之狀態，亦詳前述，則被告辯
27 稱系爭停車位為從物，已隨系爭C棟大樓滅失云云，要屬無
28 憑。

29 3. 準此，原告依民法第423條規定、系爭租約第8條第1項約
30 定，請求被告點交系爭停車位予其使用收益，為有理由；請
31 求點交系爭B棟大樓部分，則屬無理。至原告另聲請調閱被

告就系爭招租案之所有相關董事會會議記錄及向被告公司函詢，以證明被告事後變更經營策略因而導致違約之決策過程云云（見本院卷(二)第161至163、199頁），然被告對外既已以公司名義向原告表明系爭招租案內容變更之旨，則其內部董事會係如何形成經營策略之決定或變更，縱經查明，亦無礙本件爭點之認定，因認無調查此部分證據之必要，附此敘明。

4. 未按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條定有明文。該條所稱權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少，而他人及國家社會所受之損失甚大者，始得視為以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內（最高法院71年台上字第737號、45年台上字第105號裁判意旨參照）。本件原告主張被告逕自變更系爭招租案內容，違約不興建原定之辦公大樓，又援引系爭投標須知第12.8條片面解釋認定租賃標的之辦公大樓不存在，系爭租約隨之消滅，顯違反誠信原則，屬權利濫用，故應認系爭租約仍屬有效云云。查，系爭投標須知第12.8條規定：「本投標須知若文義有爭議或需更正時，概以本公司（即被告）之合理解釋為準」，而依前揭事證，可推知本件租賃標的物係於系爭土地上系爭C棟大樓位置所興建之辦公大樓，然因該標的物不存在致系爭租約就辦公大樓部分之租賃關係歸於消滅等情，均業經認定如前，則被告所辯應未逾上開系爭投標須知第12.8條所定之合理解釋範圍，即難逕謂其有何單方恣意解釋而權利濫用之情事。又被告自述其係因兩岸觀光往來中斷，考量開發成本及風險，始決定調整開發策略，將系爭B、C棟大樓用途對調等語（見本院卷(一)第187頁），雖致原告受有損害，但應非係以損害原告為

主要目的，況原告亦非不得就其所受損害依法向被告請求賠償，此詳如前述。據以，原告主張被告為權利濫用，系爭租約仍屬有效云云，猶難採認，末此敘明。

五、綜前所述，原告依民法第423條規定、系爭租約第8條第1項約定，請求被告交付如附表所示之系爭停車位予其使用收益，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，並非有據，應予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分，經核與法律規定相符，爰分別酌定相當擔保金額予以宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

民事第五庭 法 官 劉娟呈

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 8 月 31 日

書記官 廖健宏

附表：系爭停車位

建 號	建築基地地號	建物門牌	使用執照字號	停車位編號	停車位數量
臺北市○○區 ○○段000000 000○號	臺北市○○區 ○○段 000000 000地號	臺 北 市○○區 ○○○路000號 地下一層	110使字第0122號	668至680	13個
				695至696	2個
				803至837	35個
備註：本建號為臺北市○○區○○段000000000○號之共有部分，面積35853.5平方公尺，權利範圍為859分之311，其中編號668至680、695至696之停車位位於地下二層（見本院卷(二)第291頁）；編號803至837之停車位位於地下一層（見本院卷(二)第287頁），共計50個停車位，每一停車位權利範圍均各為859分之1。					