臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第410號

原　　告　東正投資顧問股份有限公司

000000000000000000

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

000000000000000000

法定代理人　黃耀興

訴訟代理人　黃雅惠律師

　　顏南全律師

　　李佳翰律師

複　代理人　郭峻瑀律師

上列當事人間請求交付租賃物事件，本院於民國112年2月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將如附表所示之平面汽車地下停車位交付原告使用收益。

訴訟費用由被告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳億零柒拾萬捌仟捌佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣陸億零貳佰壹拾貳萬陸仟肆佰元或等值之銀行可轉讓定期存單為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴原聲明請求：被告應將坐落臺北市○○區○○段00地號土地上如臺北市政府都市發展局110年使字第122號使用執照（下稱系爭使照）所記載，除地下一層編號803至837及地下二層編號668至680、695至696以外之其他799個平面

汽車法定地下停車位（下合稱系爭停車位，詳如本判決附表所示）交付原告使用收益（見本院卷一第11頁），嗣經原告確認本件訴請被告交付之平面停車位類型後，將原聲明中之「法定」刪除（見本院卷二第102頁），乃屬更正事實上及法律上之陳述，合於前揭規定，自應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告前預定於臺北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）興建2棟觀光旅館及1棟辦公大樓暨停車場，乃於民國103年11月19日以「台灣肥料股份有限公司南港經貿園區C2土地辦公大樓暨停車場招租案」（下稱系爭招租案）公開招標，並公告投標須知（下稱系爭投標須知），出租其預定在系爭土地上興建之辦公大樓（預估樓地板總面積5萬6,808.94平方公尺）及停車場（預估停車位數814個）。經伊得標後，兩造於104年1月30日簽立不動產租賃契約（下稱系爭租約），約定租賃期間為點交租賃標的物之日起算20年，租賃標的物則因締約當時尚未興建完成，僅暫定預估租賃之辦公大樓樓地板總面積及停車位數，並另約定辦公大樓租賃面積應以嗣後建物所有權狀登記核發之面積為準、停車位數量亦以嗣後地政機關登記為準。嗣被告獲臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）核發106建字第56號建築執照（下稱系爭建照），准許在系爭土地興建A、B棟旅館大樓、C棟辦公大樓暨停車場（A棟：地上26層，突出物2層；B棟：地上27層，突出物2層；C棟：地上26層，突出物2層；共通層地下4層，以下分別稱原規劃A旅、B旅、C辦、地下建物），並於興建過程中變更設計，將原規劃B旅、C辦建物之機能互調，在調整建物用途、樓層數及高度後，將原規劃C辦建物之辦公大樓機能移往B棟（下稱系爭B辦建物），原規劃作為停車場使用之地下建物設計雖有變更，但位置並未變動（變更後之共通地下4層，下稱系爭地下建物）。嗣前開建物均已興建完成，而於110年10月6日獲發系爭使照，被告依約即應交付①系爭使照標示用途為「一般事務所」之

辦公大樓即系爭B辦建物，以及②系爭使照標示用途為「停車場」、「停車空間」之系爭地下建物，其中平面汽車自設室內地下停車位165個、平面汽車法定室內地下停車位684個（合計為849個）予伊承租使用。惟被告迭次向伊請求調漲租金未果，竟拒絕點交上開租賃標的物予伊，爰依民法第423條、系爭租約第8條第1項約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應將系爭停車位交付伊使用收益；並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）系爭租約之租賃標的物已特定為該租約附件一平面圖所示坐落系爭土地東側之原規劃C辦建物、地下建物合計814個停車位及附件二記載之建材設備內容，且系爭招租案租期長達20年，總租金高達新臺幣（下同）60億以上，是租賃標的物之位置、分布、樓層、規格及建材設備等均屬系爭租約特定租賃標的物之重要要素。嗣原規劃C辦建物因變更設計決定不予興建，而於同址興建C棟旅館（下稱系爭C旅建物）出租予訴外人凱撒大飯店股份有限公司（下稱凱撒飯店）經營，並於系爭土地西側另興建系爭B辦建物。惟系爭B辦建物與原規劃C辦建物之坐落位置、樓層數、量體面積與建材設備均不同，且嗣興建完成之系爭地下建物849個停車位其分布樓層、位置、數量及大小亦與系爭租約附件一之標示不同，足見現興建完成之「系爭B辦建物及系爭地下建物849個停車位」與系爭租約所特定之「原規劃C辦建物及地下建物814個停車位」係不同租賃標的物，後者業因108年2月18日建照執照變更設計決定不予興建而陷於客觀給付不能，系爭租約當然消滅。

（二）伊考量系爭B辦建物地理位置、樓層數、樓地板面積及建材等級均較原規劃C辦建物優越，前於106年9月29日就系爭B辦建物及系爭地下建物停車位向原告另為新要約，惟迄今兩造仍未就承租範圍、租金金額及承租條件等契約必要之點達成合意，是兩造間實未就「系爭B辦建物及系爭

地下建物849個停車位」成立租賃關係。

（三）又系爭招租案及系爭租約本即以「承租地上辦公大樓建物者，始可同時承租地下全部停車位」為目的，並無將全部停車位出租予未承租任何地上建物者之意，該二建物在系爭招租案及系爭租約之給付目的不可分。既原規劃C辦建物已陷於給付不能，則地下全部停車位亦屬當然給付不能，不得割裂認定。倘認給付可分，勢將產生地上建物使用者恐無地下停車位可供承租使用之窘境，自顯與社會通念、經驗法則及兩造締約真意不符。

（四）況系爭停車位性質上為區分所有建物之共有部分，與區分所有建物之專有部分在法令及使用目的上不可分，更不得單獨作為區分所有權客體，倘原告並未承租系爭土地地上任何建物卻承租使用系爭地下建物全部停車位，無非係單獨就區分所有建物共有部分為用益行為，實不適法等語。

（五）並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供現金或等值之銀行可轉讓定期存單為擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷一第637-638、651頁）

（一）被告因預定於系爭土地興建辦公大樓及停車場，而於103年11月19日以系爭招租案進行公開招標，並公告系爭投標須知，嗣由原告得標，兩造乃於104年1月30日簽訂系爭租約。

（二）於原告得標前，預定興建並坐落系爭土地西側之原規劃B旅建物已由凱撒飯店得標、坐落系爭土地北側之原規劃A旅建物則由漢來國際飯店股份有限公司（下稱漢來飯店）得標，並分別與被告於102年2月8日簽訂合作契約書、同年12月31日簽訂協同規劃協議書。

（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、二內容相同；第13點「附件」記載之「13.5.附件5：不動產租賃契約」，除「承租人」及「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、二相同。且系爭投標須知之「相關圖說附錄」內容，與「系爭租約附件一」內容相同者，其中「一層平面圖」標示用途為一般事務所之建物位於該平面圖東側（即原規劃C辦建物），標示用途為觀光旅館之建物則標示於該平面圖北側、西側（即原規劃A旅、B旅建物）；與「系爭租約附件二」內容相同者，記載原規劃C辦及地下建物之建材及設備。

（四）被告就系爭招租案於106年4月7日取得系爭建照，並陸續於108年2月18日、110年3月5日辦理第二、三次變更完畢，嗣於110年10月6日取得系爭使照。而108年2月18日經核准第二次變更之系爭建照及系爭使照上所示之系爭B辦建物，地上1樓至28樓樓地板加上屋突1、2層，面積合計為6萬6,816.52平方公尺（2萬0,212坪，四捨五入）。

（五）被告於106年9月29日發函通知原告擬將辦公大樓每坪月租金調整為1,550元；107年1月3日發函通知原告擬將辦公大樓每坪月租金調整為1,600元；兩造於107年10月11日召開系爭土地開發案辦公棟租賃條件討論會議，被告提出擬將辦公大樓每坪月租金調整為1,650元、停車位每月租金為5,000元；被告再於109年2月21日發函通知原告應於文到7日內書面回復是否願以每坪月租金1,750元承租系爭B辦建物，惟兩造並未達成調漲租金共識。

四、得心證之理由

原告主張系爭租約之租賃標的物始終為興建於系爭土地上之辦公大樓即系爭B辦建物暨系爭地下建物849個平面汽車停車位，前開租賃物既已興建完成且可為給付，被告依民法第423條規定及系爭租約第8條約定即有交付系爭停車位予原告使用之義務等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲就本件爭點及本院判斷分述如下：

（一）系爭租約之租賃標的物為系爭B辦建物暨系爭地下建物849個平面汽車停車位：

1.按解釋契約，應探求當事人立約之真意，於文義上及論理

上詳為推求，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥於契約之文字或截取其中一二語，任意推解致失其真意（最高法院111年度台上字第2865號判決意旨參照）。

2.經查，系爭投標須知第2點工作說明規定：「C2土地（按即系爭土地）預定興建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飯店股份有限公司及凱撒大飯店股份有限公司承租經營……」；第3點租賃標的物規定：「本公司（按即被告）於台北市南港經貿園區C2土地（台北市○○區○○段00地號土地，即標的土地）預定興建之辦公大樓及停車場……：辦公大樓：預定樓層：辦公棟1樓~26樓、地下1樓至地下4樓部份區域、辦公棟屋突1、2層。預估樓地板總面積：56,808.94平方公尺（17,184.70坪）。停車場：預定樓層：地下1樓至地下4樓。預估停車位數：814個。註：辦公大樓樓地板面積及停車位個數暫以申請都市設計審議之圖面計算，計算租金面積及停車位數以建物所有權狀登記為準」（見本院卷一第37頁），已可推知被告就系爭招租案所欲出租之標的物即為系爭土地上所預定興建之2棟觀光旅館以外之該棟辦公大樓暨停車場區域。兩造復以系爭租約前言約定：「茲因甲方（按即被告）決定於南港經貿園區C2土地……上興建全新建築物並就『其中辦公大樓暨停車場區域』出租予乙方（按即原告）……由甲方負責興建並將該辦公大樓及停車場區域……出租予乙方」；第1條第1項約定：「『租賃標的物』係指甲方於南港經貿園區C2所興建之辦公大樓、停車場區域、約定專用區域及由乙方維護管理區域（待建造執照核發後確認），實際面積及車位數以使用執照取得後，產權登記為準」；第2條第1項、第2項約定：「辦公大樓租賃面積暫定為56,808.94平方公尺（17,184.70坪），

『辦公大樓租賃面積』係指依建物所有權狀所登記核發之面積（包含主建物面積、附屬建物面積、標的土地興建之建物共有部分的面積及辦公棟建物共有部分的面積）及室內約定由乙方專用之區域面積，但不包含室外約定專用區域及停車位（車公）等面積。停車場停車位數暫定為814個（不含裝卸車位），停車場停車位數以地政機關登記為準」；第25條第2項約定：「辦公大樓租賃面積及停車位個數，於地政機關登記完竣後另以協議書方式加註之」（見本院卷一第53-54、第71頁），除將系爭投標須知所載標的內容寫入系爭租約外，更再次確認租賃標的即為「系爭土地上興建之辦公大樓暨停車場區域」，並明示系爭租約所載之租賃面積及停車位個數僅為暫定，具體應以嗣後取得使用執照並經地政機關登記完竣後另為協議加註為準。嗣系爭土地上之建物興建完成並取得系爭使照，依系爭使照附表記載內容，用途為一般事務所即供作辦公大樓使用之建物為B棟地上1至28層，用途為停車場、停車空間之系爭地下建物，其平面汽車自設室內地下停車位165個、平面汽車法定室內地下停車位684個，共計849個，且經地政機關登記在案，有系爭使照、建物登記第一類謄本在卷可參（見本院卷一第113-118、567-583頁），是系爭租約所約定之租賃標的物已藉系爭使照上開附表記載內容特定為興建完成之系爭B辦建物暨系爭地下建物全部849個平面汽車停車位，堪可認定。

3.被告雖辯稱系爭租約之租賃標的物應係系爭建照第2次變更設計前依系爭租約附件二建材設備所興建之原規劃C辦建物暨地下建物814個停車位，前開約定租賃建物與嗣後興建完成之建物不可認為同一，蓋辦公大樓坐落位置、樓層數、樓板面積及建材設備均不同，地下建物停車位分布位置、數量及大小亦不同等語，並以系爭租約附件一租賃標的物平面圖、系爭土地鄰近區域示意圖、地下層變更說明圖、系爭建照竣工圖為據（見本院卷一第363-379、541

-565頁）。惟查：

⑴系爭租約就約定租賃標的物係以「系爭土地上興建之辦公大樓暨停車場區域」作為特定之方式，於建物興建完成後自當認係系爭B辦建物暨系爭地下建物一節，已如前述。且系爭租約第2條「租賃標的物」既已言明辦公大樓租賃面積、停車場停車位數均為暫定，並以嗣後產權登記為準，自不因系爭使照所載之系爭B辦建物總地板面積及系爭地下建物停車位個數與系爭租約原「暫定」數有所不同而影響租賃標的物之特定及同一。且系爭租約計算租金方式分別係以辦公大樓租賃樓地板「面積」及停車位「個數」計算月租金（參系爭租約第4條，見本院卷一第56頁），是該辦公大樓之樓層數或樓地板面積、停車位具體位於地下層何處及周遭設置，縱於興建過程中有所變更，亦無礙於原告依約所承租之範圍仍為辦公大樓嗣後依建物所有權狀登記核發之全數面積，以及嗣後地政機關登記之地下停車場全數平面汽車停車位之認定。再細閱系爭租約第5條第2項關於建材設備之約定，其約定意旨無非係保證被告至少將以系爭租約附件二所示等級之建材設備規格建造施工，除更換之建材設備品質不低於原約定者外，原則上不得以其他產品替代（見本院卷一第57頁），應為被告依系爭租約就其所興建提供之租賃標的物所應負擔之義務標準，被告自難以建物建材設備事後有所更易為由，以此反指其所建造完成之建物與約定提供者並不同一。是被告此部分所辯，均難信採。

⑵又系爭投標須知第4點固載：「投標廠商應……下載投標須知及所有相關圖說附錄等文件」（見本院卷一第37頁），且上開圖說附錄內容與系爭租約附件一內容相同，其中一樓平面圖標示用途為一般事務所之建物即原規劃C辦建物位於該平面圖東側，為兩造所不爭執。然系爭租約附件一平面圖既已特別明文標示為「草案」（見本院卷一第53、73頁），已可徵系爭招租案進行招標乃至於系爭租

約締約時，因系爭土地事實上尚未開始興建各該建物，始須以上開平面圖以草案形式留有配合土地開發過程之需要以變更設計之空間。而系爭租約第1條既已明確約定原告所承租者即為「系爭土地上所興建完成之辦公大樓」，相較於坐落系爭土地之相對位置而言，租賃建物用途應始為兩造特定租賃標的物之重要之點，即難徒以上開平面圖原所標示之辦公大樓（即原規劃C辦建物）坐落系爭土地之相對位置與嗣後興建完成者有異，遽認後者即非系爭租約所約定之租賃建物。且觀被告於取得系爭建照後，於106年9月29日檢附將原規劃B旅、C辦建物機能互調之變更設計書圖資料，首次發函請求原告調整租金係言：「……茲　貴公司原承租辦公大樓坐落位址更動，異動後該棟建物區位能見度提高，招商效益大幅提升。為此，擬依據原先『凱撒』棟之租金，調整貴我雙方不動產租賃契約之每坪月租金為新台幣1,550元……」等語，有上開函暨附件在卷可參（見本院卷一第415-428頁），可見被告斯時對於原告所承租者，縱於變更設計後，仍為系爭土地上之辦公大樓一節並無疑義，僅因原告承租之租賃建物「坐落位址更動」，而請求「調整」增加（而非另為要約）原約定租金。此亦可由兩造於107年10月11日就系爭土地開發案『辦公棟』租賃條件進行協調會議時，被告再次提議調整辦公棟租賃面積為系爭B辦建物地上1層至18層、停車位248個乙節（見本院卷一第439頁），益徵被告應知系爭租約所約定之租賃標的確為系爭B辦建物暨地下建物停車位，僅因被告自身欲調整投資風險而欲與原告協商減縮租賃範圍。是被告辯稱原告原租賃建物已因變更設計、異動位址而不存在，後續縱有協商租金價格亦僅為另一新要約等語，並非可採。

⑶況系爭投標須知第5點既規定：「投標廠商應詳閱本投標須知及所有文件附錄，並負有自行赴標的土地現場察勘之義務……對於基地情形及與估價有關事項應自行或洽請專

業顧問加以瞭解，得標後不得藉故推諉、要求酌減租金、廢標、修正或解除已簽訂之契約」（見本院卷一第37-38頁），要求投標廠商應承擔系爭招租案所欲簽訂之長期不動產租賃契約之風險，然被告為系爭土地所有人，主導系爭土地開發案，對於開發基地情形、估價、周遭環境之瞭解應更甚於投標廠商，其更主動變更系爭建照設計，將原告投標承租之原規劃C辦建物功能調動至系爭B辦建物，本於上開規定及交易誠信原則之演繹，被告本不得恣意於締結系爭租約後藉故諉稱位址異動後區位能見度提高且招商效益提升（見本院卷一第415頁）、室內空間格局及建材品質提升（見本院卷一第431頁）、公司內部投資風險控管要求並確保股東權益（見本院卷一第435頁）等語，要求原告配合調漲租金，更應承擔其片面調整系爭土地上興建建物之設計、位置進而導致系爭租約原定損益分配異動之風險，自不得因被告前述片面行為而遽認變更設計前後之建物於系爭租約解釋上並非同一，任令系爭租約歸於無效而消滅。

4. 從而，兩造就系爭租約所約定之租賃標的物，應為系爭B辦建物暨系爭地下建物全部849個平面汽車停車位無誤。被告辯稱系爭租約所約定之租賃標的物均因變更設計而自始不曾興建，屬客觀給付不能等語，並非可採。

（二）被告應依民法第423條規定、系爭租約第8條約定交付系爭停車位予原告使用收益：

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（按即被告）依法取得租賃標的物之使用執照後，辦理點交予乙方（按即原告）承租使用」（見本院卷一第59頁）。

2. 查系爭租約所約定之租賃標的物為系爭B辦建物暨系爭地下建物全部849個平面汽車停車位乙節，業據認定如前。

系爭停車位既於前開租賃標的範圍內，且無其他不能給付之情事，被告依約即應於取得系爭使照後，點交予原告使用。是原告依民法第423條規定、系爭租約第8條第1項約定，請求被告交付系爭停車位予原告使用收益，自屬有據。

3.被告雖辯稱系爭招租案及系爭租約真意係以承租地上辦公大樓建物者始可承租地下全部停車位為目的，其給付為不可分，且系爭停車位性質上為區分所有建物之共有部分，亦不得單獨出租予他人使用等語。惟查：

⑴系爭租約關於原告承租地上辦公大樓建物部分，尚非有給付不能之情事，已如前述，自無被告所辯稱之割裂認定問題，首應敘明。而系爭租約本即約定租賃標的範圍為辦公大樓暨停車場區域，關於其餘2棟觀光旅館建物之使用者應如何承租、使用共通地下層之停車位一節，被告於招租、締約時勢已納入考量，被告辯稱倘由原告單獨承租系爭地下建物停車場，將令地上建物使用者恐無地下停車位可供使用，與締約真意不符等語，即非可採。

⑵再細閱系爭租約關於辦公大樓及停車位二部分之約定，其租賃標的之定義、範圍、租金計算方式各異（參系爭租約第1、2、4條，本院卷一第53-54、56頁），租約內容復查無有何兩部分有連動關係之約定，應認該二部分租賃關係可各自獨立。是縱認被告主張原約定租賃之地上辦公大樓自始未曾興建而陷於給付不能等語為真，就停車位部分之租賃關係效力亦不受其影響（民法第111條但書參照），被告仍應依約交付系爭停車位予原告使用。

⑶至被告再主張系爭停車位為區分所有建物之共有部分，不得單獨作為區分所有權客體，亦無法脫離區分所有建物專有部分單獨出租予他人使用等語。惟公寓大廈管理條例第4條第2條規定：「專有部分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地上權應有部分分離而為移轉或設定負擔」，可知共有部分雖不得與專有部分分別移

轉或設定負擔，惟尚非不得就共有部分單獨為出租行為。況本院係認定系爭租約就系爭B辦建物部分仍為有效，自更無被告所稱之區分所有建物專有部分及共有部分分別出租予他人使用之不當之情。是被告上開所辯，亦非可採。

五、綜上所述，原告依民法第423條規定、系爭租約第8條第1項約定，請求被告交付系爭停車位，為有理由，應予准許。

六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　23　　日

民事第二庭　審判長法　官　林鈺琅

法　官　林伊倫

法　官　郭子彰

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　　112　　年　　3　　月　　24　　日

書記官　李云馨

附表：系爭停車位			
坐落土地	建號	使用執照字號	停車位編號及數量
臺北市○○區○○段00地號	臺北市○○區○○段0000○號	臺北市政府都市發展局110使字第122號	除地下一層編號803至837、地下二層編號668至680、695至696以外之其他799個平面汽車地下停車位
備註： （一）上開建號為臺北市○○區○○段0000○0000○號之共有部分。 （二）停車位數量以臺北市政府都市發展局110使字第0122號使用執照附表所記載之平面汽車室內地下停車位數量為準。			