

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第378號

原告 寒舍餐旅管理顧問股份有限公司

法定代理人 蔡伯翰

訴訟代理人 劉陽明律師

陳璧秋律師

被告 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

訴訟代理人 谷湘儀律師

姜萍律師

賴冠好律師

王師凱律師

上列當事人間請求債務不履行損害賠償等事件，本院於民國115年4月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣陸萬陸仟元，及自民國一一三年六月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由原告負擔。

四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣陸萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

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，民事訴訟法第24條定有明文。經查，本件依兩造於民國104年12月15日簽訂之台北市喜來登飯店（下稱系爭飯店）不動產租賃契約書（下稱系爭租賃契約）第21條，約定本契約如有涉訟時，雙方同意以本院為第一審管轄法院（見本院卷一第174

01 頁），揆諸前開規定，本院就本件訴訟自有管轄權。

02 二、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅
03 者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其
04 訴訟以前當然停止；前揭法條所定之承受訴訟人，於得為承
05 受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第
06 1項分別定有明文。查被告之法定代理人原為謝娟娟，嗣於1
07 13年8月12日變更為何英明，有財政部113年8月12日台財人
08 字第11300635720函在卷可稽（見本院卷三第291頁），被告
09 於113年10月28日以書面聲明承受訴訟（見本院卷三第254
10 頁），核無不合，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 （一）原告與訴外人國泰人壽保險股份有限公司（下稱國泰人壽保
14 險公司）於91年4月30日簽訂不動產租賃契約書（下稱91年
15 租約），約定由原告承租坐落臺北市○○區○○段○○段00
16 ○00地號等兩筆土地上之門牌號碼臺北市○○區○○路○
17 段00號建物（下稱系爭大樓）及附屬設施，暨訴外人鴻禧酒
18 店股份有限公司原於該址所經營「來來飯店」點交時現存之
19 營業設備，供原告作為經營國際觀光旅館即系爭飯店之用，
20 租賃期間自91年6月1日起至104年5月31日止。嗣原告與國泰
21 人壽保險公司再以協議書約定91年租約第1條租賃標的物有
22 關「附屬設施及現存之營業設備」，約定修改為為「自點交
23 後至國泰人壽保險公司依91年租約第10條第3項整修完成存
24 在於系爭大樓之附屬設施及營業設備」，並延長租賃期間至
25 106年5月30日止，及調整各年度之底租。國泰人壽保險公司
26 於91年租約租賃期間之94年9月23日擔任發起人成立「國泰
27 一號不動產投資信託基金」（下稱國泰一號基金），以該基
28 金向受益人募集新臺幣（下同）139.3億元，向國泰人壽保
29 險公司購買系爭大樓、臺北西門大樓、臺北中華大樓等三棟
30 大樓，並由被告擔任受託機構、由訴外人國泰建築經理股份
31 有限公司（下稱國泰建經公司）擔任管理機構。

01 (二)系爭大樓於70年間即興建完成並取得使用執照，在91年租約
02 存續期間已有諸多設備老舊故障需汰換更新，原告於91年租
03 約屆至前，即以101年9月28日函文向被告表達續租意願，並
04 以103年3月3日函文檢送「系爭飯店大樓新租約續租協商事
05 宜」附件，請被告就當時擬簽訂之新租約有關設備更新與裝
06 修、租約內容及計租條件等儘速啟動協商。經多次協商
07 後，被告以國泰一號基金之受託機構身分，於104年12月15
08 日與原告就系爭大樓、附屬設施及點交時現存營業設備（項
09 目如系爭租賃契約附件一移交清冊所示）簽訂系爭租賃契
10 約，約定租賃期間自106年6月1日起至121年5月31日止，被
11 告應負責就系爭租賃契約附件三「租賃期間出租方提供設備
12 更新置換一覽表（下稱系爭設備更新一覽表）」所列設備
13 （下稱系爭設備）等項目完成更新，原告則同意將「租賃包
14 底年租金」金額由91年租約所約定之69億1,750萬元，調高
15 至99億元（即第1、2年度6.3億元、第3、4年度6.4億元、第
16 5至7年度6.6億元、第8至13年度6.7億元、第14、15年度6.8
17 億元），增加近30億元，顯見原告每年所支付包底年租金
18 中，已含被告應依系爭設備更新一覽表所示項目更新系爭設
19 備，以供原告經營國際觀光旅館使用、收益之對價。

20 (三)原告於系爭租賃契約租期開始前之106年4月25日，便以營運
21 所需將陸續進行相關工程，函請被告依約履行設備更新義
22 務，並請其確認相關作業計畫與時程，以降低更新工程對於
23 營運面之影響。隨後原告、國泰建經公司與營繕管理工程司
24 即訴外人三井工程股份有限公司（下稱三井公司）於106年6
25 月22日設備更新週會討論事項中，將「飯店裝修預定進度及
26 預算」列入提案；原告於106年6月28日提出「系爭飯店新租
27 約整修計畫時間表（下稱系爭整修時間表）」，與國泰建經
28 公司、三井公司於同年8月1日召開專案會議並逐項進行討論
29 定案，於106年8月4日由三井公司營管部人員即訴外人張國
30 勇以電子郵件將上開經專案會議討論修改後之系爭整修時間
31 表（106.08.01討論版）寄送原告、國泰建經公司與三井公

01 司相關人員存查，作為日後執行之依據，後於106年8月15日
02 設備更新週會討論事項中，將「請飯店提送修繕預定進度表
03 及預算」案銷案解列。但為依系爭整修時間表執行設備更新
04 事宜，故於設備更新週會中，續就「請飯店提送修繕預定進
05 度表及預算」案列入討論，直至107年1月30日會議中出租方
06 （國泰建經公司）表示下次銷案止，是被告應按所確認之系
07 爭整修時間表如期完成各項設備之更新。然而，被告嗣後卻
08 片面以「國泰一號基金」對於各項更新工程均依必要性及急
09 迫性綜合評估後，分年度編列相關預算執行，且須辦理公開
10 招標為由，未能配合原告裝修工程進度辦理設備更新事宜，
11 嚴重影響原告裝修工程進度及營運實績；對於原告為維護系
12 爭飯店大樓安全所列出系爭設備應優先更新之項目，被告則
13 以針對35年以上未更新之設備優先分列各年度執行，至於已
14 使用15年尚堪用之設備，則要求原告善盡管理人責任維護、
15 修繕方式繼續使用回應，完全無視系爭設備因老舊故障造成
16 無法營運或導致安全問題，或可能造成人員生命及財產之威
17 脅，令原告營業與商譽損失，並生法律責任之風險。原告無
18 法如期使用、收益合於系爭租賃契約所約定更新後之系爭大
19 樓設備，爰依系爭租賃契約第9條第2項之約定，民法第423
20 條、第227條第1項、第2項、第231條第1項之規定，按系爭
21 租賃契約所約定租賃期間15年即180個月，將各項更新費用
22 分攤至每月，以月為單位計算損害額，即以原告使用各項更
23 新設備於原告租金外每月增加給付被告之租金數額，作為原
24 告每月因被告遲延完成該項設備更新所受債務不履行之損
25 害，共計為1億8,485萬4,767元，原告就此僅一部請求被告
26 給付1億3,706萬9,662元。

27 (四)又因被告遲未辦理系爭設備更新一覽表所示系爭設備更新，
28 致訴外人傅承璋於112年10月22日將其車牌號碼000-0000號
29 車輛停放於系爭大樓B3停車場第346號車位時，因上方天花
30 板水泥塊破裂掉落在車頂，造成上開車輛受有三處凹槽及部
31 分刮傷之損害（下稱系爭車損事件），原告為早日解決系爭

01 車損事件，避免訟累及商譽毀損，於112年10月31日與傳承
02 璋達成和解並賠償6萬6,000元，原告爰依系爭租賃契約第9
03 條第2項之約定，民法第423條、第227條第1項、第2項、第2
04 31條第1項之規定，請求被告賠償原告因系爭車損事件所受
05 損害6萬6,000元。

06 (五)由於系爭大樓部分設備於租賃期間已多次發生故障、漏水，
07 有導致停電、停水之虞，或屬消防安全相關設備等急需更
08 新，原告於110年9月7日函請被告就系爭設備中應辦理但尚
09 未辦理更新之13項設備，依系爭租賃契約第9條第2項之約定
10 辦理更新，惟未獲被告回應。原告於110年12月10日再次去
11 函催告限期辦理規劃並啟動相關改善工程，檢附相關設備故
12 障、漏水之紀錄及照片，並請被告於文到5日內函復後續處
13 理規劃及啟動相關改善工程，被告於110年12月30日始回函
14 略以「國泰一號基金維修準備金係由租金收入提撥，而近期
15 現金流量不足所能提撥修繕準備金較為吃緊，僅願依國泰建
16 經公司評估認為對系爭飯店營運及安全有迫切急需之項目，
17 在基金財務狀況可承擔之範圍內優先處理」等語，顯未依債
18 務本旨實行提出設備更新之給付。原告於112年4月20日再次
19 去函催告，然被告迄未為系爭設備更新，影響原告使用權益
20 及營運甚鉅，原告爰依據系爭租賃契約第17條之約定，按當
21 年度「租賃標的物包底年租金（不含加值型營業稅）」核算
22 之日租金180萬8,219元（計算式：6億6,000萬元 \div 365=180
23 萬8,219元），計算自111年4月1日起至113年2月29日止共計
24 700天之懲罰性違約金12億6,575萬3,300元（計算式：180萬
25 8,219元 \times 700=12億6,575萬3,300元），並請求被告給付上
26 開金額之20%，即請求被告給付因遲延完成系爭設備更新之
27 懲罰性違約金2億5,315萬660元（計算式：12億6,575萬3,30
28 0元 \times 20%=2億5,315萬660元）。

29 (六)系爭租賃契約存續期間自106年6月1日起至121年5月31日
30 止，共計15年，原告為經營國際觀光旅館，於系爭飯店投入
31 數十億元進行各項修裝，以維持系爭飯店最佳營運狀態。而

01 系爭大樓於70年取得使用執照迄至121年5月31日系爭租賃契
02 約屆期止，屋齡已超過50年，故為確保系爭大樓主體結構無
03 安全上疑慮，以供原告經營國際觀光旅館及相關業務使用，
04 而於系爭租賃契約第9條第4項約定「於租賃期間內，甲方
05 （即被告）應使租賃標的物主體結構保持合於本契約所定乙
06 方（即原告）之使用收益狀態，並應自行負擔費用對租賃標
07 的物執行一切必要的主體結構工程，並負責主體結構之修
08 繕，俾保持租賃標的物結構良好，並應於租賃期間內遵守適
09 用於租賃標的物建築主體結構之一切法令規章及任何主管機
10 關之一切依法所作要求、命令及指示。」第10條第1項前段
11 約定：「甲方（即被告）應提供符合經營國際觀光旅館及相
12 關業務之合法建築物供乙方（即原告）經營國際觀光旅館及
13 相關業務使用。」準此，被告應於租賃期間內確保租賃標的
14 物建築主體結構合於一切法令規章及任何主管機關依法所作
15 要求、命令及指示，並保持系爭租賃契約所定供原告經營國
16 際觀光旅館及相關業務使用收益之狀態，且被告於租賃期間
17 應負責主體結構之修繕並自行負擔所有費用，以保持租賃標
18 的物結構良好。107年2月21日修正之「建築物公共安全檢查
19 簽證及申報辦法（下稱建築物公共安全申報辦法）」第7條
20 及第8條之規定，於88年12月31日以前領得建造執照，供國
21 際觀光旅館建築物使用之樓地板面積累計達1,000平方公尺
22 以上之建築物，且該建築物同屬一所有權人或使用人，自10
23 8年7月1日起應辦理耐震度評估檢查並為申報。為此，被告
24 委由訴外人台北市結構工程工業技師公會於109年5月18日就
25 系爭大樓之耐震能力進行評估，經該會於109年6月間出具
26 「建築物公共安全耐震能力-初步評估報告書（下稱系爭初
27 評報告）」記載：「系爭大樓領有70使字第0343號使用執
28 照，樓地板面積8,0614.17m²，為地下4層、地上16層之鋼筋
29 混凝土構造及加強磚造建築物，經結構安全耐震評估結果，
30 其R值（評估分數或危險度總評估分數）高達69.2分（R>6
31 0），判斷該建築物的耐震確有疑慮，應進行補強或拆除。」

01 等語，足見系爭大樓之耐震能力嚴重不足，被告未依系爭租
02 賃契約第9條第4項及第10條第1項之約定，提供結構良好之
03 建築物供原告經營國際觀光旅館及相關業務使用，已有不完
04 全給付之債務不履行之情形。惟被告直至111年6月間始就系
05 爭大樓耐震補強工程（下稱系爭工程）開始施作，於111年1
06 2月31日始竣工完成。堪認自109年6月間系爭初評報告確認
07 系爭大樓耐震能力不足時起，至111年12月31日被告完成系
08 爭工程止，被告顯未依系爭租賃契約第9條第4項及第10條第
09 1項之規定，提供結構良好之建築物供原告經營系爭飯店及
10 相關業務使用，而有不完全給付之債務不履行之情，原告爰
11 提出內政部實價登錄網站就系爭大樓附近屋齡為40年左右之
12 商業大樓租賃行情查詢資料，顯示每坪月租金為1,174元至
13 2,000元不等，平均租金為1,703元。系爭大樓面積24,964.9
14 7坪，每坪月租金為2,203元【計算式：6.6億元÷12個月÷24,
15 964.97坪=2,203元】，於扣除因更新設備增加之租金費用2
16 37元後計為1,966元，以與附近大樓平均租金1,703元之差額
17 263元（計算式：1,966元－1,703元=263元）計算每月每坪
18 溢付租金之損害額，計為656萬5,787元（計算式：263×24,9
19 64.97=6,565,787.11，小數點以下四捨五入），並自109年
20 6月起至111年12月止，共計31個月，金額共計為2億353萬9,
21 397元（計算式：656萬5,787元×31=2億353萬9,397元），
22 經扣除被告於疫情期間（即109年6至8月、110年7至9月）減
23 少收取租金數額9,750萬元後，依系爭租賃契約第9條第4
24 項、第10條第1項之約定，及民法第423條、第227條、第216
25 條之規定，請求被告賠償因未保持租賃物合於約定使用、收
26 益狀態，致原告因債務不履行所受損害1億603萬9,397元
27 （計算式：2億353萬9,397元－9,750萬元=1億603萬9,397
28 元）。

29 (七)被告在系爭飯店實施系爭工程期間產生大量噪音，除降低旅
30 客入注意願而影響原告營收外，對入住旅客之休憩亦造成相
31 當程度之干擾。為瞭解施工噪音可能影響範圍，並以此作為

01 原告於被告施作系爭工程期間接受訂房、擋房（即不接受預
02 訂）之依據，被告於111年6月28日委由國泰建經公司委託施
03 工廠商即訴外人中旭營造有限公司（下稱中旭公司）、監造
04 禾森工程顧問有限公司會同原告辦理勘驗，由施工廠商於系
05 爭飯店第625、626號客房外牆進行試鑽，依此測得水平噪音
06 傳遞至第636、637號客房及走道上，判斷其影響範圍約為施
07 工點前後10間客房及自5樓至16樓各樓層相對位置客房。原
08 告即依此會勘結果，按中旭公司每周所提出三周進度表，將
09 受施工噪音影響範圍內之客房採取擋房措施，原告即無法使
10 用、收益該擋房之房間而受有損害。如按中旭公司111年6月
11 28日勘驗施工噪音所及範圍，以每日施工點前後10間客房及
12 上下自5樓至16樓各樓層相對位置之客房計算，總計為355,3
13 12,5坪；依111年包底年租金計算每坪日租金為72.43元【計
14 算式：6億6,000萬元÷365日÷24,964.97坪=72.43】，依此
15 計算損害額為2,573萬5,284元（計算式：355,312.5坪×72.4
16 3元=25,735,284.375元，小數點以下四捨五入）。但因中
17 旭公司於施作系爭工程時，其實際施工進度與其提出三週進
18 度表未盡相同，致原告雖依預定施工進度實施擋房，卻仍需
19 每日按實際施工情形進行調整，且需依住宿旅客之要求提供
20 所需房型，故而實際擋房數要較原預估擋房數為少，故原告
21 僅按111年6月20日起至同年12月31日止，實際擋房之房間數
22 量及坪數計算無法使用收益之總坪數為87,888.5坪，並以每
23 坪日租72.43元計算所受損害，共計636萬5,764元（計算式：
24 87,888.5坪×72.43元=6,365,764元，小數點以下四捨五
25 入），爰以此請求被告賠償損害。

26 (八)被告就系爭大樓實施系爭工程期間，因施工所造成之聲響實
27 遠大於試鑽時之音量，尤以111年11月21日至同年11月24日
28 實施夜間吊掛作業影響更鉅，縱原告已實施擋房並事先將系
29 爭飯店正進行施工告知訂房入住之旅客，但仍接到37起客訴
30 案件，原告為此向客訴旅客道歉依其要求同意提供換房、下
31 次住宿升等、提供其他客房休息，或提供午、晚餐等實質給

01 付，致原告受有損害計為14萬4,807元，此數據尚不包括因
02 此造成潛在旅客因此取消入住計畫之營收損失，原告就此僅
03 請求被告賠償上開14萬4,807元之損害。

04 (九)綜上，因被告遲延更新系爭待修設備之債務不履行所生損害
05 賠償計為3億9,028萬6,322元（計算式：1億3,706萬9,662元
06 +6萬6,000元+2億5,315萬660元=3億9,028萬6,322元）；
07 因被告所提供系爭大樓耐震強度不足之債務不履行損害賠償
08 計為1億1,254萬9,968元（計算式：1億603萬9,397元+636
09 萬5,764元+14萬4,807元=1億1,254萬9,968元），原告所受
10 損害共計為5億283萬6,290元（計算式：3億9,028萬6,322元
11 +1億1,254萬9,968元=5億283萬6,290元），為此爰依系爭
12 租賃契約第9條第2項、第4項、第10條第1項、第17條之約
13 定、民法第423條、第723條、第216條、第227條、第231條
14 第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付
15 原告5億283萬6,290元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
16 日止，按年息百分之5計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假
17 執行。

18 二、被告則以：

19 (一)國泰一號基金於94年10月起自國泰保險公司繼受系爭大樓及
20 91年租約，被告為國泰一號基金之受託機構，於104年12月1
21 5日與原告續約簽訂系爭租賃契約，約定租賃期間自106年6
22 月1日起至121年5月31日止，簽約時兩造已確認系爭大樓合
23 於約定使用收益之狀態，並符合經營國際觀光旅館之契約目
24 的，進而簽訂系爭租賃契約。被告歷來均依系爭租賃契約本
25 旨履行義務，與原告合作共同創造互利雙贏之局面，從無原
26 告所稱怠於履行設備更新或未維持系爭大樓合於約定使用收
27 益狀態之情事。原告承租系爭大樓作為經營國際觀光旅館之
28 用，租金設定自與一般商用大樓租賃採固定租金者不同，依
29 系爭租賃契約第5條第1項約定，租金均以「包底抽成」方式
30 計算，即當年度依原告營業收入計算之抽成租金總額如大於
31 包底年租金時，租金即以抽成租金總額給付予被告；如當年

01 度之抽成租金總額如小於包底年租金時，則以約定之包底年
02 租金金額為準。換言之，如原告之年度營業收入越高，被告
03 所能收取之租金數額亦隨之增加，故基於此類租金計算方
04 式，系爭租賃契約之兩造實為合作互惠關係，任何有利於承
05 租人即原告得以增加其營業收入之因素，同時亦有利於被告
06 即出租人，故被告並無理由放任系爭大樓毀損不堪使用而妨
07 礙原告順利營運，因此將導致被告可得收取租金數額減少，
08 足見被告並無遲延給付或違反系爭租賃契約之動機。系爭租
09 賃契約因有互利雙贏之特性，原告於新冠疫情導致營收大受
10 影響之期間，被告回應原告請求二度協商調降租金，即協議
11 109年2月份至8月及110年7月至9月降租，二次合計減租金額
12 達1.6億元，被告協調目的在幫助原告渡過難關維持營運，
13 甚至因此蒙受國泰一號基金受益人之質疑及攻擊，經受益人
14 向金融消保會申請金融評議，表示減租七個月之舉造成投資
15 人損害，讓被告不勝其擾，更徵系爭租賃契約兩造實為合作
16 互惠關係之體現，被告就疫情降租展現對原告的最大善意，
17 原告則應依系爭租賃契約本旨合法安全使用系爭大樓，對系
18 爭大樓負有維護、修繕與更新之義務，保證租賃存續期間各
19 項設備與裝潢不得低於點交時之品質水準，據以經營系爭飯
20 店，系爭租賃契約第9條就租賃標的物之維護、修繕與更
21 新、第10條就租賃標的物之維護，均有相同之約定。又系爭
22 大樓前經原告於91年租約期間多年來持續占有使用暨維護、
23 更新，且91年租約存在期間如系爭設備發生故障時，按91年
24 租約第10條約定，應由原告負責修繕更新，並以91年租約第
25 10條第2項之約定，提撥該年份營業額核銷其費用，故除非
26 原告怠於履行其維修保養義務，實無可能產生不能正常運作
27 而妨礙原告正常經營之情事。且系爭大樓於系爭租賃契約開
28 始時，仍持續由原告占有使用並維護更新，其整體營業額及
29 住房率多年來在臺北市國際觀光旅館界名列前茅，顯見系爭
30 大樓維護良好而持續供系爭飯店營運，兩造於104年6月系爭
31 租賃契約簽訂前，系爭飯店營收亦逐年攀升，續約議約期間

01 長達半年，亦經原告會同被告授權之國泰一號基金不動產管
02 理機構國泰建經公司，以及受被告委託查核原告是否善盡維
03 護義務之訴外人霖園公寓大廈管理維護股份有限公司逐項確
04 認系爭大樓所有設施設備均符合約定之使用收益狀態後，兩
05 造及國泰建經公司三方遂於104年11月23日共同簽署設備項
06 目清點備忘錄，嗣後於兩造簽訂系爭租賃契約時，將系爭大
07 樓之主要設施設備列為附件一之「移交清冊」（下稱系爭移
08 交清冊），並於106年6月1日系爭租賃契約之租賃期間開始
09 後，持續由原告承租占有使用迄今，足證被告已確實履行民
10 法第423條規定出租人之義務，所交付之系爭大樓符合系爭
11 租賃契約之目的。被告提供之系爭大樓，既已符合系爭租賃
12 契約約定供原告經營國際觀光旅館之狀態，於系爭租賃契約
13 租期開始後，除個別設備有不堪使用或國家法令變更等因素
14 介入而有不合於約定使用、收益狀態之情形外，尚無立即全
15 面更新之必要與急迫性可言。如系爭移交清冊及系爭整修時
16 間表中所載之系爭設備，確有不符國家法令要求而有不合於
17 約定使用、收益之情形時，始由被告依年度維護計畫負責更
18 新並負擔相關費用，且依系爭租賃契約第9條第2項之約定，
19 此項設備更新義務於租賃期間內以一次為限。依據系爭租賃
20 契約第9條第1項及第5項之約定，由原告就系爭大樓負維護
21 及修繕之義務，應可確保各項系爭大樓於租賃期間內可正常
22 運作以滿足原告經營國際觀光旅館之契約目的。被告自無理
23 由將系爭設備全數廢棄更新，此絕非系爭租賃契約之真意。

24 (二)被告於94年10月繼受91年租約時，租金即採「包底抽成」之
25 方式計算，91年租約生效後第5年起，抽成租金比例即調整
26 為25%，底租則自5.4億元逐年調漲1,000萬至500萬元，91
27 年租約最後一年度即105年6月1日至106年5月31日止，底租
28 已調漲至5.95億元，是系爭租賃契約締約前三個年度，原告
29 實際給付之租金均超過6.3億元。系爭租賃契約之租金沿用9
30 1年租約「包底抽成」之計算方式，並於簽訂系爭租賃契約
31 前，由被告參酌原告歷年營收成長狀態，即自100年6月起至

01 翌年5月為一年度計算，至104年5月底時，4個年度國泰一號
02 基金收取之年租金包含抽成金額逐年增加，已分別達6.34億
03 元、6.60億元至6.85億元及6.87億元，再參酌當時客觀市場
04 環境與景氣，及委諸不動產估價師就底租金額及抽成租金比
05 例作成之估價報告後，始與原告議定如系爭租賃契約第5條
06 第1項所示之各年度包底年租金數額（第一年度之底租為6.3
07 億元）暨抽成租金比例（仍維持25%），而系爭租賃契約第
08 一年度之底租，遠低於91年租約於103年6月起至104年5月期
09 間實付年租金（即抽成租金）之6.87億元。一般長期租約本
10 即會約定租金逐年依一定調幅調漲，以反映通膨或物價及指
11 數，兩造協議決定調整系爭租賃契約租賃期間之各年度包底
12 年租金數額，為大型不動產租賃之商業常態，與系爭整修時
13 間表所示系爭設備之更新無涉；原告所稱系爭整修時間表之
14 內容與系爭移交清冊完全相同，亦徵系爭整修時間表內容與
15 原告給付租金義務間並無對價關係。

16 （三）關於租賃物之修繕，依民法第429條第1項規定，除契約另有
17 訂定或另有習慣外，由出租人負擔。而系爭租賃契約於第9
18 條第1項、第5項就租賃標的物之維護、修繕與更新均另有約
19 定。兩造考量系爭大樓自91年6月1日起為原告占有使用，系
20 爭租賃契約存續期間亦長達15年，以及原告歷來依91年租約
21 對系爭大樓負有管理維護責任等情事，兩造遂約定比照91年
22 租約之約定，由原告對系爭大樓負有善良管理人之維護、修
23 繕與更新之義務。且由系爭租賃契約第9條各項約定之順序
24 觀之，其第1項先約定原告負有妥善維護系爭大樓之義務
25 後，第2項始約定被告應為系爭系爭設備更新一覽表中系爭
26 設備項目之更新，而被告可要求原告提出帳冊及維護支出憑
27 證，對於原告未依約維護、修繕、更新系爭大樓且未於期限
28 內改善者，被告尚可終止租約。依系爭移交清冊所示，被告
29 於租賃期間開始前，業已提供合於約定使用收益狀態之系爭
30 大樓予原告，原告自有維護修繕與更新之義務，且其維護修
31 繕系爭大樓義務之重要性，優先於被告依系爭租賃契約第9

01 條第2項之設備設施維持義務，從而原告自應先盡契約義
02 務，而非一味要求被告應將合於約定使用收益狀態之系爭設
03 備即時全面汰換更新，或將原告怠於履行系爭大樓維護、修
04 繕與更新義務所生之賠償責任轉嫁被告。又因原告修繕、維
05 護與更新義務至關重要，被告歷年均有委請廠商就原告實際
06 履行系爭大樓修繕、維護與更新情形進行查核，並將查核發
07 現內容通知原告並要求依約維護，依查核結果，原告自106
08 年6月起，修繕、維護或更新義務均有缺失，部分缺失未立
09 即改善，且原告負責系爭大樓修繕維護之內部工作部門即
10 「系爭飯店工程部」人事費用自107年度上半年之1,570萬2,
11 202元逐年降低，至112年上半年度其人事費用已降至1,113
12 萬8,198元，實令被告質疑原告在不斷精簡修繕維護工作人
13 力之情況下，能否維持系爭大樓合於約定使用收益狀態之應
14 有水準。原告竟在其違反系爭租賃契約第9第1項約定及民法
15 第432條承租人保管義務之情況下，故意將其未盡其修繕維
16 護所生疏失之賠償責任轉嫁予被告，於法無據。

17 (四)原告、國泰建經公司與三井公司106年6月8日設備更新週會
18 中，原告將系爭大樓地下四層洗衣房蒸氣管線及空調配管線
19 列為被告依約應負責更新事項，但國泰建經公司認此應由原
20 告依系爭租賃契約第7條之約定自行辦理，三方於同年月22
21 日例會中，原告與國泰建經公司仍無法達成共識，故於會議
22 紀錄中載明「因雙方認知差異，無法達成共識，另請系爭原
23 租約簽約人員召開會議確認」等語，並因各方考量系爭租賃
24 契約附件三系爭設備更新一覽表所列各項設施項目眾多，大
25 多需自國外訂購、產製備料運輸時間長，故被告委由三井公
26 司同日新增「13、請系爭飯店提供修繕預定度表及預算」為
27 討論事項，原告於106年6月28日提出系爭整修時間表，供與
28 會人員擇期討論，故上述洗衣房管線、系爭設備更新一覽表
29 及系爭整修時間表已經與會之各方同意另邀被告召開專案會
30 議共同討論，不再列於設備更新週會，另行召開專案會議邀
31 請被告參與討論，而於106年8月8日設備更新週會之會議紀

01 錄中記載「下次銷案」，並非因兩造已就系爭更新一覽表達
02 成共識，始決議銷案。嗣後於106年8月22日之設備更新週會
03 中，排定專案會議於106年9月7日召開；兩造與國泰建經公
04 司三方於106年9月7日召開「喜來登裝修工程協調會議」，
05 該次會議釐清上開「洗衣房更新案」內容性質為系爭租賃契
06 約第7條第1項約定，租賃物點交後原告基於營業上之需要必
07 須增加相關設施時，其施工責任與施工費用由原告負擔之範
08 圍，應由原告徵得被告同意後自辦理並負擔相關費用，兩造
09 並於該次會議中達成共識，相關設備應否更新應以「是否堪
10 用」為判斷基礎，如相關設備超過耐用年限但仍堪使用者，
11 請原告詳列出建議更新項目及時程，並說明欲更換之理由，
12 俾被告評估制定適當之設備更新年度計畫暨編列維修準備金
13 預算，以免系爭設備產製運送時間過久未能即時更新，妨礙
14 系爭飯店之營運及安全，甚或對原告營業及國泰一號基金租
15 金收入，產生共同之不利影響。被告為妥適履行系爭設備更
16 新一覽表所列各項設備之更新義務，每年度均委請國泰建經
17 公司與三井公司聽取原告意見並與原告協商，代為規畫次年
18 度之「設備預定重置更新及修繕計畫」暨「工程預算」，據
19 以執行相關工程。國泰建經公司與三井公司執行個別設備更
20 新工程時，除須先行取得被告同意外，實際施工時亦需持續
21 與原告於設備更新週會中，配合原告營業需求討論甚或調整
22 執行方式及施工期程，從而被告自無可能事前或數個年度前
23 預見何項設備將於何年度列入設備更新計畫，抑或預見某特
24 定設備將於何時完成更新。原告所提出之系爭整修時間表，
25 僅係原告供國泰建經公司與三井公司製作107年度之重置更
26 新計畫以及工程預算目的所製作，並未於106年8月15日之會
27 議記錄提及討論之經過，亦未將之作為會議紀錄，甚至其上
28 並無任何與會人員之簽名，顯然未經被告同意，對被告並無
29 法律上之拘束效力，原告以系爭整修時間表主張被告有逾期
30 完成設備更新義務之情事，實屬無據。依兩造確認之會議紀
31 錄及往來函件內容可知，原告自始即知悉並確認系爭設備更

01 新一覽表所列各項設備應否更新及其更新時程，應以各項設
02 施設備是否合於約定使用收益狀態為主要判斷依據，並應配
03 合國泰一號基金年度計畫及預算據以執行。且被告依106年9
04 月7日會議結論，均於每年度工作計畫中預估編列系爭大樓
05 之重置更新計畫及預算，即便於新冠疫情影響、室內容留人
06 數受有限制及保持社交安全距離等防疫措施要求之情況下，
07 被告仍依預定更新計畫持續與原告協商，利用疫情管制客流
08 較少之期間積極進場實施並完成多項設備更新維護工程，截
09 至113年6月止，已支付8億8,838萬1,121元整修費用，完成
10 系爭更新一覽表所示179項設備中之111項設備更新，比例高
11 達62%，於本件訴訟進行中，被告亦未暫緩履行任何設備更
12 新義務，至115年3月底止，系爭租賃期間雖僅經過約一半之
13 期間，然被告已完成系爭更新一覽表所示179項設備中之136
14 項設備更新，比例約為76%，另有約19項部分完工，總計已
15 發包之工程款金額高達10億9,527萬611元，足認被告確已依
16 系爭租賃契約本旨持續履行更新設備，並無原告所稱債務不
17 履行情形，或使原告受有任何損害，被告自無庸賠償損害或
18 依系爭租賃契約第17條約定給付懲罰性違約金。退步言之，
19 縱認被告遲延更新系爭設備，然原告並舉證受有任何積極或
20 消極損害，卻向被告請求2億5,315萬660元之懲罰性違約
21 金，顯屬過高，顯非依誠信原則所為之正當權利行使行為，
22 所請求違約金應予酌減至0元。

23 (五)按107年間修正之建築法第77條第5項授權訂定之建築物公共
24 安全申報辦法，新增建築物之所有人或使用人應委託專業人
25 員，就建築物進行防火避難設施及設備安全標準檢查及耐震
26 能力評估檢查。依建築物公共安全申報辦法第8條第1項規
27 定，如經檢查結果認定為需補強之建築物，且該建築物於受
28 地方建築主管機關通知後二年內未完成補強或拆除者，應每
29 二年辦理一次耐震轉力評估檢查申報。系爭大樓既於兩造簽
30 訂系爭大樓時，確認符合供原告經營國際觀光旅館之目的，
31 並經原告承租受領無誤並持續供其營業使用，自不因建築法

01 相關規定變更，即率予認定系爭大樓有不符合同爭租賃契約
02 目的之情事。又按建築物公共安全申報辦法第10條第2項第3
03 款之規定，建築物經初步評估判定結果為確有疑慮且未補強
04 或拆除者，應進一步辦理詳細評估。該條立法理由稱：「參
05 考『建築物實施耐震能力評估及補強方案』……耐震能力
06 評估檢查分為初步評估及詳細評估，初步評估供快速篩選優
07 先評估順序對象之用……」。是以，初評結果並不代表建
08 物之耐震能力當然不符合最新標準，僅係認有詳細評估之必
09 要性。被告為國泰一號基金之受託機構，基於系爭大樓所有
10 人之地位，依國家新修正建築法規所為之建築物整體耐震能
11 力提升之結構補強行為，為被告依系爭租賃契約本旨所為維
12 護系爭大樓主體結構所必要之履行義務行為。被告於建築物
13 公共安全申報辦法修正通過後，即委託台北市結構工程工業
14 技師公會於109年5月間作成系爭初評報告，經初評結果認有
15 疑慮時，被告按法定申報流程進行「耐震詳評」，經訴外人
16 禾森工程顧問有限公司李森相結構技師於110年4月間完成
17 「系爭飯店耐震能力結構補強設計-建築物耐震能力詳細評
18 估成果報告書（下稱系爭詳細評估報告書）」後，再接續委
19 請結構工程技師辦理補強設計之證明文件，由專業技師分析
20 確認租賃標的應進行結構補強之位置及工法，並提出補強設
21 計建議設計方案。又系爭大樓面積高達24,964.97坪，執行
22 結構詳評與補強設計等工作，除須向主管機關調取系爭大樓
23 建築結構圖與結構計算書外，具體執行時又須配合原告營
24 運，在原告指定之有限時間內安排專業技師等人員至現場勘
25 查、進行鑽心採樣、超音波掃描鋼筋、圖面核對等工作，期
26 間又遭遇新冠疫情三級警戒，原告一度限制被告人員進入飯
27 店進行評估取樣，相關專業技師暨工程人員僅能在原告嚴格
28 要求進出系爭大樓之時間及區域等情況下，全力以赴完成相
29 關工作，因而導致進行詳細評估與補強設計需要更多時間始
30 能完成。被告於110年6月3日完成結構詳評與補強設計申報
31 工作，待詳細評估成果報告再經系爭結構技師公會查核合格

01 後，始能接續依詳細評估所建議之補強設計方案，另行委請
02 建築師進行細部設計，並依國泰一號基金內部流程招商施
03 作，發包施作亦積極與原告協調施工方式，經原告同意暨配
04 合原告營運需求後據以實施，經會議討論後尚變更設計將制
05 震原件之安裝由客房內施作改由外牆施作，並機動配合分批
06 施作，以將飯店營運影響降至最低，系爭工程業於111年12
07 月31日竣工，符合契約本旨及保存系爭大樓所為之必要行
08 為，並無任何違法侵害原告權益或原告所稱不完全給付之債
09 務不履行情事。

10 (六)依系爭租賃契約第9條第2項及第4項約定及民法第429條第1
11 項規定，系爭大樓之耐震結構補強，屬於被告依系爭租賃契
12 約履行出租人維護租賃標的物之義務。被告為遵守建築法規
13 及履行契約義務而為系爭工程之施作，既已與原告協商施工
14 時程、施工位置及工法而進入施作，原告自不得以任何理由
15 要求系爭工程過程中減少之營業收入或其他損失、費用，被
16 告更無原告所稱債務不履行之情事。至於原告所稱因被告施
17 作系爭工程期間震動噪音侵擾，導致原告因而受有擋房而無
18 法收取客房租金，以及原告為處理相關客訴所受損害等情，
19 為原告依系爭租賃契約所負有容許系爭工程施作之義務，原告
20 亦不得主張營業收入損失或其他費用等損失補償。況依原告
21 所提出原證25「擋房資料」，因原告其人力不足導致多數房
22 型無法開放供消費者使用，可認所謂「擋房損害」，未必與
23 系爭工程有關。再依交通部觀光署統計資料所示，系爭飯店
24 於111年6月至同年12月施工期間之平均住房率為52.45%，
25 亦未達所有客房均屬滿租而無法調度之程度，原告本可因應
26 系爭工程施作進度，配合調整客房位置至不受系爭工程影響
27 之區域，且該住房率亦優於同期間臺北市所有國際觀光飯店
28 之平均住房率，益證原告並無因被告施作系爭工程而受有任
29 何損害，故原告並無「擋房損害」而得向被告請求債務不履
30 行之損害賠償。又原告給付之租金既為其使用租賃標的物即
31 系爭大樓之對價，原告實際上確有使用系爭大樓經營，自不

01 可能發生原告所稱「系爭大樓因不符供其作為經營國際觀光
02 旅館及相關業務使用，而受有相當於『溢付租金』之損害」
03 之可能性，亦非民法第216條規定之所受損害或所失利益。
04 原告聲請就其「因系爭大樓耐震強度不足所受損害」送交不
05 動產估價師鑑價之請求，僅意圖規避民法第442條但書規
06 定，欲達其減少給付租金之不法目的所為，實與原告主張之
07 所受損害無涉。

08 (七)末查，關於系爭車損事件，原告於112年10月22日系爭車損
09 事件發生時，先支付和解金6萬6,000元後，再轉向被告及國
10 泰建經公司請求賠償，惟國泰建經公司請原告提供和解書、
11 付款證明及維修車輛費用憑證等資料，俾向保險公司辦理出
12 險理賠事宜，因原告當時堅持不提供相關資料，僅提供維修
13 「估價單」而非實際維修費用單據，無法獲得理賠，理賠請
14 求權已罹於時效，原告提起本件訴訟後，被告及國泰建經公
15 司仍積極與保險公司爭取理賠，近期內獲得保險公司之正面
16 回應，而由保險公司理賠5萬1,114元，由被告支付剩餘1萬
17 4,886元予原告，已達成庭外和解，原告此部分請求顯無實
18 益等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均
19 駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

20 三、本院之判斷：

21 (一)原告主張被告未依系爭整修時間表所示時間更新系爭設備，
22 有未履行系爭租賃契約第9條第2項之約定及民法第423條規
23 定之債務不履行情事，而請求被告賠償因遲延完成設備更新
24 所受損害1億3,706萬9,662元，並依系爭租賃契約第17條之
25 約定請求被告給付懲罰性違約金2億5,315萬660元，均無理
26 由：

27 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，
28 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
29 態；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
30 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
31 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第

01 423條、第227條第1項、第2項定有明文。次按民事訴訟如係
02 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能
03 舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實
04 即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請
05 求（最高法院110年度台上字第1096號、109年度台上字第12
06 3號、108年度台上字第129號判決意旨參照）。

07 2、經查，原告與國泰人壽保險公司91年4月30日簽訂91年租約
08 承租系爭大樓，並以協議書延長租賃期限至106年5月31日
09 止，嗣國泰一號基金於上開租賃期間向國泰人壽保險公司購
10 買系爭大樓，由被告擔任受託機構，繼受91年租約，嗣兩造
11 再於104年12月15日就系爭大樓簽訂系爭租賃契約，約定租
12 賃期限自106年6月1日起至121年5月31日止等情，有91年租
13 約、協議書與系爭租賃契約在卷可稽（見本院卷一第87至9
14 5、163至188頁），堪以認定。依據爭租賃契約第3條之約
15 定：「租賃標的物之建物及附件一移交清冊（即系爭移交清
16 冊）所列之附屬設施及營業設備，甲方（即被告）應依簽訂
17 本契約時現況點交予乙方（即原告），雙方應簽訂點交清
18 冊。」佐以系爭租賃契約第10條第1項之約定：「甲方（即
19 被告）應提供符合經營國際觀光旅館及相關業務之合法建築
20 物供乙方（即原告）經營國際觀光旅館及相關業務使
21 用.....。」足認系爭移交清冊所列附屬設施及營業設備，
22 於兩造簽訂系爭租賃契約時業經點交，並經確認為「符合經
23 營國際觀光旅館及相關業務」者，是應認兩造於簽訂系爭租
24 賃契約時，被告已交付合於系爭租賃契約所約定使用收益之
25 租賃物與原告。

26 3、嗣後於系爭租賃契約存續中，依據兩造所簽訂系爭租賃契約
27 第9條第2項之約定：「於租賃期間內，甲方（即被告，下
28 同）應負責附件三『租賃期間出租方提供設備更新置換一覽
29 表（即系爭設備更新一覽表）』所列設備等項目之更新，甲
30 方之更新義務於租賃期間內以一次為限，惟若該等設備因不
31 可抗力之事由損壞而需更新且無可歸責於乙方（即原告）之

01 事由所致之損害時，不在此限.....且為避免對乙方營運造
02 成影響，更新之時間及施工時程應與乙方協商並得乙方同
03 意.....。」（見本院卷一第170至171頁），兩造固有約定
04 被告應依系爭租賃契約第9條第2項之約定完成系爭設備更新
05 一覽表所示系爭設備之更新置換，惟兩造就被告完成系爭設
06 備更新置換之時間，僅於系爭租賃契約第9條第2項約定「於
07 租賃期間內以一次為限」，並未詳細約定各項設備更新置換
08 之具體時間。原告提出系爭整修時間表（見本院卷一第201
09 至203頁），主張被告應依系爭整修時間表所示「預定完成
10 日期」完成系爭設備之更新，為被告所否認，依據前開說
11 明，自應由原告就此有利於己之事實負擔舉證責任。經查，
12 原告雖提出原證31三井公司營管部張國勇於106年8月4日寄
13 送之電子郵件紀錄（見本院卷三第375至385頁），顯示張國
14 勇有於106年8月4日將系爭整修時間表作為附件，連同106年
15 8月1日設備更新週會會議紀錄，經由電子郵件寄送予原告工
16 程師、國泰建經公司經理與襄理，及副本寄送予三井公司經
17 理與副理等人之事實，然參照原告、國泰建經公司與三井公
18 司於106年6月22日至107年1月30日間歷次設備更新週會會議
19 紀錄所示，三方於106年6月22日設備更新週會討論事項第13
20 點增列：「請飯店（即原告，下同）提送修繕預定進度表及
21 預算」一案；嗣同年6月29日會議紀錄：「飯店回覆：已於1
22 06年6月28日提供三方擇期討論。」；同年7月6日、7月13日
23 會議紀錄：「（建經+飯店）回覆：擇期進行討論」；同年
24 7月25日會議紀錄：「（建經+飯店）回覆：106.08.01（下
25 周二）進行討論。」；同年8月1日會議紀錄：「（建經+飯
26 店）：列入專案討論。」；同年8月8日、8月15日會議紀
27 錄：「（建經+飯店）：下次銷案。」；同年8月22日會議
28 紀錄：「（建經+飯店）：預定11月份提出預算。」；同年
29 8月29日、9月12日、9月20日、10月3日、10月17日、10月25
30 日歷次會議紀錄：「（工程司）回覆：依計畫進行估
31 價。」；同年10月31日會議紀錄：「（工程司）回覆：1.於

01 106.10.30提送107年度預算初稿完成。2.下次例會106.11.7
02 前提送107年度預算供承租方參考。」；同年11月7日會議紀
03 錄：「（工程司）回覆：於106.11.2提供出租方修正第二版
04 完成，預算審核中。」；106.11.14（出租方）回覆：下次
05 例會106.11.14上午提供給承租方。」；同年11月14日會議
06 紀錄：「（出租方）回覆：已於106.11.14提供給承租
07 方」；同年11月21日會議紀錄：「（出租方）回覆：已於10
08 6.11.14提供給承租方討論中。另訂於106.11.24加開預算表
09 檢討會。」；同年12月5日會議紀錄：「（出租方+承租
10 方）回覆：1.已於106.11.24依年度修繕預算及內容討論完
11 成。2.部分議題例會再討論。」；同年12月12日會議紀錄：
12 「（出租方+承租方）回覆：部分議題例會討論」；同年12
13 月19日會議紀錄：「（出租方+承租方）回覆：1.部分議題
14 例會再討論。2.預算另送出租方審核中。106.12.19（出租
15 方）回覆：客房F/C更新仍依附件三整組更新為原則。」；
16 同年12月26日會議紀錄：「（工程司）回覆：部分議題議會
17 再討論（客方F/C及門鎖更換）。（出租方）回覆：1.出租
18 方提供最新版年度預算表給承租方。2.污水處理設備納入年
19 度預算。3.明106.12.27提供客房F/C更換風車相片供出租方
20 參考，請出租方回覆修繕方案（含門鎖）。」；107年1月2
21 日會議紀錄：「（工程司）回覆：部分議題議會再討論。
22 （承租方）回覆：請出租方於107.1.8提供最新版年度預算
23 表。」107年1月9日會議紀錄：「（出租方）回覆：年度預
24 算為概算，依承租方要求提出修繕，先針對項目檢討修繕順
25 序。」107年1月23日會議紀錄：「（出租方）回覆：出租方
26 提供年度修繕項目給承租方於107.1.23完成（詳附件，參卷
27 四第268頁）。」107年1月30日會議紀錄：「（出租方）回
28 覆：1.107年度修繕範圍依107.01.23提供版本執行。2.下次
29 銷案。」（見本院卷四第35至283頁），顯見系爭整修時間
30 表之提出，僅係原告、國泰建經公司與三井公司為因應次年
31 度即107年度修繕計畫之預算及安排，而於106年6月22日請

01 原告提出供參考之文件，其上雖載有原告期望之各項目「預
02 定完成日期」，並涵蓋各年度之修繕進度，然依據107年1月
03 30日設備更新週會會議紀錄所載：「1.107年度修繕範圍依1
04 07.1.23提供版本執行。2.下次銷案。」等語（見本院卷四
05 第272頁），佐以被證11之111年10月27日設備更新週會會議
06 紀錄第20點亦載有「明年度修繕計畫提出修繕時程」議案
07 （見本院卷四第321至325頁）等情，可知三方於106年6月22
08 日至107年1月30日間各次設備更新週會中，僅係就「107年
09 度」之修繕預定進度表及預算案進行討論，尚不及於其後各
10 年度之修繕預算及安排，則原告於106年6月28日所提出之系
11 爭整修時間表，亦僅足認係供作107年度修繕預算及安排計
12 畫之參考，原告欲以系爭整修時間表作為被告歷年履行系爭
13 租賃契約第9條第2項設備更新義務之期限，顯難認為有理。
14 又原告於106年6月28日所提系爭整修時間表雖經原告、國泰
15 建經公司與三井公司三方於同年8月1日設備更新週會中進行
16 討論，並經三井公司營管部張國勇於106年8月4日將系爭整
17 修時間表作為附件，連同106年8月1日設備更新週會會議紀
18 錄，經由電子郵件一併寄送予原告工程師、國泰建經公司經
19 理與襄理，及副本寄送予三井公司經理與副理等人，然互核
20 系爭整修表所列項目與107年1月23日設備更新週會會議記錄
21 後附「107年度修繕項目」（見本院卷四第268頁），兩者項
22 目不盡相同，顯徵系爭整修時間表之提出僅具有建議或提出
23 期望之功效，供被告所委託之國泰建經公司與三井公司進行
24 估價與計畫，並供原告、國泰建經公司與三井公司三方於設
25 備更新週會中進行討論，俾利作成次年度預算編排與修繕計
26 畫表，於法律上並無直接拘束被告之契約效力，亦難因原
27 告、國泰建經公司與三井公司曾於106年8月1日就系爭整修
28 時間表進行討論，即認被告有同意以系爭整修時間表所示
29 「預定完成日期」作為被告履行系爭租賃契約第9條第2項更
30 新設備義務之期限；而兩造既未約定以系爭整修時間表所示
31 「預定完成日期」作為被告履行系爭租賃契約第9條第2項更

01 新設備義務之期限，即無從因被告未依系爭整修時間表所示
02 時間更新系爭設備，遽認被告有未履行系爭租賃契約第9條
03 第2項之約定及民法第423條規定之債務不履行情事。且系爭
04 租賃契約期限自106年6月1日起至121年5月31日止，而被告
05 自系爭租賃契約起日即106年6月1日起至113年3月止，業已
06 完成系爭設備更新一覽表所示179項設備中之111項設備更
07 新，完成比例約為62%（計算式： $111 \div 179 \div 0.62$ ），有被
08 告提出之106年至113年度大樓設備預定重置更新及修繕計畫
09 表、被告自106年6月1日起至113年3月止完成系爭設備更新
10 之付款憑證光碟在卷可稽（見本院卷三第135至142、493
11 頁），更徵被告並無違反系爭租賃契約第9條第2項之約定或
12 民法第423條規定之債務不履行情事。

13 4、綜上，被告於系爭租賃契約點交標的物時已交付合於所約定
14 使用收益之租賃物與原告，被告依據系爭租賃契約第9條第2
15 項之約定固負有更新系爭設備之義務，惟原告並未舉證證明
16 兩造已約定被告之設備更新義務應以系爭整修時間表所示
17 「預定完成日期」為期限，自不能認被告未依系爭整修時間
18 表所示時間更新系爭設備，即認其有未履行系爭租賃契約第
19 9條第2項之約定及民法第423條規定之債務不履行情事。準
20 此，原告主張被告遲延更新系爭待修設備，有未履行系爭租
21 賃契約第9條第2項之約定及民法第423條規定之債務不履行
22 情事，致原告無法如期使用收益，而依據系爭租賃契約第9
23 條第2項之約定，民法第423條、第227條第1項、第2項、第2
24 31條第1項之規定，請求被告為債務不履行損害賠償如起訴
25 狀附表2合計1億3,706萬9,662元；並依系爭租賃契約第17條
26 之約，請求被告給付懲罰性違約金2億5,315萬660元，均無
27 理由。

28 (二)原告主張系爭車損事件為被告不完全給付（加害給付），請
29 求被告賠償6萬6,000元，為有理由：

30 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，
31 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀

01 態；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
02 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
03 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
04 423條、第227條第1項、第2項定有明文。

05 2、經查，原告所主張系爭車損事件，業據提出臺北市政府警察
06 局中正第一分局忠孝東路派出所受理案件證明單、和解書在
07 卷可稽（見本院卷一第227、229至233頁），堪以認定。系
08 爭車損事件發生於系爭大樓地下三層停車場，屬被告依系爭
09 租賃契約提供之租賃物範圍，而系爭大樓既係由被告出租原
10 告供作經營系爭飯店之用，系爭大樓停車場之天花板水泥塊
11 破裂掉落自屬未合所約定使用收益之狀態，且可認為係被告
12 於租賃關係存續中，未保持租賃標的物合於約定使用、收益
13 之狀態，而可歸責於被告。準此，原告依據民法第227條之
14 規定，請求被告賠償系爭車損事件原告所受損失6萬6,000
15 元，即有理由。

16 (三)原告主張系爭大樓耐震嚴重不足，不合於法令及系爭租賃契
17 約所定應有之使用收益狀態，而請求被告賠償所受損害1億6
18 03萬9,397元；並請因被告施作系爭工程噪音過大致原告須
19 擋房、處理客訴案件所受636萬5,764元、14萬4,807元之損
20 害，為無理由：

21 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，
22 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
23 態；因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
24 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完全
25 給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償，民法第
26 423條、第227條第1項、第2項定有明文。次按租賃物之出租
27 人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收
28 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合
29 於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使
30 用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、
31 收益之狀態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，

01 則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決要旨參
02 照）。

03 2、經查，被告於系爭租賃契約點交標的物時已交付合於所約定
04 使用收益之租賃物與原告，業如前述。嗣系爭大樓於109年6
05 月間雖經台北市結構工程工業技師公會出具系爭初評報告略
06 以：「系爭大樓領有70使字第0343號使用執照，樓地板面積
07 8,0614.17m²，為地下4層、地上16層之鋼筋混凝土構造及加
08 強磚造建築物，經結構安全耐震評估結果，其R值（評估分
09 數或危險度總評估分數）高達69.2分（R>60），判斷該建築
10 物的耐震確有疑慮，應進行補強或拆除。」等語（見本院卷
11 一第235至240頁），顯示系爭大樓經台北市結構工程工業技
12 師公會初評耐震能力確有疑慮等情，惟此乃因建築物公共安
13 全申報辦法於107年修正新增第7條至第10條規定，依據當年
14 新修訂之建築物公共安全申報辦法第7條、第8條之規定，於
15 88年12月31日前領得建造執照，供國際觀觀旅館建築物使用
16 之樓地板面積累計達1,000平方公尺以上之建築物，且該建
17 築物同屬一所有權人或使用人者，自108年7月1日起應辦理
18 耐震能力評估檢查並為申報，為此被告乃委請台北市結構工
19 程工業技師公會就系爭大樓進行耐震能力評估，始經該公會
20 出具系爭初評報告如上，並非系爭大樓於109年6月間因何種
21 事故或老舊突然發生耐震能力不足，致原告不能繼續經營系
22 爭飯店，而有不能依據系爭租賃契約使用、收益之情況，自
23 不能因相關法規之嗣後變更，率予認定系爭大樓即發生不符
24 合系爭租賃契約目的之情事。又被告於系爭初評報告結果認
25 耐震能力確有疑慮後，即依申報辦法第10條第2項之規定辦
26 理詳細評估，經禾森工程顧問有限公司李森相結構技師於11
27 0年4月間完成系爭詳細評估報告書，分析確認系爭大樓應進
28 行結構補強之位置及工法，並提出補強設計建議方案，此有
29 系爭詳細評估報告書在卷可參（見本院卷三第153至206
30 頁）。被告繼而於110年6月3日完成建築物耐震能力評估及
31 結構補強設計報備；110年9月16日由原告、國泰經公司與三

01 井公司三方召開「系爭飯店耐震能力結構補強工程變更施工
02 位置說明會議」；110年11月12日出具「系爭飯店耐震能力
03 結構補強變更設計成果報告書」；110年12月16日起進行系
04 爭工程之顧問招標；111年3月1日起進行系爭工程之工程招
05 標；111年6月2日、6月29日進行施工簡報；111年7月21日開
06 始施工，迄至111年12月31日工程完竣等情，並為兩造所不
07 爭執（見本院卷三第468頁）。顯見被告已因應建築相關法
08 規之修，履行其行政法上之義務，同時善盡其作為系爭租賃
09 契約出租人之義務，依民法第423條之規定，於租賃關係存
10 續中，保持租賃標的物即系爭大樓合於約定使用、收益之狀
11 態。系爭大樓於109年6月間雖經初評耐震能力確有疑慮，然
12 並未因而導致原告不能繼續經營系爭飯店，原告未能舉證被
13 告所提供系爭大樓於109年月1日起至111年12月31日完成系
14 爭工程為止，有何不符合系爭租賃契約目的之情事。準此，
15 原告依系爭租賃契約第9條第4項、第10條第1項之約定、民
16 法第423條、第227條、第216條之規定，請求被告賠償自系
17 爭初評報告提出之109年6月1日起至111年12月31日完成系爭
18 工程為止所受之損害1億603萬9,397元，即無理由。

19 3、再查，被告為符合107年修正之建築物公共安全申報辦法，
20 先委外初評耐震能力，再依序委請結構技師進行詳細評估，
21 確認應進行補強之確切位置、補強設計建議方案，最終於11
22 1年12月31日完成系爭工程，業如前述。系爭工程屬系爭設
23 備更新一覽表編號13所示「建築物結構補強」項目，性質上
24 除係被告為履行行政法上義務之作為外，亦係被告履行其依
25 系爭租賃契約第9條第2項約定所負設備更新義務、同條第4
26 項維護租賃標的物主體結構保持合於契約所訂使用收益狀態
27 義務，及第10條第1項應提供符合經營國際觀光旅館及相關
28 業務之合法建築物義務之範疇。而系爭租賃契約第9條第2項
29 已約明：「……除上述更新義務外，雙方同意如附件三之
30 設備發生應更換或補強原設備始符合法令規範之情事時，雙
31 方應另行進行協商。……乙方（即原告）不得以任何理由

01 向甲方（即被告）要求更新過程中減少之營業收入或其他損
02 失、費用，且乙方應無條件配合甲方施作。」（見本院卷一
03 第170至171頁），原告自不得再請求因被告就系爭大樓施作
04 系爭工程噪音過大實施擋房，致原告無法就該擋房房間為使
05 用收益所受損害636萬5,764元；或請求被告給付施作系爭工
06 程期間因噪音過大，致原告處理客訴案件所受損害14萬4,80
07 7元。

08 4、綜上，原告主張系爭大樓耐震強度不足，被告有不完全給付
09 之債務不履行，爰依系爭租賃契約第9條第4項、第10條第1
10 項之約定，及依民法第423條、第227條、第216條之規定，
11 請求被告賠償所受損害1億603萬9,397元；並請因被告施作
12 系爭工程噪音過大致原告須擋房、處理客訴案件所受636萬
13 5,764元、14萬4,807元之損害，均為無理由。

14 （四）未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
17 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
18 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
19 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
20 利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項前段及
21 第203條分別定有明文。查本件所命給付未約定確定期限，
22 又係以支付金錢為標的，依前揭法律規定，原告請求被告給
23 付自起訴狀繕本送達翌日即自113年6月15日起（見本院卷三
24 第17頁）至清償日止，按年息百分之5計算之利息，亦屬有
25 據。

26 四、綜上所述，原告依民法第227條之規定，請求被告給付6萬6,
27 000元，及自113年6月15日起至清償日止，按年息百分之5計
28 算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無
29 據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
30 附麗，應併予駁回。

31 五、本件原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，爰依民事

01 訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行；原
02 告聲請願供擔保宣告假執行，僅具督促法院職權發動之效
03 力，爰不另為准駁之諭知；被告陳明願供擔保請准宣告免為
04 假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金宣告之。至原告敗
05 訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

06 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，
07 經核與判決結果不生影響，爰不予一一論列，附此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日

10 民事第九庭 法官 呂俐雯

11 以上正本係照原本作成。

12 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
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 4 日

15 書記官 鄧家柔