

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北重訴字第4號

原告 詮達開發股份有限公司

法定代理人 黃河東

訴訟代理人 蔡嘉政律師

連元龍律師

盧偉銘律師

複代理人 許維帆律師

被告 柯旅天閣股份有限公司

法定代理人 柯孫達

訴訟代理人 南雪貞律師

許喬茹律師

上列當事人間給付租金等事件，於中華民國109年7月28日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣捌佰肆拾柒萬貳仟元，及自民國一百零八年八月一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百零八年七月起至民國一百一十年六月止，按月於每月六日再給付原告新臺幣伍拾伍萬陸仟元暨自各該應給付日起至實際給付日止依年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣貳拾肆萬肆仟陸佰元，其中新臺幣參仟元由原告負擔，餘由被告負擔。

本判決第一項原告以新臺幣貳佰捌拾萬元供擔保後得假執行；被告如以新臺幣捌佰肆拾柒萬貳仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原告於訴訟進行中於民國109年6月23日具狀變更訴之聲明（本院卷第633頁），所為應受判決事項之聲明變更為：(一)被告應協同原告至臺灣新北地方法院所屬民間公證人新北聯合事務所林上鈞公證人處，就原告與被告於102年1月10日簽訂之「詮達旅館租賃契約書」之第1.1條修改為：「標的土地地號：中華民國台北市○○區○○段○○段000000000000地號。標地建物地址：台北市○○區○○路00○0號。」第4.1條修改為：「4.1租賃期間：自取得標的建物使用執照後第100天即107年7月6日（下稱「起租日」）起算16.5年（下稱「租賃期間」），並由乙方開始繳付租金。」、第5.1條修改為：「5.1租金：標的建物及標的土地租金之計算，以1個月為1期，依標的建物辦理保存登記之坪數為準，預計月租金為新台幣（下同）180萬元整(含加值稅)。惟前述月租金係以甲方標的建物營造成本為含加值稅每坪12萬元整或營造成本以2億400萬元整計算，甲方營造成本超過此金額者，每月租金依超出之總金額百分之一計算即66萬8000元，合計每月租金246萬8000元整。」並完成公證。(二)被告應給付原告981萬6000元，以及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自民國108年7月起至民國110年6月止，按月於每月6日再給付原告66萬8000元暨自各該應給付日起至實際給付日止依年息5%計算之利息。經核，原告所為擴張應受判決事項之聲明，合於前揭法條規定，應予准許，合先敘明。

二、被告法定代理人於訴訟進行中變更為柯孫達，並經其於民國109年7月28日聲明承受訴訟，於法相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：原告與被告於102年1月10日簽定「詮達旅館租賃契約書」（下稱系爭租約）並於臺灣新北地方法院所屬

01 民間公證人新北聯合事務所，就系爭租約進行公證。雙方約
02 定由原告於原告所有之台北市○○區○○路○○段○○段
03 ○00000000000地號土地上興建房屋（下稱系爭標的建物）
04 後，將標的土地及標的建物出租予被告，供被告經營旅館之
05 用，依系爭租約第4.1條規定：「租賃期間自取得標的建物
06 使用執照後第100天或乙方（註：即被告）對外營業日起
07 （以先發生者為準，下稱「起租日」）算16.5年（下稱「租
08 賃期間」），並由乙方開始繳付租金。」第5.1條前段規
09 定：「標的建物及標的土地租金之計算，以1個月為1
10 期…」，標的建物業已興建完成107年3月28日取得使用執照
11 並點交予被告使用，而被告於107年11月開始營業，故依系
12 爭租約第4.1條，起租日應為較先發生之自107年3月28日起
13 算後之第100天，即107年7月6日為起租日。被告依約即應自
14 107年7月6日開始按月繳付每月租金。復依系爭租約第5.1條
15 規定，系爭租約簽約時之預計月租金係以每坪12萬元或標的
16 建物之營造成本為2億400萬元整計算時，為每月180萬元整
17 （含加值稅），如實際營造成本超過原預計之營造成本2億
18 400萬元時，每月租金應以180萬元再加計超過原預定營造成
19 本2億400萬元部分之總金額之百分之一。系爭租約第5.1條
20 所稱之「營造成本」，在系爭租約第22.7條之定義為：「營
21 造成本係指甲方建造標的建物所生之費用，包括支付建築
22 師、營造廠、承包商之相關報酬支出等所有建造費用。」議
23 定營造發包金額為2億5000萬元，加計追加工程款800萬元，
24 標的建物工程之建築師（蔡家欣建築師事務所）費用490萬
25 元、設計師（H2R）費用300萬元、及建造相關雜支484萬859
26 元整。總計後建物之營造成本超過2億400萬元之部份合計為
27 6674萬859元。準此，標的建物之每月租金應為246萬8000
28 元。惟原告與被告就上述每月租金246萬8000元部份，雙方
29 原已達成共識，並同意進行公證，被告卻均臨時藉口無法出
30 席辦理公證。茲因原租約第4.1條、第5.1條起租日及每月租
31 金約定，已因建物興建完成領得使用執照、及確定增加之營

01 造成本而確定其日期與金額，被告應協同原告至系爭公證人
02 處，就原告與被告於102年1月10日簽訂之「詮達旅館租賃契
03 約書」第4.1條起租日及第5.1條約定之每月租金，為修正並
04 完成公證。另租約第1.1條第二項規定：「標的建物地址：
05 台北市○○區○○路號（待標的建物興建完成後編
06 訂）。」，系爭租約建物興建完成，補足標的地號及建物地
07 址並進行公證。又被告自起租日即107年7月6日開始後逾半
08 年期間，均未給付原告租金，經原告多次催討並於107年12
09 月18日寄發存證信函催告，要求被告於收受該函文後10內給
10 付遲延租金，被告於107年12月19日收受該函文後，遲至108
11 年1月14日始給付1080萬元整，之後又於108年2月至6月，共
12 5個月逐月給付180萬元整，合計共給付1980萬元，被告除欠
13 租一個月租金246萬8000元完全未給付外，其餘11個月亦未
14 全額給付。故被告仍積欠原告租金共981萬6000元。且被告
15 應自108年7月起至110年6月止，共24個月，按月於每月6日
16 再給付每月租金差額66萬8000元予原告等語。並聲明：(一)被
17 告應協同原告至臺灣新北地方法院所屬民間公證人新北聯合
18 事務所林上鈞公證人處，就原告與被告於102年1月10日簽訂
19 之「詮達旅館租賃契約書」之第1.1條修改為：「標的土地
20 地號：中華民國台北市○○區○○段○○段000000000000地
21 號。標地建物地址：台北市○○區○○路00○0號。」第4.1
22 條修改為：「4.1租賃期間：自取得標的建物使用執照後第
23 100天即107年7月6日（下稱「起租日」）起算16.5年（下稱
24 「租賃期間」），並由乙方開始繳付租金。」、第5.1條修
25 改為：「5.1租金：標的建物及標的土地租金之計算，以1個
26 月為1期，依標的建物辦理保存登記之坪數為準，預計月租
27 金為180萬元整(含加值稅)。惟前述月租金係以甲方標的建
28 物營造成本為含加值稅每坪12萬元整或營造成本以2億400萬
29 元整計算，甲方營造成本超過此金額者，每月租金依超出之
30 總金額百分之一計算即66萬8000元，合計每月租金246萬
31 8000元整。」並完成公證。(二)被告應給付原告981萬6000

元，以及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(三)被告應自民國108年7月起至民國110年6月止，按月於每月6日再給付原告66萬8000元暨自各該應給付日起至實際給付日止依年息5%計算之利息。

二、被告則以：原告興建完成之建物核准使用之「客房數量」為72間，與建築計畫及商討營造工程時承諾之「客房數量」81間計減少9間，H2R設計師費用300萬元事前並未告知被告，被告並不同意，且此筆費用並非必要費用，無由計入營造成本。鄰房16-2號租客認為二棟窗戶對窗戶妨礙隱私，租屋房東因此作一片電控玻璃費用8萬2906元，此部分費用原告願意自行支付予鄰房，未經被告同意，無由計入營造成本。兩造及承包營建商曾共同召開工程會議，雙方同意各自負擔各自追加工程部分。本件原告追加營造成本800萬元部分係原告方欲追加，由原告自行負擔工程費用。系爭契約第4.1條約定「自取得標的建物使用執照後第100天或乙方對外營業日起（以先發生者為準）」，原告最遲應於取得使用執照100天內讓被告達於可對外營業狀態，約定「100天」內被告可以營業，乃因原告申請使用執照時必須同時併送申請室內裝修許可，亦即必須完成天花板之施作等相關室內裝修（天花板施作完成才核發室內裝修許可）在取得使用執照同時取得「室內裝修合格證明書」，且天花板之施作屬原告契約責任，惟原告竟為早日取得使用執照，委請建築師送件申請使用執照時未完成天花板施作，未同時併送件申請室內裝修許可，僅單獨申請使用執照，違反雙方契約約定，致被告於原告取得使用執照核發後，必須待天花板施作完成後再另行委託蔡家欣建築師申請室內裝修許可，於107年9月28日始經臺北市府都市發展局核發室內裝修合格證明書，被告因此增加建築師費用之支出，亦延宕對外營業時間。因可歸責原告之原因，107年3月28日至107年6月21日部分樓層天花板無法施作，另原告興建之建物雖取得使用執照，惟並未完成天花板之施作，亦未併申請室內裝修許可，其給付不符契約本

旨，不生提出效力。是以4.1條約定之起租日應從被告取得室內裝修許可日起算第100天（被告於107年9月28日取得室內裝修許可，第100天為108年1月6日）或對外營業日107年12月5日計算，因107年12月5日先發生，故以107年12月5日為起租日，始得開始計算租金。本件使用執照建築總面積為5959.14平方公尺，為1802.63985坪，營造成本為2億1631萬6782元，契約所訂營造成本「2億400萬元」日後有增加，依民法第208條規定：「於數宗給付中得選定其一者，其選擇權屬於債務人。」本件租賃契約係由原告擬定，契約解釋應為有利被告之解釋，故本條所指營造成本應為2億1631萬6782元非2億400萬元。而原告交付之旅館客房數量有9間（9/81）不能作為客房使用，類推民法第435條規定，應按9/81比例減少租金。另民法第227條第1項規定：「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。」原告交付客房數量顯不合於約定使用、收益狀態，有不完全給付債務不履行情形，依民法第226條第1項規定請求相當每月9/81租金之損害賠償額並與應付每月租金相抵銷等語為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原告與被告於102年1月10日簽定「詮達旅館租賃契約書」（本院卷第21至34頁，原證1；即系爭租約）並於臺灣新北地方法院所屬民間公證人新北聯合事務所，就系爭租約進行公證。
- (二)本件旅館之承包營建商為「力方開發事業股份有限公司」（舊名為「大佑祥開發事業股份有限公司」）。
- (三)系爭標的建物於104年6月1日取得建築執照（本院卷第307頁）；並於107年3月28日取得使用執照（本院卷第35頁）。
- (四)被告於108年1月14日給付原告1080萬元租金（107年8月28日至108年1月份共6個月份【計算式：180萬元×6＝1080萬元】）及自108年2月份起均按月給付每月180萬元之租金。

01 四、兩造之爭點：

02 (一)兩造對系爭租約第1.3條之「建築計畫」是否有共識？

03 (二)兩造約定系爭標的建物有幾間客房？

04 (三)系爭租約第5.1條、第22.7條之營造成本為何？

05 (四)系爭租約起租日為何？

06 (五)原告得請求之租金為若干？

07 五、雙方對系爭租約第1.3條之「建築計畫」已有共識：

08 (一)經查，系爭租約第1.3條約定：「就標的物之建造，甲方提
09 供營造資金，乙方應配合協助發包、監造、驗收，以利點交
10 營運使用。雙方無法本合約簽訂後二個月內商定建築計畫
11 者，得延長二個月，且租賃標的點交期間亦應相應延長之，
12 如仍無法商定建築計畫且可歸責於乙方者，甲方得以書面通
13 知乙方終止本合約」（本院卷第25頁）。被告於發包、監
14 造、驗收直到最後點交，長達3年之過程中，未曾就建築計
15 畫內容向原告為任何反對之意思表示，此單從被告協同原告
16 就相關工程進行驗收、點交最後並順利使用長達逾1年時
17 間，均未曾就建築計畫向原告提出任何爭執，即可得證，系
18 爭租約中雖關於於營造成本之計算、租金是否調整及起租日
19 之起算兩造雖有重大爭議，但不影響建築計畫之擬定與執
20 行。由此觀之，系爭租約關於建築計畫已有共識，應可認
21 定。

22 (二)次者，系爭建築計畫係由雙方共同商定，有建築師蔡家欣證
23 稱：「(有關建築平面圖設計是否曾與原告、被告開會討論
24 過?)當然有，因為原告是業主方，被告是使用方。所以在
25 有明確使用者狀況下，雙方自然有一起開會。」等語(見本
26 院卷第422頁第28至31行)，顯見兩造與建築師經過開會後商
27 定建築平面圖，而證人蔡家欣建築師清楚知悉被告為使用
28 方，系爭標的建物之建築平面圖(本院卷第655至660頁)係依
29 業主(即原告)與使用方(即被告)共同討論商定。且被告委請
30 之室內設計師周金諒亦以蔡家欣建築師之建築平面圖為基
31 礎，來回往返製作室內設計圖(本院卷第661至692頁)，足證

01 被告對蔡家欣建築師之建築平面圖亦無意見。遍觀全卷，兩
02 造間尚無就建築計畫有意見相左，或有延展，或最終無法達
03 成共識之情形，可見兩造共同商定之建築計畫並無異議。至
04 於系爭計畫究包含幾間客房及其營造成本、租金之調整及起
05 租日兩造雖有重大爭議，並求法院予以判斷，但不影響系爭
06 建築計畫與系爭租約之效力，自不待言。

07 六、雙方約定系爭標的建物應內含客房72間：

08 (一)證人蔡家欣建築師到庭具結證稱：「(有關平面設計圖是否
09 有包含8間機房及1間屋突?)…一個土地能蓋出多少樓地板
10 面積有法令限制。以建築師的角度而言，我們會預估最大
11 量，最大量我們會提供給H2R設計師，讓其在總量下做設
12 計，總量包含機電設備空間、樓梯間及客房、大廳等等。所
13 以原告律師的問題在總量之內。(上述總量部分，業主和使
14 用方是否均知悉?)和H2R設計師及原告討論過程中，我們有
15 告知有多少樓地板面積。所以律師的問題如果是總量兩造是
16 否知悉的話，兩造都知道。(在申請建造執照所送審之建築
17 平面圖，該圖是否有包含機房及機電空間?)圖說當然
18 有。」等語(本院卷第423頁第4至15行)；以及「(我修正
19 我剛才的問題為原告及被告是否了解及知道送審之建築平面
20 圖有含機房及機電空間?)就這部分建築師的圖說在歷次設
21 計會議中，均有明確告知原告因為總量的問題，我們有部分
22 空間用機電設備的名稱申請…。(上開所述的歷次設計會議
23 中，被告是否有參與?)設計過程中的設計會議有很多次，
24 被告公司當然有派人參加過。」等語(見本院卷第424頁第1
25 至10行)，足證系爭標的建物之8間機房及1間屋突，於一開
26 始的平面設計圖已有標明，建築師亦證稱已將機房及屋突數
27 量明確告知兩造，被告亦明知此情。

28 (二)依台北市政府核准「旅館業登記證」(本院卷第335頁)備
29 欄記載「1.本局核准房間數共72間…2.梯廳、陽台、露台、
30 機房、行李房、辦公室、機電空間及屋突一層(即電梯R
31 樓)等非屬本局核准範圍，不得作為客房使用。」，顯見兩

造係約定72間客房，已無疑義。至於系爭標的建物之8間機房及1間屋突，於一開始的平面設計圖已有標明，依證人蔡家欣之證言，顯然兩造均明白該部分係室內裝潢設計，藉以增加被告使用空間，尚非被告所指原告欺騙其機電空間及屋突可作客房使用之情。此觀證人袁國強證稱：「(柯旅天閣公司是否知悉本工程申請建物執照之建築平面圖係依法內含8間機房及屋突一層為設計，是否知悉柯旅天閣公司所主張之9間客房係以8間機房及屋突一層施工?於施工過程中有無提出反對之意思表示?是否以內含8間機房及屋突一層之設計完成驗收點交?)八間機房及屋突一層在我們施工過程中，那八間稱為客房八，屋突一層以屋突一層作為稱呼。原告在工程範圍內依被告要求及被告設計施作並部分修改原設計，客房八及屋突一被告皆有出設計圖，按廁所位置、床舖擺向等配合施工，為這部分為機房，因此管路皆為預留，連樓板穿板穿樑皆依設計配置，這些施工過程皆屬被告公司提出要求。」；「(修改為你剛剛提及客房八及屋突一層，如何確認客房八及屋突一層的施作位置?)客房八及屋突一層就是機房，在建築執照上就是標明機房。被告設計師在上述部分，客房八及屋突一層也是規劃為客房。之中的會議也有說過，待使用執照檢查過後再施作。」等語(見本院卷第537頁22行以下、第538頁第10行以下)，可知於標的建物設計過程中，被告要求就8間機房及屋突預留管線，並由其室內設計師製作設計圖，欲待使用執照檢查完成後施作為客房。倘如被告所辯稱，其不知機電空間無法合法作為客房使用，則被告委任之周金諒設計師根本無需於8間機房及屋突一層特別以預留管線等之方式設計，僅需直接與其他客房採相同設計施工即可。且被告常年經營旅館業，並非毫無專業知識，對相關法規之要求必有相當認知，其辯稱不知旅館業登記證上之備註明令禁止機電空間及屋突一層乙事，殊難採信。

(三)且查，客房數量本即會因被告對客房要求之大小、空間設計、興建之樓地板面積等因素而有所變動。而原告與被告所

01 約定之客房數量皆以蔡家欣建築師所提供之建築平面圖為依
02 據，其中清楚標示8間機電空間及屋突一層，並以該建築平
03 面圖送審，申請建照執照及使用執照，被告自清楚知悉該建
04 築平面圖內含8間機電空間及屋突一層。另按證人蔡家欣證
05 述，可證被告瞭解系爭標的建物之總量，總量包含機電設備
06 空間、樓梯間及客房、大廳等等，並無81間客房之設計(見
07 本院卷第655至666頁)。且被告所聘請之設計師亦基於內含8
08 間機電空間及屋突一層之配置下為室內裝潢設計(見本院卷
09 第667至692頁)，顯見被告就客房、機房及屋突之數量均明
10 知且無任何爭議，其臨訟辯稱兩造有約定81間客房且以此為
11 基礎估算營造成本、應以營造成本之9/81減少租金云云，顯
12 屬無據。

13 (四)被告雖辯稱：「兩造與旅館承包營建商討營造工程時，議定
14 興建建物可實際使用「客房數量」為81間，原告稱機電空間
15 及屋突可作為旅客客房使用，工程營造費用並以此81間「客
16 房數量」作為估算…。按查被告倘知悉9間客房會被明令禁
17 止使用，豈會同意以81間客房數量作為興建營造費用評估計
18 算依據？……」云云(本院卷第311、312頁)，藉以抗辯兩造
19 就標的建物之客房數量明確約定為81間云云。又謂「證人蔡
20 家欣之證詞係為規避不符建築法規之責任，係屬不實云云」
21 (本院卷第553至555頁)，惟證人蔡家欣業於作證前具結，其
22 證詞之可信度已有所擔保，不可能甘冒偽證罪之風險而為虛
23 偽陳述，自無偏頗之虞，被告只以其主觀之臆測，逕認其證
24 言不可採信云云，尚未提出其可信之客觀證據，自非可採。
25 被告雖以證人彭定盛之證言為據云云，惟該證人曾為被告法
26 定代理人，其證言既未經具結，亦自承於94年間起任職被告
27 工務(本院卷第412頁第15至17行)，其陳述內容與自身利害
28 息息相關，實無法排除偏頗迴護被告之疑慮而難認可採。

29 (五)從而，被告抗辯應依民法第227條第1項不完全給付之規定請
30 求損害賠償(本院卷第567頁)為不可採。

31 七、系爭租約第5.1條、第22.7條之營造成本2億5963萬8293元：

01 (一)被告辯稱：「系爭旅館之計入租金計算之營造成本，不包括
02 『H2R設計師費用』300萬元、『原告自行追加工程款』800
03 萬元及『視鄰房基河16-2號7樓智能視膜款費用』8萬2906
04 元」，本院認為可採，茲將理由分述如下：

05 1.關於H2R設計師費用，原告雖主張：「依系爭租約約定，原
06 告就系爭標的建物之建築師等相關人事具有決定權，故原告
07 委任H2R設計師為系爭標的建物進行設計所支出之費用，依
08 約即為營造成本之一部分」云云，被告則辯稱：「原告支出
09 H2R設計師費用300萬元事前並未告知被告，被告並不同意，
10 且此筆費用並非必要費用，無由計入營造本。」等語。觀系
11 爭租約租約第1.3條約定：「甲方所提供之標的建物為一新
12 建旅館，建築師、營造廠、及承包商人選得由雙方推薦，並
13 由甲方負責甄選決定人選。」，約定中並未包含H2R設計師
14 費用。雖原告有相關人事決定權，然設計師之費用，原本就
15 未約定在契約之內，原告強加解釋建築師費用包含設計師費
16 用，似有無限擴張該條文義之疑義。原告雖再陳稱「被告所
17 認定之建築師蔡家欣主要工作內容係協同配合H2R建築團隊
18 之設計圖說，以完成標的建物之施工圖說，並以其本國建築
19 師資格進行簽證。故H2R為主要建築設計者之一，受任之範
20 圍實質上亦為建築師之建築設計工作，並與蔡家欣建築師協
21 調配合我國法規後修正圖說，H2R設計團隊與蔡家欣皆為製
22 作標的建物圖面之必要角色，契約價金也分別因其工作內容
23 而訂定，兩者之委任費用皆屬營造成本」云云（本院卷第
24 641、642頁）。經查，被告之職員彭定盛證稱：「（原證六
25 的合約，原告公司簽訂前是否徵得被告方同意？）事前不知
26 道。（方才表示有跟H2R開會，請問證人，你或任何被告與
27 會代表有反對H2R設計師一起討論建築設計的部分嗎？）開
28 會都是業主(原告方)直接告知時間及地點跟H2R設計師開
29 會，我不知道如何可以反對。」等語（本院卷第416頁第6至
30 9行、第421頁第23至28行），足以證明被告事前並不知情，
31 原告對該節事實未提出被告同意之事實以實其說，應認被告

之辯解為可採。如原告言之成理，為何不於洽談契約時向被告明言將聘請外國建築師，並與蔡家欣建築師協調配合，並敘明該外國建築師之經歷、專業智識、及其費用若干等訊息，供被告為商業判斷，豈能如原告所述，對於該節隱而不談，形同「空白授權」該項營建成本（H2R設計師費用）於原告，對被告未免不公平，因而被告辯解「此筆300萬元費用之支出，乃由原告為美化建築外觀遂自行與H2R設計師簽約，原告應自行負擔。甚者，被告承租方並不需要此美化建築外觀亦可營業，更非關建築物本體架構，故並非必要費用，無由計入營建成本」，本院認為可採信，該筆300萬元之費用應自營建成本內扣除。

- 2.兩造業已約定，各自追加營建費用各自負擔，且不列入租金計算之營建成本，故原告自行追加工程800萬元，亦應自營建成本扣除。此觀力方公司工地監造負責人證人林富川具結證稱：「…（被證七對帳明細表是否為被告公司在本件建案的工程追加款？）我只知道工程款追加總共分為原告及被告二份，至於金額只知道原告約有800萬左右，至於被告約有200萬左右。…（證人提到說原告約有800萬的追加款，被告約有200萬的追加款，他們是各自負擔款項嗎？）：對，是他們各自付費用給我們。…」等語（見本院卷第533頁第25至29行、第534頁第4至8行）、另觀證人彭定盛證述：「…（就加減帳，兩造係如何約定？）證人彭定盛答：多次工地會議明確告知營造場，甲方追加甲方付款，乙方追加乙方付款，與會人員有營造林富川先生及原告袁國強主任當下皆同意。…（此部分被告追加款項是否已給付？）證人彭定盛答：已經付款了。…」等語（本院卷第416頁第27行至第417頁第1行、第418頁第2至5行），由以上證言可知，兩造曾共同召開工程會議，兩造同意應各自負擔各自追加工程款部分，否則證人林富川何以證述「就追加工程款部分區分為原告及被告二份不同金額之對帳明細表？」，且被告就其自行追加之工程款部分已自行付款。本件原告自行追加之工程款800萬

元應由原告自行負擔，不應列入計算營造成本之租金中，否則何以被告自行追加之工程款部份未列入營建成本？顯然兩造各自追加工程款各自負擔，不列入系爭租約之營建成本計算。退步言，如原告當時實欲加入營建成本亦應明言，供被告作為成本、利潤核算之商業判斷，原告如是主張，亦對被告未免不公平。末查，原告於109年3月3日庭訊時提出追加之工程合約書(工程總價800萬)，業主清楚載明為原告「詮達開發股份有限公司」(本院卷第599至605頁)，該工程合約書請款對象自當為原告。從而，該筆800萬元追加工程之費用應自營造成本內扣除。

3.原告於107年1月2日支出「視鄰房基河16-2號7樓智能視膜款」8萬2906元，此有「建造相關雜支費用」(本院卷第109頁)可證。原告對此筆費用支出係鄰房16-2號租客認為二棟窗戶對窗戶妨礙隱私，租屋房東因此作一片電控玻璃於鄰房，費用8萬2906元，惟此筆費用非關係爭標的建物之建構，亦未事後得到被告承認允以加入營造成本，自非必要費用。且此部分費用原告願意自行承擔支付予鄰房，亦未經被告同意，無由計入營造成本。

(二)系爭標的建物之營造成本應為2億5963萬8293元：

依系爭租約第22.7條約定：「營造成本係指甲方(即原告)建造標的建物所生之費用，包括支付建築師、營造廠、承包商之相關報酬支出等所有建造費用。」。準此，本件標的建物既依雙方共同商定之建築計畫所興建，興建過程原告按其執行廠商決定權依建築計畫建造所生費用，均為建造標的建物所生之費用。是標的建物之營造成本合計為2億5963萬8293元，即議定營造發包金額為2億5000萬元(本院卷第37至76頁)、加計標的建物工程之建築師(蔡家欣建築師事務所)費用490萬元(見本院卷第79至86頁)、及建造相關雜支473萬8293元(本院卷第141頁，計算式：所有費用扣除前述(一)3.之8萬2906元後，459萬5566元－8萬2906元＝451萬2660元，加計5%稅後為473萬8293元)，營造成本為2億5963萬

8293元（計算式：2億5000萬元＋490萬元＋473萬8293元＝2億5963萬8293元）。

八、系爭租約「起租日」應為取得標的建物使用執照後之100天，即107年7月6日，且室內裝修合格證明書之申請並不影響起租日計算：

(一)系爭租約第4.1條文字業已明確約定起租日：

租約第4.1條已明確規定，「起租日」應為取得標的建物使用執照後之100天或被告對外營業日起，以先發生者為準。被告既同意簽署系爭租約，自不得於事後任意爭執。而本件標的建物取得使用執照之日為107年3月28日（見本院卷第35頁），往後計算100天之日期為107年7月6日，依租約自應以107年7月6日為起租日。換言之，系爭租約第4.1條就標的建物起租日之規定已甚為明確，被告本無從自他處解釋，亦無捨契約文字而探求其他解釋之必要。且被告於取得使用執照之前，即進入標的建物為使用及施工，無如其所稱遲至108年8月28日始使用收益系爭標的建物情事；至於標的建物於取得使用執照後100天內是否已達可對外營業之狀態，亦與兩造所約定起租日之認定全然無涉。故被告主張起租日應依民法98條規定，探求當事人真意，逕自解釋為被告得就系爭標的建物為使用收益之日，顯於法無據，並不足採。

(二)被告未能證明兩造約定申請使用執照時應併送室內裝修許可及合格證明之申請：

依系爭租約第1.3條：「雙方並應於本合約簽訂後二個月內，依法令規定與本合約之需求，共同商定標的建物之細節，…。但旅館內外包含客房之其他營業設施及設備等裝置及裝潢應於點交日後由乙方（即被告）自行負責。」及第1.5條：「甲方應於租賃標的點交日（定義如後）前提供乙方標的建物之使用執照影本，標的土地所有權狀影本及標的建物所有權狀影本，以證明甲方有權提供租賃標的供乙方使用。」又依照建築物室內裝修管理辦法第22條規定：「供公眾使用建築物或經內政部認定之非供公眾使用建築物之室內裝修，

建築物起造人、所有權人或使用人應向直轄市、縣（市）主管建築機關或審查機構申請審核圖說，審核合格並領得直轄市、縣（市）主管建築機關發給之許可文件後，始得施工。」及建築物室內裝修管理辦法第32條規定：「室內裝修工程完竣後，應由建築物起造人、所有權人或使用人會同室內裝修從業者向原申請審查機關或機構申請竣工查驗合格後，向直轄市、縣（市）主管建築機關申請核發室內裝修合格證明。」，被告固主張原告為早日取得使用執照，委請蔡家欣建築師送件時未完成天花板施作，且未同時送件申請室內裝修許可，僅單獨申請使用執照，違反雙方契約約定云云（本院卷第317頁）。惟查，實務上依建築物室內裝修管理辦法，如承租人即使用人有室內裝修之需要，可向主管機關為室內裝修許可及合格證明書之申請。系爭租約第1.3條亦清楚載明被告應自負裝潢責任，而綜覽租約，也未見任何原告有申請室內裝修許可或室內裝修合格證明書之義務，且原告依租約第1.5條應交付予被告之文件亦不包括室內裝修合格證明書。此外，於原告與力方公司之工程合約書之工程補充說明第6、11、13條，僅可得知原告於施工時將配合被告之室內裝修圖，無法解為原告有申請室內裝修許可或室內裝修合格證明之義務。基此，被告辯稱原告與被告約定應併送室內裝修合格證明書之申請，原告違反契約約定云云，不足採信。

(三)被告室內裝修許可送審延宕不可歸責於原告：

室內裝修許可申請及室內裝修合格證明書本應由被告自行申請，已如前述。另被告稱因水管路配管問題導致管路異音致部分樓層天花板無法施作，而使得無法申請室裝修許可云云（本院卷第561頁至565頁）。然查，該部分樓層天花板無法施作，並不影響被告之室內裝修許可申請。另參證人林富川具結證稱：「…(你是否因此不讓被告施作天花板?)答：這個給水管配管有異音，有在最短時間在進行檢查，檢查這段時間沒有辦法施作天花板。…」、「…(證人方才提到【這

01 個給水管配管有異音，有在最短時間在進行檢查，檢查這段
02 時間沒有辦法施作天花板。】最短的時間是幾天？）30天左右。
03 右。…」等語（見本院卷第534頁第20行以下、第536頁第12
04 行以下），可知原告造成該部分樓層天花板需工修繕30日應
05 可確定。惟，該部分樓層修繕工程究竟對被告之室內裝修造
06 成如何之影響？被告在沒有修繕天花板之樓層之工程何以不
07 能繼續室內裝修？又，修繕天花板之樓層何以他種工程無法
08 同時施工？反之，在天花板不影響室內裝修許可申請之情況
09 下，被告遲至107年5月8日始向主管機關申請室內裝修許可
10 審核，被告室內裝修許可送審延宕，是否僅可歸責於原告，
11 非可歸責被告，尚屬不明。

12 (四)退步言之(假設語，原告否認之)，縱使因水管路配管問題導
13 致管路異音致部分樓層天花板無法施作，而使得無法申請室
14 裝修許可係可歸責於原告，亦不影響被告之使用收益及起租
15 日之認定：

16 1. 「但所謂合於租約約定使用、收益之狀態，應就租賃之經濟
17 目的、租賃物之現狀，依誠信原則檢視其待修繕之瑕疵是否
18 已達足以影響承租人依約使用之情形為判斷，並非謂租賃物
19 一有待出租人修繕之情事發生時，承租人即行使同時履行抗
20 辯而拒付租金，此可從最高法院30年上字第345號判例闡釋
21 租賃物全部不能為約定之使用收益時，應視能否修繕而異；
22 若不能修繕，則依民法第225條第1項、第266條第1項規定，
23 租賃雙方同免給付義務；若仍能修繕時，則在修繕完畢前，
24 雙方亦暫同給付義務之意旨，可得佐證。故在租賃物發生待
25 修繕之情形時，若不為修繕即無從為約定之使用收益時，承
26 租人即得為同時履行抗辯；若待修繕之瑕疵不影響約定之使
27 用收益時，承租人應得催告修繕或自行修繕而請求償還或以
28 修繕費扣抵租金，尚無逕為同時履行抗辯而拒付租金，始符
29 合租賃雙方權益之衡平。否則，若謂一般電氣、用水、瓦斯
30 或冷氣之故障，均屬依約應由出租人負責修繕之事項，而在
31 出租人未為修繕前，承租人即得拒付租金，即失其衡平。」

01 此有臺灣高等法院高雄分院101年度重上更(三)字第12號民
02 事判決參照。

03 2.被告主張無非要以原告不完全給付，延後起租日而拒絕給付
04 租金。惟查就系爭租賃之經濟目的及標的建物之現狀，於取
05 得使用執照後，起租日開始前觀之，標的建物之部分樓層天
06 花板無法施作，被告並未證明足以影響被告依約使用為旅館
07 業務施工裝修之程度。被告不但於取得使用執照前即已進入
08 標的建物施作室內裝修，且被告裝修工程多樣，其於原告修
09 繕期間內亦繼續施作其他項目工程，天花板作業不致影響全
10 面工程進度甚明，而原告亦於最短之時間內作修繕處理，原
11 告系爭天花板修繕究竟影響程度為何？是否導致被告裝修工
12 程全面停工？抑或只對部分樓層有影響？諸如此類被告應對
13 該待證事實予以證明，且提出相對應之資料為證，至於原告
14 該行為縱導致被告受有損害，契約既未約定得以該事由為同
15 時履行抗辯之事由，承上民事判決意旨亦認被告亦不得逕為
16 同時履行抗辯而主張延後起租日以拒付租金，只能以該損害
17 與租金相抵銷。

18 3.再者，系爭租約約定「起租日」應為取得標的建物使用執照
19 後之100天，該100天即為類似裝潢之免租期間。然被告抗辯
20 稱應以107年9月28日取得臺北市都發局室內裝修許可(即室
21 內裝修合格證明書)(見本院卷第323頁、第341至343頁)開始
22 計算100日，似有未當。一般而言，於約定免租期間時，承
23 租人應即考慮各種施工可能面臨之狀況、向主管機關申請核
24 准施工及真正著手施工之期間長短，故就超過免租期間仍未
25 能完成施工之成本風險，依系爭租約之文義解釋，應由承租
26 人自行承擔，若原告亦無造成任何不合於約定之使用目的或
27 於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態，如被
28 告認原告之行為影響其收益，依法自得主張損害賠償用以抵
29 銷租金，然本件被告逕自抗辯應予延起租日云云，並未向原
30 告主張租金抵銷，實非可採。

31 九、原告之請求有無理由：

01 (一)原告訴之聲明第1項係請求被告應協同公證，並謂「原告與
02 被告就上述每月租金246萬8000元部份，雙方原已達成共
03 識，並同意進行公證，雖雙方多次敲定時間在公證人辦理公
04 證相關事宜，被告卻均臨時藉口無法出席辦理公證。茲因原
05 租約第4.1條、第5.1條起租日及每月租金約定，已因建物興
06 建完成領得使用執照、及確定增加之營造成本而確定其日期
07 與金額，爰請求被告應協同原告至公證人處，就原告與被告
08 於102年1月10日簽訂之『詮達旅館租賃契約書』第4.1條起
09 租日及第5.1條約定之每月租金，為如聲明第1項所之修正並
10 完成公證事宜」（本院卷第11頁）云云，雖原告請求之依據
11 是系爭租約第19條之約定（本院卷第651頁），惟觀系爭租
12 約第19條僅約定：「本合約應經公證人公證，公證費由雙方
13 平均分擔…。」，只言該合約應公證，並未言增補時亦需公
14 證，故被告無系爭租約增補時再行配合公證之義務，原告訴
15 之聲明第1項之請求，殊屬無據，應予駁回。更何況，本件
16 如前所述雙方就租金之金額、系爭租約之營造成本、租金起
17 算日多有爭執，顯然就該等爭議事項未達成共識，要求法院
18 予以裁判，該公證亦無必要，原告之請求實屬無據。

19 (二)系爭標的建物營造成本為2億5963萬8293元，依5.1條調整標
20 的建物之每月租金應為235萬6000元（含稅）【計算式：2億
21 5963萬8293元-2億400萬元=5563萬8293元；180萬元+5563萬
22 8293元*1%÷235萬6000元（取至千位）】。

23 (三)被告不爭執其107年7月之租金未繳，故該部分原告可請求
24 235萬6000元、107年8月至108年6月被告每月僅繳租金180萬
25 元，每月應再補繳55萬6000元（計算式：235萬6000元-180
26 萬元=55萬6000元），共計補繳11個月租金計611萬6000
27 元，故原告訴之聲明第2項請求，被告應給付847萬2000元
28 （計算式：235萬6000元+611萬6000元=847萬2000元），
29 以及自起訴狀繕本送達之翌日（108年8月1日，本院卷第127
30 頁）起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理
31 由，超過部分，為無理由，應予駁回。

01 (四)原告訴之聲明第3項，被告應自108年7月起至110年6月止，
02 按月於每月6日再給付原告55萬6000元暨自各該應給付日起
03 至實際給付日止依年息百分之5計算之利息之範圍為有理
04 由，超過部分，為無理由，應予駁回。

05 十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
06 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

07 十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用
08 額，依後附計算書確定如主文所示金額。

09 中 華 民 國 109 年 8 月 27 日
10 民事庭 法 官 趙子榮

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 109 年 8 月 27 日
15 書記官 陳怡安

16 計 算 書：

17 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
18 第一審裁判費	24萬2480元	
19 第一審證人旅費	2120元	
20 合 計	24萬4600元	