

臺灣高等法院民事判決

112年度重上字第400號

上訴人 台灣肥料股份有限公司

法定代理人 李孫榮

訴訟代理人 蔣大中律師

陳毓芬律師

謝亞彤律師

被上訴人 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

上列當事人間請求交付租賃物事件，上訴人對於中華民國112年3月23日臺灣臺北地方法院111年度重訴字第410號第一審判決提起上訴，本院於113年1月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

一、上訴人之法定代理人原為黃耀興，現已變更為李孫榮，並經其聲明承受訴訟（本院卷一第95至102頁），核無不合，應予准許。

二、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，被上訴人起訴聲明第一項原為：上訴人應將坐落臺北市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地）上如臺北市政府都市發展局（下稱臺北市都發局）110年使字第0122號使用執照（下稱系爭使照）所記載，除地下1層編號803至837及地下2層編號668至680、695至696以外之其他799個平面汽車

01 地下停車位交付被上訴人使用收益（原審卷二第302頁），
02 於本院審理中更正上開聲明為：上訴人應將坐落系爭土地上
03 如系爭使照所記載如附表所示共計799個平面汽車地下停車
04 位（下稱系爭799個停車位）交付被上訴人使用收益（見本
05 院卷一第355、373頁），核被上訴人所為係補充特定請求交
06 付系爭799個停車位所在樓層及編號，非變更訴訟標的，依
07 上開規定，應予准許。

08 貳、實體事項

09 一、被上訴人主張：上訴人預定在系爭土地興建2棟觀光旅館、1
10 棟辦公大樓及停車場，乃於民國103年11月19日以「台灣肥
11 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
12 案」（下稱系爭招租案）公開招標，並公告投標須知（下稱
13 系爭投標須知），出租其預定在系爭土地上興建之辦公大樓
14 （預估樓地板總面積5萬6808.94平方公尺）及停車場（預估
15 停車位數814個，不含裝卸車位），由伊得標。兩造於104年
16 1月30日簽立不動產租賃契約（下稱系爭租約），租賃期間
17 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
18 尚未興建，僅暫定預估租賃之辦公大樓樓地板總面積及停車
19 位數量，並約定辦公大樓租賃面積應以建物所有權狀登記核
20 發之面積、停車位數量亦以地政機關登記為準。嗣上訴人於
21 106年4月7日獲臺北市都發局核發106建字第56號建造執照
22 （下稱系爭建照），准許在系爭土地興建A棟、B棟旅館大
23 樓、C棟辦公大樓暨共通層地下4層作為停車場使用（下稱原
24 規劃A旅、B旅、C辦、地下建物），上訴人在興建過程中變
25 更設計，將系爭土地西側原規劃B旅位置變更為辦公大樓
26 （下稱變更後B辦建物），系爭土地東側原規劃C辦位置變
27 更為旅館（下稱變更後C旅建物），原規劃作為停車場之地下
28 建物雖有變更設計，但位置並未變動（下稱變更後地下建
29 物）。上訴人已興建完成變更後B辦建物及地下建物，並於1
30 10年10月6日取得系爭使照及經地政機關登記完畢，依約應
31 點交變更後B辦建物及地下建物設置之849個停車位予伊使用

01 收益，詎上訴人因迭次向伊請求調漲租金未果，竟拒絕點交
02 等情。爰依民法第423條、系爭租約第8條第1項約定，求為
03 命上訴人應將系爭799個停車位交付伊使用收益之判決。並
04 願供擔保，請准宣告假執行。

05 二、上訴人則以：兩造簽約時，租賃標的物並不存在，係以系爭
06 租約附件一平面圖標示之原規劃C辦、地下建物合計814個停
07 車位及附件二記載之建材設備內容予以特定，解釋租賃標的
08 物是否同一應將租約及附件一併觀察，始合於伊招租及兩造
09 締約真意。原規劃C辦與變更後B辦建物坐落系爭土地位置、
10 量體、樓地板面積及設計使用功能等均不同，地下建物原規
11 劃814個停車位之分布樓層、數量、各車位具體坐落位置及
12 大小，與變更後設置之849個停車位均不同等情以觀，系爭
13 租約之租賃標的與變更後B辦建物及停車位並無同一性可
14 言，非屬相同標的。系爭租約因伊變更設計，事後未興建原
15 規劃C辦建物及814個停車位，陷於客觀給付不能，租賃標的
16 物既不存在，租賃關係當然消滅。伊已於106年9月29日函通
17 知被上訴人有關建物配置調整，並提供變更設計書圖資料，
18 兩造均明知租賃標的物變更，租金亦變更，惟歷經數年多次
19 磋商均未合致，並未成立新租約。又地下建物停車位係區分
20 所有權建築物依民法第799條、公寓大廈管理條例第3條規定
21 設置之法定共有部分，與其上建物在地下各樓層均有電梯相
22 通，地下3層併作為防空避難兼停車位之公共設施，兩者使
23 用目的上具有密不可分之關係，故地下建物停車場不得與區
24 分所有建築物之專有部分分別或單獨出租他人為用益行為，
25 且地下建物停車位係依附於原規劃C辦建物之一部分，因未
26 興建原規劃C辦建物，亦無法一併出租，原擬出租之地下建
27 物停車位亦客觀給付不能，租賃關係消滅。另伊於112年11
28 月8日依系爭租約第15條第4項第2款約定，預告將於113年5
29 月31日提前終止租約，亦不負任何懲罰性違約金之給付義務
30 等語置辯。

31 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲

01 明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲
02 請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

03 四、本件不爭執事項如下（本院卷一第375、376、400頁）：

04 (一)上訴人因預定在系爭土地興建辦公大樓及停車場，於103年1
05 1月19日以系爭招租案進行公開招標，並公告系爭投標須
06 知，由被上訴人得標，兩造於104年1月30日簽訂系爭租約。

07 (二)上訴人於被上訴人得標前，已預定在系爭土地北側、西側分
08 別興建原規劃A旅、B旅建物，分別由漢來國際飯店股份有限
09 公司（下稱漢來飯店）、凱撒大飯店股份有限公司（下稱凱
10 撒飯店）得標，並分別於102年2月8日、12月31日簽立合作
11 契約書、協同規劃協議書。

12 (三)系爭投標須知第4點「領標」記載之「所有相關圖說附錄等
13 文件」，與系爭租約附件一、二內容相同；第13點「附件」
14 記載之「13.5. 附件5：不動產租賃契約」，除「承租人」及
15 「租金」欄位空白外，其餘內容均與系爭租約條款內容及附
16 件一、二相同。系爭投標須知之「相關圖說附錄」內容，與
17 「系爭租約附件一」內容相同，其中「一層平面圖」標示用
18 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
19 物），標示用途為觀光旅館之建物則標示於該平面圖北側、
20 西側（即原規劃A旅、B旅建物）；與「系爭租約附件二」內
21 容相同，記載原規劃C辦建物及地下建物之建材及設備。

22 (四)上訴人就系爭招租案於106年4月7日取得系爭建照，並陸續
23 於107年6月19日、108年2月18日、110年3月5日辦理第一、
24 二、三次變更設計完畢，第二次變更設計之變更後B辦建
25 物，地上1層至28層樓地板加上屋突1、2層，面積合計為6萬
26 6816.52平方公尺（換算為2萬0212坪，四捨五入），於110
27 年10月6日取得系爭使照。

28 (五)上訴人於106年9月29日發函通知被上訴人擬將辦公大樓每坪
29 月租金調整為新臺幣（下同）1550元；107年1月3日發函通
30 知被上訴人擬將辦公大樓每坪月租金調整為1600元；兩造於
31 107年10月11日召開系爭土地開發案辦公棟租賃條件討論會

01 議，上訴人提出擬將辦公大樓每坪月租金調整為1650元、停
02 車位每月租金為5000元；上訴人再於109年2月21日發函通知
03 被上訴人應於文到7日內書面回復是否願以每坪月租金1750
04 元承租變更後B辦建物，惟兩造未達成調漲租金之合意。

05 (六)系爭租約迄今尚未進行點交，且尚未起租。

06 五、茲就兩造協議簡化之爭點（本院卷一第401頁，本院卷二第8
07 3頁）及本院之判斷，分述如下：

08 (一)被上訴人主張系爭租約之租賃標的物為變更後B辦建物及地
09 下建物849個停車位等語，為上訴人否認，並以上開情詞置
10 辯。經查：

11 1. 按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
12 辭句，民法第98條定有明文。而當事人所訂立之契約真意發
13 生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義
14 解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、
15 歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋
16 （考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠
17 信原則，以檢視其解釋結果，是否符合兩造間權利義務之公
18 平正義（最高法院110年度台上字第2417號判決要旨參
19 照）。

20 2. 查，系爭投標須知第2點工作說明約定：「C2土地（即系爭
21 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
22 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
23 承租經營…」；第3點租賃標的物約定：「本公司（按即被
24 告）於台北市南港經貿園區C2土地（台北市○○區○○段00
25 地號土地，即標的土地）預定興建之辦公大樓及停車場（下
26 稱租賃標的物）」，說明如下：辦公大樓：預定樓層：辦公
27 棟1樓～26樓、地下1樓至地下4樓部份區域、辦公棟屋突1、
28 2層。預估樓地板總面積：56,808.94平方公尺（17,184.70
29 坪）。停車場：預定樓層：地下1樓至地下4樓。預估停車位
30 數：814個。註：辦公大樓樓地板面積及停車位個數暫以申
31 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」（見原審卷一第37頁），可知上訴人系爭招租案所欲出租之標的物即系爭土地上預定興建之辦公大樓及地下建物停車位。

3. 參以系爭投標須知第4點、第13點約定被上訴人領標取得之租約及相關圖說，與系爭租約及附件一「租賃標的物平面圖（草案）」、附件二「建材設備說明」（詳不爭執事項第(三)點，原審卷一第73至86、87至91頁），附件一之「一層平面圖（103.3.28版本）」，固可看出原規劃C辦及B旅建物分別坐落系爭土地東側、西側，惟系爭投標須知第2點、第3點及系爭租約第1條第1項均已載明租賃標的為預定興建之辦公大樓及停車場，附件一亦為「租賃標的物平面圖（草案）」，可徵招租及簽約時，因尚未開始興建，僅以附件一平面圖草案預示各該建物之形式及位置。但系爭租約第6條第1項已約定：「甲方（指上訴人）得依相關規定辦理本案建物工程變更設計」（原審卷一第58頁），上訴人於取得系爭建照後，自行決定變更設計將原規劃C辦與B旅建物位置對調，再於106年7月27日、9月29日通知凱撒飯店及被上訴人，有系爭建照、凱撒飯店106年8月2日函及上訴人函可稽（原審卷一第93、415、417至428頁，本院卷一第223頁）。依上訴人106年9月29日函之說明欄第一點記載：「為符合本公司內部投資風險之控管要求，以及降低 貴公司未來就租賃標的物之維護管理成本等，本公司就旨揭開發案進行開發建物配置調整。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，招商效益大幅提昇。為此，擬依據原先『凱撒』棟之租金，調整…」等語，及被上訴人於106年10月5日函說明欄第二點記載：「有關 貴公司就旨揭開發案進行開發建物之配置調整案，本公司敬表尊重…其中針對本公司承租之辦公大樓租賃面積增加部分，本公司亦願意配合全棟承租…」等語（原審卷一第415、416頁），顯見原規劃預定興建辦公大樓坐落系爭土地之確切位置，並不影響兩造對於租賃標的物同一性之認定，上訴人於斯時認被上訴人承

租標的物即變更後B辦建物，僅因變更後B辦建物「坐落位址」，而請求「調整」增加原約定租金。因此，尚難徒以附件一平面圖草案標示原規劃C辦建物與興建完成之變更後B辦建物坐落系爭土地位置有異，遽認後者即非系爭租約之租賃標的物。

4. 對照系爭租約前言約定：「茲因甲方（指上訴人）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（指被上訴人）…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」（原審卷一第53、54、71頁），再次確認租賃標的物即「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數僅為暫定，具體應以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。此外，依系爭租約第4條租金計算方式分別係以辦公大樓租賃「面積」及停車位「個數」計算月租金，每月租金之實際金額仍待租賃標的物之建物所有權狀核發後確定（見原審卷一第56頁）。因此，縱然辦公大樓之樓層數或樓地板面積、停車位具體位置、數量，在興建過程中有變更設計，被上訴人依系爭租約

01 第2條第1項、第4條第1項約定承租之標的及範圍仍是辦公大
02 樓建物所有權狀登記之面積，及地政機關登記之地下建物停
03 車位數。至系爭租約第5條第2項關於建材設備約定之意旨無
04 非係保證上訴人至少應按系爭租約附件二所示等級之建材設
05 備規格建造施工，除更換之建材設備品質不低於原約定者
06 外，原則上不得以其他產品替代（見原審卷一第57、58
07 頁），此係上訴人依約應提供合於使用收益之租賃標的物標
08 準，與租賃物標的物是否同一之認定無涉。是上訴人辯稱變
09 更後B辦建物及地下建物停車位，與原規劃C辦建物之坐落位
10 置、樓層數及樓地板面積、停車位數量、位置等均有不同，
11 並無同一性可言，非屬相同標的，並非系爭租約之租賃標的
12 物云云，自無可取。

- 13 5. 佐以上訴人原規劃興建地下建物，僅有停車空間變更，有系
14 爭建照可參（原審卷一第94、100、101、107頁）。系爭投
15 標須知或系爭租約固記載預估停車位數814個，但申請建照
16 時，停車空間係規劃室內法定停車位717個，室內自設停車
17 位89個，共計806個，第二次變更設計時，將原核准室內法
18 定停車位717個，變更為679個，原核准室內自設停車位89
19 個，變更為171個，變更後共計850個，第三次變更設計時，
20 將原核准室內法定停車位變更為684個，原核准室內自設停
21 車位變更為165個，變更後共計849個（見原審卷一第101、1
22 07頁），上開變更設計乃上訴人依系爭租約第6條第1項約定
23 之權限。況上訴人於106年9月29日通知原承租辦公大樓坐落
24 位址更動、請求調整辦公大樓租金為每坪1550元，並檢送辦
25 公大樓地上1層至31層之變更設計書圖資料予被上訴人時，
26 僅特別告知原規劃C辦建物變更設計為變更後B辦建物，並未
27 說明上述地下4層停車空間變更乙事（原審卷一第415、417
28 至428頁），益徵上訴人斯時並未認為地下建物之停車空間
29 變更有影響系爭租約之租賃標的物或租金數額。參以系爭投
30 標須知及系爭租約之停車位數均僅是暫訂，須以興建完成後
31 經地政機關登記為準，已見前述，自無因變更後地下建物之

01 停車位所在樓層、大小、方向、數量與原規劃有所不同，即
02 認為欠缺同一性，故變更後地下建物之停車位849個，仍屬
03 系爭租約之租定標的物甚明。

04 6. 上訴人固抗辯被上訴人依系爭投標須知第5點應於投標前現
05 場查勘，獲悉招租標的情況，又變更後B辦建物之坐落位
06 置、樓層數、總樓地板面積、建材與設備等均已變更，不同
07 於原規劃C辦建物，原規劃C辦建物因未興建而給付不能云云
08 （本院卷一第431至439頁）。惟查：

09 (1)系爭投標須知第3點租賃標的物記載：「辦公大樓預定樓
10 層，辦公棟1～26樓、地下1至4樓部分區域、辦公棟屋突1、
11 2層，預估樓地板總面積56,808.94平方公尺（17,184.7
12 坪）」，系爭租約之附件一租賃標的物平面圖（草案）亦標
13 示地下1層至4層、地上1層至26層、屋突1層至2層平面圖
14 （原審卷一第37、363至376頁），與臺北市都發局106年4月
15 7日核發系爭建照，上訴人在系爭土地上興建地上27層地下4
16 層1幢3棟鋼骨造建物（原審卷一第94、95頁），有所不同。
17 其後，上訴人於106年9月29日函通知被上訴人原承租辦公大
18 樓坐落位址更動，所檢送之變更設計圖資料（原審卷一第41
19 7至428頁），係將原規劃A旅建物變更為地上26層建物，原
20 規劃B旅建物變更C旅及地上17層建物，原規劃C辦建物變更
21 為B辦及地上31層建物。又上訴人於108年2月18日經核准系
22 爭建照第二次變更，則是變更設計為地上26、28、17層地下
23 4層1幢3棟鋼骨造建物，亦即申請系爭建照時，原規劃A旅、
24 B旅、C辦建物均為地上27層建物，第二次變更設計將原規劃
25 A旅建物變更為地上26層建物，原規劃B旅建物變更為地上17
26 層C旅建物，原規劃C辦建物變更為地上28層建物，其中地上
27 2層至28層之用途為一般事務所即變更後B辦建物，地下4層
28 之建築結構未有變更，僅有停車空間變更，有系爭建照可參
29 （原審卷一第101、102頁，本院卷一第165頁），與上訴人
30 於106年9月29日檢送變更設計圖資料再次不同。

31 (2)惟上訴人依系爭租約第6條第1項約定，本得自行依相關規定

01 辦理建物工程變更設計，益證系爭投標須知及系爭租約之附
02 件一平面圖草圖僅供預示興建辦公室形式及位置之參考，縱
03 經上訴人迭次變更設計，並不影響租賃標的物同一性之認
04 定，已見前述。況上訴人係向臺北市都發局申請核發系爭建
05 照後，才陸續就系爭建照辦理第一、二、三次變更，此觀系
06 爭建照存根附表及變更設計附表可明（見原審卷一第93至9
07 9、100、101至105、106至110頁），上訴人於變更設計後，
08 已在系爭土地上興建完成2棟觀光旅館、1棟辦公大樓及地下
09 建物停車場，並取得使用執照及經地政機關登記完竣（見原
10 審卷一第113至118、567至584頁，原審卷二第385至389
11 頁），與上訴人在系爭投標須知第2點工作說明所載「預定
12 興建2棟觀光旅館及1棟辦公大樓」完全吻合。

13 (3)另依系爭投標須知第12.9點、第5點現場查勘：「現場查
14 看。投標廠商詳閱本投標須知及所有文件附錄，並負有親自
15 赴標的土地現場察勘之義務…對於基地情形及估價有關事項
16 應自行或洽請專業顧問加以瞭解，得標後不得藉故推諉、要
17 求酌減租金、廢標、修正或解除已簽訂之契約，向本公司
18 （指上訴人）聲請損害賠償或為其他任何主張或請求
19 等。」，此為系爭租約之一部（原審卷一第37、38、47
20 頁），上訴人在公開招標階段，系爭土地尚無任何建物時，
21 已要求投標廠商應承擔系爭招租案長期不動產租賃契約之風
22 險，然上訴人為系爭土地所有人，主導系爭土地開發案，公
23 開招標前，當已進行專業評估、建築設計及鑑價，俾利制訂
24 系爭投標須知及相關圖說、空白租約等招標文件，上訴人於
25 招租及簽約後，仍依系爭租約第6條第1項約定，歷經3次變
26 更設計，在系爭土地上興建變更後B辦建物及地下建物停車
27 場，被上訴人依系爭投標須知第5點不得要求酌減租金、修
28 正或解除已簽訂之契約，亦於106年10月5日發函同意承租變
29 更後B辦建物（原審卷一第416頁），上訴人事後再以自始未
30 興建原規劃C辦建物及地下建物停車場，租賃標的物不存
31 在，客觀上給付不能為由，主張系爭租約當然消滅，顯然有

01 違兩造間權利義務之公平正義。

02 (4)再斟酌被上訴人董事長鍾嘉村、副董事長李宗熹（下各稱姓
03 名）於109年10月14日前往拜會上訴人前任董事長黃耀興、
04 副總經理張滄郎、處長黃瑞楨（下各稱姓名）時之談話紀
05 錄，鍾嘉村表示：「這個（辦公棟）合約是104年定下的
06 （租金）行情，目前附近的行情，譬如像旁邊的『中國信
07 託』也只有2,000（元/月/坪），還不一定能都租出去，如
08 果有些沒租出去呢？」，黃耀興：「以前我們（公司）已經
09 先有處理，將辦公室（調整設計）移動到現在的位置。現在
10 辦公室比較靠近市場（坐落位置較好），公司先針對（東正
11 原先的辦公室租約）面積多出來的部分先（辦理）出租，其
12 餘的部分（原東正租約面積）大家繼續洽談，如果（租金）
13 價格洽談順利，就沒有問題了。我們有（建物租金）鑑價，
14 現在租金（水準）因為（大樓）位置不同，用鑑價結果當
15 （商談）基準，我們（兩家公司）彼此做好朋友。」，李宗
16 熹表示：「當初公開招標時，你們也有做鑑價，鑑（價）當
17 時的價錢，我們來投標，你們情事變更時，並沒有通知承租
18 方，你們少做這個動作，你們把3個承租方（標的）變動
19 了，之前，凱撒也是這樣嗎？」，黃瑞楨：「當時，我們有
20 把（建物設計）圖都給你們了，那時是106年。」，李宗
21 熹：「那當時為什麼要公告招標？公開招標是要做什麼，現
22 在（今年）鑑價完，再公告招標就好了？大家再來公開招標
23 就好。」，黃耀興表示：「說實在，台肥若沒有這樣改變
24 （即B、C棟調換，將辦公棟移到經貿廣場旁，並增加樓版面
25 積），實際執行上會有困難，萬一大樓現在（辦公室棟）興
26 建成飯店，依目前市況，出租將會出現問題。」，鍾嘉村表
27 示：「以前，他們就怕（擔憂）沒有人要來（承租），所以
28 就招（招商）我們進來，西峰來（漢來飯店侯西峰）、凱撒
29 （凱撒飯店）、村仔（鍾董事長嘉村）你們來，先訂（合
30 約）租金多少錢，就可以開始蓋（C2建物）了。這都已經6
31 年前的事情了，這個我講給別人聽，別人都覺得…你們真的

01 很不合理，你們是公開招標的，你們怎麼可以給我們變來變
02 去的？世間哪有這樣的道理？…」等語（原審卷一第487、4
03 88、492、493頁）。足徵上訴人係擔憂興建完成後無人承
04 租，在尚未興建前即辦理系爭招租案，俾利確保興建完成後
05 得以立即出租收益。被上訴人依約尊重上訴人之變更設計，
06 已於106年10月5日同意承租變更後B辦建物全棟，並同意將
07 辦公室租金由每月1330元/坪增加至1430元/坪（原審卷一第
08 429頁），上訴人仍不斷於107年1月3日、107年10月11日、1
09 09年2月21日片面請求調整租金數額（不爭執事項第(五)點，
10 原審卷一第123、126、127頁），直至上述109年10月14日會
11 談時，兩造對於租賃標的物係變更後B辦建物等並無爭議，
12 上訴人仍為確保自己利益，希望重新鑑價調整租金，並未認
13 為未興建原規劃C辦建物及814個停車位，租賃標的物不存
14 在，則上訴人因片面調漲租金未獲同意，事後辯以原規劃C
15 辦建物及地下建物停車場未興建，租賃標的物不存在，系爭
16 租約當然消滅云云，顯違反系爭租約之文義、體系、簽約目
17 的及時空背景，有失誠信。

18 7. 承上，變更後B辦建物及地下建物停車場均已興建完成，並
19 取得系爭使照及經地政機關登記完畢，依系爭使照所示變更
20 後B辦建物之用途為一般事務所，供作辦公大樓使用，變更
21 後地下建物用途為停車場、停車空間，平面汽車共計849個
22 （見原審卷一第113至118、567至583頁），是系爭租約所約
23 定之租賃標的物即變更後B辦建物及地下建物停車場849個停
24 車位，應堪認定。上訴人辯以原規劃C辦建物及地下建物停
25 車場因變更設計而未興建，客觀給付不能云云，顯非可取。

26 (二)上訴人復抗辯系爭租約之租賃標的物即地下停車位與其上旅
27 館、辦公大樓等建物具有使用目的不可分性，地下停車位登
28 記為共有，性質上為從物或附屬物，無從作為區分所有權獨
29 立客體，且依附於原規劃C辦建物，因原規劃C辦建物未興
30 建，地下停車位亦屬客觀給付不能云云，惟查：

31 1. 觀諸上訴人分別與漢來飯店、凱撒飯店間協同規劃協議書第

01 1條第3項約定：「『租賃面積』係指依建物所有權所登記核
02 發之面積、室內約定由乙方（指漢來飯店）專用之區域面積
03 及公共設施面積，但不包含室外約定專用區域及停車位等面
04 積…」等語（原審卷一第383、391頁），顯見上訴人在系爭
05 招租案階段，已經將地下建物停車場部分，與上開預定興建
06 之觀光旅館分別招租，上訴人將原規劃A旅建物及變更後C旅
07 建物興建完成後，亦未另外規劃停車位（本院卷一第169
08 頁）；復依系爭建照原規劃地下建物本來就是原規劃A旅、B
09 旅及C辦建物之共通層地下1至4層，變更設計後，仍為原規
10 劃A旅及變更後B辦、C旅建物之共通層地下1至4層，僅在第
11 二次、第三次變更設計時，將停車空間變更為法定停車位68
12 4個，自設停車位變更為165個，共849個（原審卷一第101、
13 107頁），可見地下建物が變更前後固均為上開觀光旅館、
14 辦公大樓之共通層，但由上訴人在招租階段之設計規劃及事
15 後變更設計後，仍將地下建物停車場與上開觀光旅館、辦公
16 大樓分別出租使用，顯見兩者不具使用目的之不可分性。

- 17 2. 系爭租約第2條將租賃標的物分成兩部分，一是辦公大樓，
18 一是停車場區域，第4條租金亦分為兩部分分別計價，合併
19 繳納（原審卷一第53、56頁），租約內容兩者無互為連動關
20 係之約定，並無不可分之情事。況變更後B辦建物為地上1層
21 至28層之建物，其中地上2層至28層用途為一般事務所（原
22 審卷一第101頁），地下建物之停車場則位在地下1層至4
23 層，停車場共登記859個停車位（含系爭租約之849個停車
24 位，餘為裝卸車位，見原審卷一第114、115頁），雖登記為
25 變更後B辦建物之地下1層即臺北市○○區○○段0000建號、
26 地下1層之1即同段000建號之共有部分0000建號，權利範圍
27 各為859分之1（原審卷一第567至584頁），惟變更後B辦建
28 物與地下建物有各自獨立建號、獨立門牌，使用區域有明顯
29 區隔，縱變更後地下建物及停車位等共有部分，依公寓大廈
30 管理條例第4條第2項規定不能與變更後B辦建物分別移轉或
31 設定負擔，但出租非處分行為，自不受前開規定限制。雖地

01 下3層併作為防空避難兼停車空間，被上訴人係承租停車場
02 收益使用，並未變更兼作防空避難空間之用途，更非與變更
03 後B辦建物之使用有不可分關連性。

- 04 3. 上訴人興建完成變更後B辦建物及地下建物停車場之849個停
05 車位為系爭租約之租賃標的物，前已敘明，兩者在出租使用
06 上並無不可分關係。是上訴人辯以地下停車位登記為共有，
07 係屬從物或附屬物，非所有權獨立客體，且與其上建物具有
08 使用不可分性，因原規劃C辦建物未興建，地下停車位亦屬
09 客觀給付不能云云，殊無可取。

- 10 (三)上訴人固抗辯其於112年11月8日依系爭租約第15條第1項第2
11 款約定，將於113年5月31日提前終止租約，並提出終止租約
12 存證信函為證（本院卷一第366至369頁）。惟系爭租約第1
13 條第4項約定：「『起租日』係指甲方依本租約完成點交或
14 視同點交租賃標的物予乙方使用之日，即為租賃標的物之起
15 租日」，第15條第4項第2款約定：「除本租約另有規定外，
16 甲方於『租賃期間』屆滿前不得提前終止本租約，甲方如需
17 提前終止本租約，需於終止日前6個月以書面通知乙方終止
18 之末日，另甲方應依下述條件支付懲罰性違約金：(1)終止日
19 自『起租日』起算至屆滿五年內者，甲方應支付乙方相當之
20 終止日時12倍月租金之金額，作為懲罰性違約金…」（原審
21 卷一第67、68頁），可知上訴人於完成點交租賃物予被上訴
22 人時，甫開始起算20年租賃期間，上訴人原則上不得在租賃
23 期間屆滿前提前終止租約，如須提前終止，需於終止日前6
24 個月書面通知，亦即上訴人依上開約定於起租後之租賃期
25 間，方得提前終止系爭租約。然上訴人迄未點交租賃標的物
26 予被上訴人，尚未起租（不爭執事項第(六)點），上訴人依上
27 開約定終止系爭租約顯不合法。

- 28 (四)系爭租約之租賃標的物為變更後B辦建物及地下建物停車場
29 之849個停車位，兩者均已興建完成，取得系爭使照及經地
30 政機關登記完畢，上訴人並無客觀給付不能之情事，則被上
31 訴人依系爭租約第8條第1項約定、民法第423條規定，請求

01 上訴人交付系爭799個停車位予被上訴人使用收益，為有理由，應予准許。末查，上訴人前抗辯債之更改之爭點，業經
02 撤回不再主張（本院卷二第83頁），茲不贅述，附此敘明。

03
04 六、綜上所述，被上訴人依系爭租約第8條第1項、民法第423條
05 規定，請求上訴人交付系爭799個停車位予被上訴人使用收
06 益，為有理由，應予准許。原審為被上訴人勝訴之判決，並
07 依聲請分別為准免假執行之諭知，核無違誤。上訴意旨指摘
08 原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
10 本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予
11 論駁，併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
13 項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

15 民事第四庭

16 審判長法 官 傅中樂

17 法 官 陳彥君

18 法 官 黃欣怡

19 正本係照原本作成。

20 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
21 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
22 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
23 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
24 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
25 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
26 者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

28 書記官 卓雅婷

附表：系爭停車位明細（見本院卷一第355、373頁）

坐落土地	建 號	使用執照	停車位所在樓層、編號及數量			
臺北市○○區 ○○段00地號	臺北市○○區 ○○段0000建號	臺北市政府都市 發展局110使字第 122號	樓 層	停車位編號	數量	說 明
備註： （一）上開建號為臺北市○○區○○段0000、0000建號之共有部分。 （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。			B1	752、756至802、843至857	63	1.編號753至755、838至842、858至861共12個為裝卸車位，其中編號841、842車位未登記。 2.編號803至837共35個車位為被上訴人另案請求標的（本院112年度重上字第127號）。
			B2	549至667、681至694、697至751	188	編號668至680、695、696共15個車位為被上訴人另案請求標的（本院112年度重上字第127號）。
			B3	251至548	298	
			B4	001至250	250	
合計停車位數量					799	