

臺灣雲林地方法院民事判決

114年度訴字第306號

原告 五都停車場股份有限公司

法定代理人 許盈瑩

訴訟代理人 周仲鼎律師

複代理人 劉慧如律師

被告 台灣糖業股份有限公司

法定代理人 吳明昌

訴訟代理人 黃裕中律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年6月27日辯論終結，判決如下：

主文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告公司主張：

(一)兩造就被告公司所有坐落雲林縣○○鎮○○段0000地號土地(面積為4,577.32平方公尺，使用分區及編定為第一種糖業風貌專用區，下稱系爭土地)於民國112年9月19日簽訂土地租賃契約書(下稱系爭租約)，租賃期間為公證日(即112年9月19日)起至117年9月18日止，共計五年，原告公司並當場支付第一年(即112年9月19日至113年9月18日)之租金新臺幣(下同)51萬2,455元予被告公司，兩造同意將系爭土地作為平面停車場使用。嗣於112年10月20日，原告公司委由訴外人昕建工程顧問公司向雲林縣政府申請將系爭土地容許作為停車場使用，雲林縣政府並於112年12月7日召開雲林縣政府都市計畫委員會第235次會議，審議「虎尾都市計畫第一種糖業風貌專用區土地申請容許作停車場使用計畫案」，決議為：「申請基地範圍內現有巷道，倘後續須辦理廢改道，請

01 依『雲林縣現有巷道申請改道或廢止辦法』辦理」，雲林縣
02 政府並於113年1月12日發函請原告公司補正，可見原告公司
03 如欲將系爭土地作為停車場使用，須先將系爭土地上之「既
04 成道路」廢道，才可作為停車場使用。而經前開會議後，原
05 告公司赫然發現系爭土地內，於民主路以南與民主一路以北
06 間，尚存在一條長約108公尺、寬約3公尺、橫貫系爭土地之
07 無路名道路(下稱系爭道路)，為「既成道路」，已供民眾
08 通行多年且管制車輛行駛進出，惟被告公司先前所函發之招
09 標文件及系爭租約中從未提及系爭道路為「既成道路」。而
10 系爭道路橫跨系爭土地且占地非小，面積約為324平方公尺
11 (寬約3公尺、長約108公尺)，約佔系爭土地之面積7%，又從
12 系爭土地中間貫穿，將系爭土地分割成南北兩塊，系爭道路
13 南方之停車場預定地將無出入口，致使原告公司無法將系爭
14 土地作為停車場使用。經原告公司合法通知被告公司後，被
15 告公司卻表示應由原告公司自行處理後續事宜。嗣經原告公
16 司於113年1月5日自行向雲林縣政府申請現有巷道或改道廢
17 止，雲林縣現有巷道改道或廢止審議委員會始於113年9月6
18 日第十次會議決議廢止該現有巷道，雲林縣政府並於113年1
19 2月4日公告廢止該現有巷道，並於000年00月0日生效。由上
20 可知，系爭道路須先廢止為現有巷道才可以作為停車場使
21 用，於廢止之前，原告公司對系爭土地之「全部」皆無法使
22 用。

23 (二)依民法第423條之規定，被告公司交付系爭土地後，不論系
24 爭道路為「既成道路」之原因是否可歸責於被告公司或其他
25 原因所致，被告公司對於可能修繕之情形，自負有除去義務
26 及保持義務，且該義務與被告公司收取租金之權利間互為對
27 價，倘若被告公司並未履行保持義務，原告公司應免除支付
28 租金之義務。因此，原告公司於112年年底左右告知被告公
29 司，系爭土地上設有「既成道路」，造成原告公司無法對系
30 爭土地之「全部」之使用收益，而被告公司並未履行保持義
31 務，將該「既成道路」廢止，原告公司得依民法第441條之

01 反面解釋，就無法依系爭租約對系爭土地之「全部」使用、
02 收益之承租期間，免除支付租金之義務。而原告公司前已支
03 付被告公司共183萬3,318元之租金【(於訂約及辦妥公證之
04 日當場交付第一年租金112年9月19日至113年9月18日之租金
05 共151萬2,455元)+(於113年9月19日至113年12月4日即雲林
06 縣政府同意廢止系爭道路之日前一日，共77日，支付之租金
07 依比例為32萬0,863元)=183萬3,318元】予被告公司，被告
08 公司因此受有取得租金之利益，而被告公司於訂約之112年9
09 月19日至113年12月4日之間，並未能依民法第423條就系爭
10 土地為使用收益，受有損害，且原告公司既已免除支付上開
11 租金之義務，被告公司受領上開租金並無法律上原因，爰依
12 民法第179條請求被告公司返還183萬3,318元已支付之租
13 金。

14 (三)又因系爭土地上有「既成道路」，導致原告公司無法使用系
15 爭土地作為停車場之用，該瑕疵不論是否可歸責於被告公司
16 之事由或因第三人而生，亦不論瑕疵發生之時間，只要在租
17 賃存續期間，被告公司均應以適當方法去除之，保持原告公
18 司在租賃期間之合於約定之使用、收益，以符合民法第423
19 條之保持義務，然原告公司於112年底通知被告公司前開瑕
20 疵後，被告公司卻置之不理，顯然怠於履行民法423條之保
21 持義務，系爭土地無法令原告公司使用收益，並不合於系爭
22 租約約定，不符合債之本旨，被告公司應負債務不履行相關
23 責任。又雲林縣政府於113年12月4日公告廢止現有巷道，並
24 於000年00月0日生效實施，系爭土地恢復為「無瑕土地」，
25 故為「可補正」之瑕疵，此屬於「給付遲延」，而原告公司
26 於113年12月5日廢止既成道路前，受有租金之損害為183萬
27 3,318元，已如前述，故原告公司依民法第231條之規定，向
28 被告公司請求瑕疵補正前所受之損害賠償183萬3,318元。

29 (四)兩造同意將系爭土地作為停車場使用，被告公司本應交付完
30 整無瑕之土地，以供原告公司使用，然系爭土地上卻有長約
31 108公尺、寬3公尺之既成道路，將系爭土地分割成南北兩

01 塊，南方之停車場預定地因無出入口而無法作為停車場使
02 用，顯見系爭道路令原告公司作為停車空間有所減損，造成
03 原告公司無法為有效之利用。而參照系爭租約之土地地籍
04 (位置)圖中，系爭土地中間雖有標示不具路名之「道路」，
05 然該土地地籍(位置)圖並未標明該「道路」為「既成道
06 路」，顯見此一物之瑕疵係被告公司故意不告知，因該「既
07 成道路」之故，系爭土地之預定效用所有減少，又降低系爭
08 土地作為停車場之經濟價值，該減少效用及經濟價值之程度
09 非常重要，自構成租賃物之瑕疵，且被告公司並未繳納系爭
10 土地中系爭道路之地價稅，有免稅之優惠，應為被告公司向
11 政府機關申請系爭道路為無償供公眾通行之道路土地所致，
12 顯見被告公司應知悉系爭土地上有既成道路，卻未於招標公
13 告上清楚載明，而使用「道路」此一廣義名詞涵蓋告知義
14 務，讓原告公司誤以為是「私人道路」，有故意不告知之情
15 況，又系爭土地之都市計畫分區為「糖業風貌區」，並無留
16 有路地或路名等情況，致原告公司以為是私設道路，無法知
17 悉系爭道路為「既成道路」，使原告公司對於系爭租約之評
18 估陷入巨大風險，原告公司已盡其查證義務。故原告公司依
19 民法第347條準用民法360條之規定，向被告公司請求183萬
20 3,318元租金之損害賠償。

21 (五)綜上所述，原告公司提起本件訴訟，並就上開(二)、(三)、(四)各
22 項主張，請求擇一判決如訴之聲明所載等語。並聲明：1.被
23 告公司應給付原告公司183萬3,318元，及自起訴狀繕本送達
24 翌日起至清償日按週年利率5%計算之遲延利息。2.原告公司
25 願供擔保請准假執行宣告。

26 二、被告公司則以：

27 本件係被告公司之雲嘉區處於112年7月5日公告標租系爭土
28 地，於「投標公告」已檢附系爭土地之「地籍(位置)圖」，
29 圖上並明確標示出租之標的內有系爭道路，且於「投標公
30 告」、「投標須知」內說明系爭土地為第一種糖業風貌專用
31 區，由得標人依相關法令規定自行出資規劃使用。「投標須

01 知」並載明：依都市計畫或區域計畫土地使用分區管制及相
02 關法令規定使用土地，投標人應依公告附圖自行前往現場查
03 看，並應自行查明政府機關有無辦理本標案土地之區域計畫
04 或都市計畫檢討變更之相關作業或預定期程，並自行評估相
05 關風險，不得向本公司請求任何賠償或補償。原告公司得標
06 後，於112年9月19日與被告公司簽訂系爭租約並經公證，系
07 爭租約第17條亦將「招標公告」、「投標須知」均列為租約
08 附件，且約定契約之附件為該契約之一部分，與本契約具有
09 相同效力，而投標公告內有標示系爭道路之土地地籍(位置)
10 圖，此亦附在系爭租約中，是被告公司於「標租公告」已揭
11 示系爭土地上有系爭道路，並載明投標人應依該公告之「附
12 圖」自行前往現場查看，原告公司應自行查明政府機關有無
13 辦理本標案土地之區域計畫或都市計畫檢討變更之相關作業
14 或預定期程，並自行評估相關風險，不得向被告公司公司請
15 求任何賠償或補償。而依實務通說招標公告性質屬要約誘
16 引，原告公司參與投標屬「要約」之意思表示，即原告公司
17 同意「招標公告」上所載之內容，並以之為「要約」意思表
18 示，經決標後兩造簽定系爭租約，原告公司應受「招標公
19 告」拘束，原告公司起訴曲指被告公司故意不告知系爭土地
20 上有道路乙節，顯與事實不符，而其違反契約約定所為各項
21 請求權主張，因前提事實並不存在，所為請求自無理由。況
22 於都市計畫審議廢除既成道路之前，原告公司並非無法使用
23 這塊土地，因系爭土地業已交付原告公司使用，且投標須知
24 第8點亦有提到如投標人對於本標案土地有任何疑慮可洽本
25 區處反應，如原告公司對系爭道路性質上是否為私設道路有
26 疑慮，當可依投標須知第8條洽被告公司之雲嘉區處反應釋
27 疑，於釋疑之後亦可詢問行政機關等語，資為抗辯。並聲
28 明：1.原告公司之訴及假執行之聲請駁回。2.如受不利之判
29 決，願供擔保免為假執行。

30 三、兩造不爭執之事實：

31 (一)被告公司112年7月6日雲嘉區處「標租公告」及「投標須

01 知」附有系爭土地之地籍（位置）圖，圖例中有標示「道
02 路」。

03 (二)兩造之系爭租約附有系爭土地之地籍（位置）圖。

04 (三)系爭租約第2條之「租賃用途」有約定「限依都市計畫或區
05 域計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土地」。

06 (四)招標公告及投標須知均為系爭租約之附件，系爭租約第17條
07 並約定「契約附件其為本契約之一部分，與本契約具相同效
08 力」。

09 (五)系爭租約及公證書均係於112年9月19日作成。

10 (六)系爭租約於112年9月19日至113年12月4日此段期間相對應原
11 告公司支付之租金為183萬3,318元。

12 四、本院之判斷：

13 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人，
14 並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，
15 民法第423條定有明文。故如出租人所交付之租賃物，不合
16 於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使
17 用、收益之狀態者，即與債之本旨不符。且出租人之租賃物
18 保持義務，既於租賃期間內繼續存在，依民法第347條準用
19 買賣契約之規定，出租人就租賃物應與出賣人負相同之擔保
20 責任。惟租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有
21 「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於
22 租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義
23 務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃
24 物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人
25 能否達到使用收益之效果，則應非所問(最高法院84年度台
26 上字第333號判決意旨參照)。

27 (二)原告公司主張被告公司所出租系爭土地上之系爭道路，性質
28 上為「既成道路」，此導致系爭租約於112年9月19日訂立
29 後，至雲林縣政府於113年12月5日發布實施廢止現有巷道
30 前，原告公司均無法在其承租之系爭土地上闢建停車場使
31 用，被告公司因此違反使租賃物「合於約定使用收益狀態」

01 之義務，構成給付遲延及物之瑕疵擔保責任，應給付租金之
02 損害賠償，亦應依不當得利之規定，返還原告公司先前就該
03 段期間已為給付之租金等語，惟為被告公司所否認，並以前
04 詞置辯。是本件之爭點厥為：被告公司是否有提供「合於約
05 定使用收益狀態」之租賃物予原告公司使用？經查：

- 06 1. 被告公司之雲嘉區處於112年7月6日以雲虎資字第112000517
07 6號公告就系爭土地為標租(下稱系爭標租公告)，該公告之
08 主旨謂：「公告標租本區處經管雲林縣○○鎮○○段0000地
09 號內面積4,577.32平方公尺第一種糖業風貌專用區，由得標
10 人依相關法令規定自行出資規劃使用。」；另系爭標租公告
11 之「公告事項」(三)所載「租賃用途」為：「依都市計畫或區
12 域計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土地。」；系
13 爭標租公告之「公告事項」(六)並載明：「投標人應依照公告
14 附圖自行前往現場查看，並應自行查明政府機關有無辦理本
15 標案土地之區域計畫或都市計畫檢討變更之相關作業或預定期
16 程，並自行評估相關風險，不得向本公司請求任何賠償或
17 補償。」(本院卷第97頁至第98頁)。而被告公司雲嘉區處標
18 租土地投標須知(下稱系爭投標須知)亦明示：「一、土地標
19 示、面積、使用分區、申報地價、標租地價、履約保證金及
20 押標金：詳如所附明細表及位置圖。」、「三、租賃用途：
21 依都市計畫或區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定使
22 用土地。」、「八、投標人應依照公告附圖自行前往現場查
23 看，且應自行查明政府機關有無辦理本標案土地之區域計畫
24 或都市計畫檢討變更之相關作業或預定期程，並自行評估相
25 關風險，不得向本公司請求任何賠償或補償。本標案土地未
26 受有污染，投標人得至本標案土地勘查，如有疑慮可逕洽本
27 區處反映」、「十九、本須知所附相關書件，如下列所示：
28 (一)標租土地明細表1份。(二)基地位置圖1份。」(本院卷第101
29 頁至第105頁)。又系爭標租公告及系爭投標須知中均附有系
30 爭土地之地籍(位置)圖，圖例中並有標示出系爭道路存在
31 乙節，有系爭土地之地籍(位置)圖可證(本院卷第99頁)，

01 此亦為兩造所不爭執(見不爭執事實(-))。由系爭標租公告及
02 系爭投標須知之內容觀察，被告公司標租系爭土地，並未限制
03 原告公司作何目的使用，僅要求原告公司必須依都市計畫
04 或區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用系爭土
05 地，且對於政府機關有無辦理系爭土地之區域計畫或都市計
06 畫檢討變更之相關作業或預定期程，能否於訂約後即行供作
07 投標人設想之使用目的為使用，亦明確要求投標之人應自行
08 評估相關風險。

09 2.參以系爭租約第2條之「租賃用途」約定：「限依都市計畫
10 或區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定使用土
11 地。」、第3條第3項約定：「不得變更土地使用分區或編
12 定，並不得挖除地面規劃作為游泳池或地下儲倉庫使
13 用。」、第17條「契約附件」約定：「一、招標公告及投標
14 須知各1份。二、契約附件其為本契約之一部分，與本契約
15 具相同效力」(本院卷第31頁至第37頁)。亦可見原告公司標
16 租系爭土地，被告公司亦未就原告公司承租使用之目的予以
17 限制，僅要求原告公司須依都市計畫或區域計畫土地使用分
18 區管制及相關法令規定使用土地。是綜合系爭標租公告、系
19 爭投標須知及系爭租約之整體內容觀察，被告公司之給付義
20 務應僅為提供如系爭租約之「土地標示」欄(本院卷第31頁)
21 及所附地籍(位置)圖(本院卷第39頁)所示之面積、使用分
22 區及編定、所在位置、形狀及圖例標示內容之土地，至於評
23 估後決定投標之使用人，於承租後實際上係做何使用，除須
24 依「都市計畫或區域計畫土地使用分區管制及相關法令規定
25 使用土地」及遵守「不得挖除地面規劃作為游泳池或地下儲
26 倉庫使用」之限制外，被告公司均不干涉。且系爭投標須知
27 既已載明「自行評估相關風險，不得向本公司請求任何賠償
28 或補償」，被告公司又非可自行決定是否通過開闢停車場之
29 審查或將系爭道路之現有巷道認定自行廢止之主管機關，復
30 未見系爭租約上有此協力義務之約定，自亦難認被告公司於
31 訂約後亦負有協助原告公司排除此類公法上限制之從給付義

務。

3.原告公司雖主張：參系爭租約第3條第1項約定：「乙方依法設置停車場...」之文字可知，系爭土地之租賃目的係為設立停車場，無法做為他用，而系爭土地上只要有「既成道路」，橫跨系爭土地，被分割成兩塊，就無法作為停車場使用等語。然原告公司主張系爭租約限定原告公司僅能開闢作為停車場使用乙節，為被告公司明確否認(本院卷第152頁至第153頁)，自應由原告公司負舉證之責，且系爭租約第3條第1項之完整文字為：「不得供耕作、建築或設置地面及屋頂型再生能源發電設備使用。但乙方(即原告公司)依法設置停車場使用，如有附設再生能源發電設備需求，應經甲方(即被告公司)書面同意，並提供乙方(即原告公司)與太陽光電廠商簽約之載有太陽光電分潤比之契約書，與甲方(即被告公司)協議售電之分潤相關事宜。」，此應係被告公司於了解原告公司承租之商業目的後，特別添加之使用限制，目的在管控太陽光電發電設備之設置，並不能解讀為「系爭租約限定原告公司僅能開闢作為停車場使用」，進而推導出被告公司負有提供「合於作為停車場約定使用狀態」之租賃物之給付義務。

4.原告公司雖又主張被告公司明知系爭土地上有「既成道路」，而有免繳地價稅之情事，卻故意未告知系爭土地上有「既成道路」之事實，且該地籍(位置)圖僅以廣義「道路」一詞涵蓋，顯為重大瑕疵，導致原告公司之停車場無法如期設立，又因系爭道路將系爭土地切割為兩塊，無法使用系爭土地，被告公司應負瑕疵擔保責任等語。然租賃契約「物之瑕疵擔保責任」之理論基礎，乃在於出租人應負提供「合於所約定使用、收益之租賃物」之義務，而被告公司就系爭租約僅負有提供如系爭租約之「土地標示」欄及所附地籍(位置)圖所示之面積、使用分區及編定、所在位置、形狀及圖例標示內容之土地，已如前述，且系爭土地之地籍(位置)圖上業已明確標示系爭土地上有系爭道路存在，被

01 告亦可前往確認使用狀態，而被告公司並非管制土地商業使
02 用目的之主管機關，縱其可能知悉系爭道路為現有巷道，然
03 並無從確認此一情況是否能開闢為停車場或作其他商業目的
04 使用，此一情況亦已在其所訂系爭投標須知中告知公法上使用
05 限制之相關風險應「自行評估」，自難認被告公司應就系
06 爭土地無法如原告公司所規劃作為開闢停車場使用目的乙
07 節，負租賃物之物瑕疵擔保責任。

08 5.從而，被告公司既已依系爭租約提供如系爭租約之「土地標
09 示」欄及所附地籍（位置）圖所示之面積、使用分區及編
10 定、所在位置、形狀及圖例標示內容之土地予原告公司使
11 用，應認已履行其系爭租約之給付義務，是原告公司主張系
12 爭土地有公法上之使用限制，無法開闢為停車場，被告公司
13 應負給付遲延及物之瑕疵擔保之損害賠償責任，並應依不當
14 得利之規定，返還原告公司先前就該段無法使用期間已給付
15 之租金，均無理由。

16 五、綜上所述，原告公司依民法第179條、第423條及第231條、
17 第347條準用360條規定，請求被告公司應給付原告公司183
18 萬3,318元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日按週年利
19 率5%計算之遲延利息，為無理由，應予駁回。又原告公司之
20 訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所依據，爰併駁回之。

21 六、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及
22 所舉證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論
23 列，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 114 年 7 月 25 日
26 民事第二庭 法官 李承桓

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提
29 出上訴狀。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 26 日
31 書記官 廖千慧