

臺灣士林地方法院民事判決

113年度重訴字第471號

原告 莊光明
莊濬儒
詹美省
莊皓捷
莊光華
莊博麟
莊光映
莊皓翔
莊皓鈞
維正建設股份有限公司

上一人

法定代理人 周淑燕
原告 通產企業股份有限公司

法定代理人 莊鴻文
原告 殷旺股份有限公司

法定代理人 莊鴻江
訴訟代理人 莊恆睿

原告共同

訴訟代理人 吳佳育律師
李嘉泰律師
李蕙珊律師

被告 大葉開發股份有限公司

法定代理人 葉季展
訴訟代理人 陳上銘

陳宏杰律師

上列當事人間請求調整租金事件，本院於民國115年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、兩造於民國一〇八年十二月二日就原告所有如附表一所示不動產簽訂之租賃契約，被告對於原告所有如附表一所示不動產之租賃契約租金，自民國一一三年五月一日起至民國一一五年四月三十日止，調整為每月新臺幣柒佰伍拾陸萬柒仟陸佰陸拾肆元。
- 二、被告應將民國一一三年五月一日起至民國一一五年四月三十日止前項租賃契約調整後每月增加之租金新臺幣玖拾貳萬捌仟參佰貳拾肆元，於上開租賃契約每月應給付期日依附表二所示比例及金額分別給付原告。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分：

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者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求將兩造間於民國108年12月2日就原告等所有如附表一所示不動產（下稱系爭不動產）簽訂之租賃契約（下稱系爭租約）租金自113年5月1日起調整為每月新臺幣（下同）757萬864元，嗣於114年3月27日追加第二項聲明，請求被告應將113年5月1日起至115年4月30日止前項系爭租約調整後每月增加之租金93萬1,524元，依附表二所示比例及金額分別給付原告（見本院卷第148頁民事追加變更聲明暨準備(二)狀）。核原告所為訴之追加，係本於同一調整租金請求之基礎事實而追加聲明，於法並無不合，自應予准許。

貳、實體部分：

01 一、原告主張：

02 (一)原告與被告於108年12月2日就原告等所有系爭不動產簽訂系
03 爭租約，約定租期自108年5月1日至115年4月30日止，每月
04 租金663萬9,340元。依系爭租約第3條第2項約定，租金之計
05 算分為商業樓層及停車樓層2部分，並載明商業樓層部分，
06 共分為主建物面積3,391.03坪，共用部分面積1,302.09坪，
07 總面積4,693.12坪，商業樓層每月租金619萬8,540元。佐以
08 系爭租約附表二之備註記載：「產權面積：依據建築物登記
09 謄本」可知，該商業面積係以建物登記謄本登記之面積為計
10 算依據，將108年訂約時商業樓層地下1層、地上1至4層及12
11 層之主建物面積及共用部分面積加總，做為商場樓層總面
12 積。

13 (二)被告於111年5月30日以大開字第2A220號函向臺北市停車管
14 理工程處申請准許調整各樓層面積，該函說明二中記載將調
15 整商場使用樓層為地下1層、地上1至5層及12層，意即申請
16 將原屬停車樓層之地上5層使用變更為商場樓層，同時亦向
17 臺北市政府都市發展局申請將系爭不動產建物（下稱系爭建
18 物）中地上第5層部分之原使用執照核准用途記載，變更為
19 商場使用，並經臺北市政府都市發展局核准，其使用執照存
20 根聯變更概要記載將地上第5層原核准用途自停車場8,359.1
21 9平方公尺，變更為19、20組一般零售業甲、乙組(商場)(B-
22 2)面積6,574.79平方公尺，明確記載地上第5層部分核准用
23 途由停車場變更為商業樓層。

24 (三)本件被告將系爭建物地上第5層由停車場用途變更為商場用
25 途，使該樓層已開始商業經營獲取商業利益，則被告利用系
26 爭不動產之經濟價值及所受利益等於108年簽約後已有變
27 更，並有顯著大幅增加，非訂約當時所得預料，而被告就地
28 上第5層部分支付原告停車場樓層計算之租金，卻向第三人
29 收取商業用租金，對原告盡顯失衡，原告請求調整系爭租約
30 之租金，應屬合理，為此依民法第227條之2第1項規定提起
31 本訴等語。並聲明：1.兩造於108年12月2日就原告等所有如

附表一所示系爭不動產簽訂之系爭租約，被告對於原告等所有如附表一所示系爭不動產之系爭租約租金，自113年5月1日起至115年4月30日止，調整為每月757萬864元。2.被告應將113年5月1日起至115年4月30日止前項系爭租約調整後每月增加之租金93萬1,524元，於系爭租約每月應給付期日依附表二所示比例及金額分別給付原告（見本院卷第362頁筆錄）。

二、被告則以：

- (一)被告自83年起即向原告等人承租渠等就系爭不動產之應有部分，並由被告將自有部分之商場、停車場一併出租予大葉高島屋百貨股份有限公司迄今，系爭建物係被告依據都市計畫法、獎勵投資條例、臺北市獎勵投資興建公共設施辦法及內政部頒「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」（下稱多目標使用方案），於79年3月間向臺北市政府提出「士林區忠誠路、士東路停車場都市計畫編號211-K01事業計畫書」，申請興建系爭建物，俾供公眾停車並同時作為商場之多目標使用，嗣經臺北市政府同意，乃由被告等投資興建者於79年間與臺北市政府簽署「臺北市政府獎勵大葉開發股份有限公司投資興建士林211-K01停車場投資契約」（下稱系爭投資契約），確認投資興建系爭建物之各項權利與義務。
- (二)依多目標使用方案第9點第7類「停車場」之規定，用地類別為「停車場」之公共設施地可作為「商場、超級市場」等項目使用，然上開供商場使用之樓地板面積不得超過總樓地板面積之三分之一，復依臺北市政府工務局於83年6月間所核發之83使字第247號使用執照附表所載，系爭建物總樓地板面積為143,896.55平方公尺，則據此計算系爭建物可供商場使用之面積即不得超過47,965.52平方公尺，此為總額上限。惟系爭建物實際上可供商場使用之樓地面積，依建築技術規則建築設計施工編第四章第89條規定，將樓地板面積扣除法定防空避難設備面積、室內停車場空間面積、騎樓及機械房、變電室、直通電梯、電梯間及屋頂突出面積等類似用

途部分後，竟遠小於83年間取得使用執照時之總額上限，而僅有34,603.98平方公尺。

(三)因此被告乃向主管機關申請將前述原實設商場樓地面積（即34,603.98平方公尺），較系爭投資契約及使用執照核准之樓地板面積（即47,965.52平方公尺）短少部分，於系爭建物5樓予以回補，且僅就系爭投資契約所核定之系爭建物「商業樓層」面積回補，及調整使用空間樓層互換，被告向原告等人承租之「供商場使用」面積範圍並無增減，原告將變更使用執照之核准解讀為增加面積，實屬誤解。至於被告向原告等承租之商場面積（即15,514.46平方公尺），本即與系爭建物之變更使用執照之核准無涉，倘以核准變更後之系爭建物商場面積最大值47,950.21平方公尺為計算基礎，再按原告等所自承之持有比例28.2288%計算，原告等所應有之商場面積僅約13,535.77平方公尺，而被告竟以15,514.46平方公尺之商場面積計付租金，亦即將本不應規劃為商場樓地板面積之公共電梯、梯廳等面積，均以可供商場使用之面積計付租金，反顯示被告受有鉅額溢付租金之損失。本件被告申請變更使用執照所實際使用之商場面積，並未逾越向原告等承租之商場面積範圍，並無任何情事變更顯失公平之情形，況且本件兩造所簽署之系爭租約為不動產定期租賃契約，並無情事變更原則請求調整租金之餘地等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於108年12月2日就系爭不動產簽訂系爭租約，約定租期自108年5月1日至115年4月30日止，每月租金663萬9,340元，於每期首日給付租金，並按附表二比例給付原告，租金之計算分為商業樓層及停車樓層2部分等情，為被告所不爭執，原告此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張系爭租約訂立之時，系爭建物地上第5層原供停車場使用，因被告向臺北市停車管理工程處申請准許調整各樓層

面積，將系爭建物地上第5層由停車場用途變更為商場用途，據此請求調整租金一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

(二)就系爭建物地上第5層自停車場用途變更為商場用途之緣

由，1.依臺北市建築管理工程處114年12月1日北市都建照字第1146182963函覆稱：『旨案坐落土地使用分區為停車場用地（公共設施用地），依建造執照申請當時「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」（下稱多目標使用方案）規定總樓地板面積1/3得作為商場、2/3樓地板面積作為停車場使用，大葉公司爰與本市停車場管理工程處（下稱停管處）簽訂系爭建物投資契約（下稱系爭契約）；另多目標使用方案僅規定商場樓地板面積不得超過總樓地板面積1/3，至於如何分配，法無明文，由市府停管處認定，先予敘明』、「本案建築物領有83使字第0247號使用執照，公共設施面積均計入商場樓地板面積；復經大葉公司於111年申請將整棟建築物商場及停車場之共用部分面積合併計算，並於維持系爭契約原意下，將公共設施面積總量分別依商場及停車場面積所占1/3及2/3比例重新調整樓層空間，將地上第5層變更為商場，因未變更原多目標使用方案核定內容，經本府依多目標使用方案審視尚符規定，相關法令檢討並經設計建築師簽證符合規定，爰本府都市發展局核發112變使字第0035號使用執照」（見本院卷第286-287頁）；2.另依臺北市停車管理工程處114年11月27日北市停企字第1143116857號函覆稱：「大葉開發股份有限公司於111年表示原建物公設使用面積均計入商場面積使用面積，爰申請變更使用執照，申請將建物公設使用面積以商場使用及停車場使用分別依1/3及2/3之面積比例調配；經本府依據都市計畫公共設施用地多目標使用方案檢視，該申請內容未變更多目標使用項目及各使用項目總樓地板面積（1/3商場、2/3停車場），符合商場總樓地板面積未超過1/3之規定」（見本院卷第284頁）。3.綜以上開臺北市建築管理工程處、臺北市停車管理工程處之函文內

容，就系爭建物依原建造執照核定之總樓地板面積，其中3分之1供商場使用，另2/3供停車場使用，公設使用面積均計入商場使用面積，嗣經被告申請，將公設使用面積分別依商場使用面積3分之1、停車場使用面積3分之2比例調配，在商場總樓地板面積不變情形下，將系爭建物地上第5層之用途由停車場使用變更為商場使用等情。

(三)原告調整系爭租約租金，有無理由？

1.按建築之總樓地板面積，係指建築物各層包括地下層、屋頂突出物及夾層等樓地板面積之總和。建築技術規則建築設計施工編第1條第7項定有明文。因總樓地板面積作為計算建物容積率標準之用，得扣除不計入容積總樓地板面積之設施（如建築技術規則建築設計施工編第162條規定），是總樓地板面積規定在於透過法規限制建築物可興建的總量，用以規範建物規模及空間規劃。至建物完成後，地政機關依建物實際範圍予以量測後辦理保存登記，係為確定建物所有權範圍，明確劃分專有部分、共有部分、附屬建物之位置、面積。故建造執照之總樓地板面積與建物謄本標示部之建物面積，其規範意義各有不同。

2.關於系爭不動產租金計算方式，依系爭租約第3條約定：

「租金分二部分計算，營業稅均不包括在內：1.商場樓層部分：共分為主建物面積為3,391.03坪，共用部分面積為1,302.09坪，商場樓層總面積計4,693.12坪（詳如附表二：士林區211-K01多目標停車場大樓莊氏家族產權面積統計表）。每月租金計619萬8,540元（計算式：每坪1,320.77元x4,693.12坪=6,198,540）。2.停車場樓層部分（含增設車部分）：共分為主建物面積為6,401.86坪，共用部分面積為1,502.71坪，停車場樓層總面積計7,904.57坪（詳如附表二）。雙方同意本建築物之主建物面積比例，換算總車位數量分管比例（計算式：法定汽車停車位1,847位+機車停車位《1,372位》以停車位106位計算合計1,953位x28.23%=551位）．．．甲方（即原告）分管之停車位551車位，以車位數量計算

租金。每車位租金每月800元整，計44萬800元整（計算式：每位800元x551位=440,800元）【見113年度士司補字第155號卷（下稱士司補卷）第28-29頁】。從上開契約文義觀之，系爭不動產租金之計算之方式，先以該樓層之用途作為區分，如為商業使用之樓層，再以該樓層之專有部分面積加計公共設施部分面積（即大公、小公），每坪1,320.77元計算。如為停車場使用之樓層，則以換算總車位數量後，依兩造持有主建物面積比例計算分管比例，以每車位800元計算。依系爭租約附表二「士林區211-K01多目標停車場大樓莊氏家族產權面積統計表」（士司補卷第38頁），就產權面積之記載為「依據建築物登記簿謄本之記載」。故系爭租約就商場樓層租金計算，係以該用途樓層之登記簿謄本所載面積為計算基礎，核與建造執照上記載之商場總樓地板無關。

3.兩造自83年起即就系爭不動產簽訂租約，依兩造於83年4月30日簽訂之租賃契約書（本院卷第198-206頁），其中第3條約定：「租金分二部分計算：營業稅不包括在內。1.商場部分：每坪租金每月1,500元整（面積之計算依據甲方分得之產權登記面積八五折計）。2.停車場部分：甲方分得之分管停車位除保留15車位自行使用外，其餘每車位每月800元正。甲方保留之車位應給付乙方停車場分攤之管理費」。另依上開租賃契約書附件協議書，於協議書開頭即記載：「本協議書為建築物用途區分與建築面積之計算，雙方產權面積依地政機關之登記總面積，與相關協議書約定分配方法計算之」，將系爭建物依其用途區分為停車場部分、商場部分。再於協議書中商場部分面積計算約定為：「依建築物面積加當層之公共設施持分面積，及其他依地政法規分得之面積」（見本院卷第205頁）。從兩造83年簽訂之租賃契約觀之，就系爭不動產租金之計算方式，係先以該層樓之用途區分，如為商場使用，即以該層之面積（含公共設施持分面積），以每坪約定單價計算，其計算方式與系爭租約相同。

4.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效

果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。該條旨在規範契約成立後，倘發生當事人訂約時不可預料之情事致依約履行顯失公平時，經由法院之裁量，以公平分配當事人間之風險及不可預見之損失，而為增減給付或變更原有法律效果。故應綜合判斷社會經濟情況、標的物使用狀況，及其他客觀情事，判斷是否發生非當初所得預料之遽變。查系爭建物地上第5層於系爭租約108年訂立當時為停車場用途，惟經被告於111年申請將公共設施面積總量分別依商場及停車場面積所占1/3及2/3比例重新調整，經臺北市政府都市發展局核發112變使字第0035號使用執照後，將系爭建物地上第5層用途變更為商場使用，而增加營業區域範圍，再從系爭租約針對系爭建物商場使用與停車場使用之租金計算方式有明顯差別，顯見被告利用租賃標的建物之經濟價值自108年簽約後已有顯著變更，而非訂約當時所得預料，就該層如仍以停車場標準計算租金，顯失公平。是原告依民法第227條之2第1項規定，聲請法院增加其租金，核屬有據。

(四)原告請求增加之租金數額為何？

- 1.系爭建物地上第5層依建物登記簿謄本及測量成果圖上登記面積，原告依其專有部分加計公共設施持分，換算面積合計為2,433.66平方公尺（見士司補卷第17頁起訴狀），即736.18坪，以系爭租約約定每月每坪1,320.77元計算，此部分每月增加租金為97萬2,324元（ $1,320.77 \times 736.18 = 972,324$ ，元以下四捨五入）
- 2.系爭建物地上第5層原依被告所陳原設停車位195位（見本院卷第135頁民事陳報暨答辯二狀），以減少後之停車位數量1,758位【法定停車位1,652（ $1,847 - 195$ ）+106（機車車位換算）】，換算原告分管比例（28.23%）之車位數為496位（ $1,758 \times 28.23\% \div 496$ ，整數以下四捨五入），再以每車位每月800元計算，此部分應減少之租金數額為4萬4,000元【（ $551 - 496$ ） $\times 800 = 44,000$ 】。

3.以上，原告得請求增加每月租金92萬8,324元（972,324-4,400），於加計原約定每月租金663萬9,340元，系爭租約調整後之每月租金為756萬7,664元。原告請求自113年4月29日起訴請求後，系爭租約自113年5月1日起每月租金調整為756萬7,664元，為有理由，逾此範圍之請求，則不應准許。

四、綜上所述，原告依民法第227條之2第1項、系爭租約之法律關係，請求將系爭租約每月租金調整至756萬7,664元，及自113年5月1日起至115年4月30日止之租賃期間內，就每月增加之租金92萬8,324元按系爭約租約約定依附表二所示比例給付原告，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
民事第四庭
法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 2 月 26 日
書記官 林 蓓 娟

附表一：系爭不動產

一、土地部分

編號	地號
1	臺北市○○區○○段○○段000號
2	臺北市○○區○○段○○段000號

01
02

二、建物部分

編號	建號	建物騰本記載之層次	共有部分建號
1	臺北市士林區三玉段一小段	11365號	地下3層
2		11364號	
3		11376號	地下一層
4		11372號	一層
5		11377號	二層
6		11373號	三層
7		11374號	四層
8		11363號	五層至十一層
9		11375號	十二層
			11378、11386
			11378、11385
			11378、11379
			11378、11380
			11378、11381
			11378、11382
			11378、11383
			11378、11384

03
04

附表二：

編號	原告	比例
1	莊光明	6.3960%
2	莊濬儒	1.9373%
3	詹美省	1.8670%
4	莊皓捷	6.4664%
5	莊光華	5.6202%
6	莊博麟	2.7132%
7	莊光映	5.6202%
8	莊皓翔	1.3566%
9	莊皓鈞	1.3566%
10	維正建設股份有限公司	33.3333%

(續上頁)

01

11	通產企業股份有限公司	16.6666%
12	殷旺股份有限公司	16.6666%