

※有關○○企業有限公司承租本市公有安東市場地下停車場欲終止租賃契約滋生疑義乙案
發文機關：臺北市政府法規委員會
發文字號：臺北市政府法規委員會95.05.05.北市法二字第09530954200號函
發文日期：民國95年5月5日

主旨：有關○○企業有限公司承租本市公有安東市場地下停車場欲終止租賃契約滋生疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴處95年4月28日北市市一字第09530540900號函。
- 二、查本案主要爭點，應在於 貴處與○○企業有限公司（以下簡稱好停企業）所簽訂之「安東市場地下停車場租賃契約書」（以下簡稱本契約）第24條「契約解釋」之疑義，並可能涉及建築物之違規使用及管理責任等問題（建築法第73條第2項、第91條），至於 貴局來函說明五所詢「情事變更原則」之適用問題，應非本案之問題癥結；次按本件既屬私法上之租賃契約，自亦無法援用行政程序法第147條有關「情事變更」及「不可預期理論」之契約調整（或變更）權及相關之補償規定，合先敘明。
- 三、先就「情事變更原則」而言，情事變更之首要前提，必須要有「訂約當時之重要基礎事實變更」，此可參照最高法院94臺上898號判決：「民法第227條之2所稱情事變更，係指債之關係成立後，其成立當時之環境或基礎有所變動而言。次查因情事變更而增、減其給付或變更其他原有之效果，應斟酌當事人因情事變更，一方所受不相當之損失，他方所得不預期之利益，及其他實際情形，為公平之裁量。」；同院93臺上2503號判決：「民法第227條之2第1項規定，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。該所謂情事變更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事遽變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平而言。此項情事變更之原則，於契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，即依民法第259條第1款規定，由他方所受領之給付物，應返還者，自應有其適用。」；同院91臺2273號判決：「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，當事人得聲請法院為增加其給付之判決，固為民法第227條之1第1項所明定，惟主張情事變更而請求增加給付之當事人，除應就情事變更之事實為主張及舉證外，尚應就該情事變更是否為契約成立當時所得預料，及有無顯失公平情事等事項，負主張及舉證之責，初不能以時隔久遠而當然推認已顯失公平。且有無情事變更法則之適用，即依原有效果是否顯失公平，要屬事實問題，事實審法院應有裁量之權。」；同院86臺上1364判決：「民事訴訟法第397條第1項（舊）所謂因情事變更，法院應為增減給付或變更其他原有效果之判決者，以法律行為成立後，因不可歸責於當事人之事由致情事變更，非當時所得預料，而依原有效果顯失公平為要件。如於法律行為成立時，即預見情事將有變更，對於應如何調整給付已有約定者，自無情事變更原則之適用。」
- 四、依本契約第24條約定：「乙方應於承租期間內提供總車位數百分之六十供本大樓攤商及住戶使用，並優惠每月停車費租金為\$1500.....（下略）。」依 貴處來函說明二所述，似認為契約條文所稱「總停車位數」，因未明定究為「法定停車位（25位）」？抑或「實際可供使用之總車位數（53位）」，故發生契約條文解釋上之疑義，甚至可能構成情事變更而需作契約之調整、變更。惟本會以為，本契約第24條所指之「總停車位數」，當指經主管機關依法核准並記載於建築物使用執照中之「法定停車位

」而言，否則，豈非有默許此等違規使用之狀態之虞？且當初投標須知所附之車位圖面積數量，以及臺北市停車管理處93年 5月19日所發之臺北市停車場登記證，亦將停車場數量限定為「立體式小型車二十五格（含身心障礙停車位一格）」（此亦有卷附好停企業有限公司95年 3月13日好停字第940106號函影本可資佐證），對於此項法定停車位之數量，由始至終均為25格，並無所謂之情事變更。尤其係因違規使用致實際可供使用之總車位數增加，更無援用情事變更原則之理，蓋如前揭最高法院見解所言，所謂之情事變更，須以不可歸責於當事人所生者為限（雙方不可預料），且有舉證責任之問題。貴處既為安東市場地下停車場之管理機關，應本於權責對建築物之合法使用為合理之監督、管制（必要時得另依建築法第73條第 2項、第91條之規定，令其改正或予以裁罰）。另對於訂約時之車位總數與實際需求不符之原因為何？亦應一併予以檢討。至於其停車位總數是否確實不敷使用而有增加之必要，亦僅屬得否另依程序辦理變更之問題。對於安東市場地下停車位是否有另行規劃之必要？仍請 貴局與大樓住戶及商家等，儘速協商處理。

備註：本函釋說明二所載「安東市場地下停車場租賃契約書」已無資料可稽。