

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度士簡字第639號

原告 艾摩斯國際有限公司

法定代理人 張毅

被告 大樂司文創股份有限公司

法定代理人 楊慰芬

訴訟代理人 李立普律師

複代理人 魏芳瑜律師

上列當事人間請求返還租金事件，本院於民國114年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣玖萬伍仟肆佰肆拾陸元應由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：原告於民國109年10月向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街0號房屋及土地（下稱系爭不動產），每月租金為新臺幣（下同）23萬元、管理費4萬元、公裝補助費3萬元（下稱系爭租約），租期屆滿後於112年10月4日續約，租金有繳到113年10月，然續約時被告未於簽約前提供契約內容及給予合理審閱期，原告係於倉促下簽約，原告於先後兩次簽約時，即指出契約中所稱「附件」（土地使用範圍）並未附圖，惟公證人及被告均以可後補為由含糊帶過，後原告多次催告補正皆無回應，被告已違反消費者保護法第12條相當審閱義務，亦因契約條款顯失公平，依同法第11條規定，部分不利於原告條款應屬無效，整體契約之效力亦存重大疑義。租賃契約記載房屋租賃面積為195.37平方公尺，實際使用面積為268.5平方公尺，該差額為違章建築所構成，

01 然被告未曾告知，亦未於契約明示，違反誠信原則，且有隱
02 匿與不實陳述之虞，應負瑕疵擔保之責。租賃契約雖記載土
03 地承租面積為908.18平方公尺，但實際使用範圍未明，原告
04 付出租金卻未能使用，造成營業損失，被告有詐欺之情，應
05 負損害賠償責任。系爭不動產使用需遵守文化資產保存法及
06 陽明山美軍宿舍區文化景觀保存維護計畫等規範，惟此等重
07 要限制事項，被告未於租賃契約中載明，亦未提供與台銀簽
08 訂之原始地上權土地租賃合約副本及相關資料，被告故意隱
09 匿重大資訊揭露義務，已屬詐欺，被告應負相關損害之賠償
10 責任。又被告未經原告同意於系爭房屋側門設攤拉客，設置
11 攤棚、擺放設備，干擾原告餐廳經營，並影響建物安全及貨
12 物進出，違反租賃契約誠信義務，更侵害原告權利，應返還
13 該空間。另系爭不動產之房屋有長期漏水，被告有修繕但未
14 能改善。被告應返還自109年10月起至起訴日止計4年2月因
15 違建應退之租金每月10萬元合計500萬元，及戶外區無法使
16 用應退之租金每月9萬0,800元合計454萬元，乃依契約之法
17 律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決被告應給付原
18 告954萬元，並立即拆除建物側門攤棚返還原告使用。

19 二、被告則以：被告係向訴外人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺
20 銀）承租系爭不動產後轉租原告，系爭不動產之使用係由訴
21 外人臺銀依文化資產保存法提出因應計畫，於107年1月19日
22 由臺北市政府文化局會同都發局、消防局、建管處辦理竣工
23 查驗，查驗結果符合計畫，取得臺北市政府許可使用（臺北
24 市政府107年8月24日府文化文資字第1076017999號函），故
25 系爭不動產之房屋無原告所稱違章使用之情，且租賃契約第
26 6條第1項約定：「租賃標的位於臺北市政府公告登錄『陽明
27 山美軍宿舍群』文化景觀範圍內，乙方應依文化資產保存法
28 及陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護計畫等相關法令規定
29 使用及管理維護租賃標的，維持以美式生活為主之住宅氛圍
30 環境，如有違反致受主管機關裁罰者，應由乙方負完全責
31 任。租賃標的限作為文化商業使用，且僅供乙方使用…。」

01 已約定原告應依文化資產保存法及陽明山美軍宿舍群文化景
02 觀保存維護計畫等相關法令規定使用及管理維護。租約內有
03 記載土地使用面積，兩造經點交且使用多年及續租，並非如
04 原告所稱不清楚土地使用面積範圍。本件亦無消費者保護法
05 之適用。原告要求被告拆除攤棚無理由，且攤棚並無影響原
06 告使用，且租賃期間有經原告同意。原告雖有向被告通知漏
07 水，然被告均已修復，現況並無漏水等語，資為抗辯，並聲
08 明求為判決駁回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣
09 告免為假執行。

10 三、本院得心證之理由

11 本件原告主張其與被告簽訂系爭租約承租系爭不動產，租期
12 屆滿後於112年10月4日續約，及租約有經公證之事實，以據
13 其提出與所述相符之租賃契約書、公證書等件為證，且為被
14 告所不爭執，堪信為真。惟原告主張被告應給付954萬元乙
15 情，則為被告所否認，並以上開情詞置辯，茲審認如下：

16 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告
18 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告不能舉證，以
19 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
20 舉證，亦應駁回原告之請求（最高法院82年度台上字第1723
21 號裁判意旨參照）。

22 (二)經查，原告雖主張被告未予其契約審閱期間，及系爭不動產
23 使用需遵守文化資產保存法及陽明山美軍宿舍區文化景觀保
24 存維護計畫等規範，然原告為以公司型態設立之法人，其向
25 被告承租系爭不動產係為經營餐廳，顯非屬消費者保護法所
26 稱以消費為目的之消費者，是其訂立系爭租約自無消費者保
27 護法之適用。再者，觀諸原告所提出經公證之租賃契約書，
28 其第6條第1項約定：「租賃標的位於臺北市政府公告登錄
29 『陽明山美軍宿舍群』文化景觀範圍內，乙方應依文化資產
30 保存法及陽明山美軍宿舍群文化景觀保存維護計畫等相關法
31 令規定使用及管理維護租賃標的，維持以美式生活為主之住

01 宅氛圍環境，如有違反致受主管機關裁罰者，應由乙方負完
02 全責任。租賃標的限作為文化商業使用，且僅供乙方使
03 用…。」等內容（見本院卷第91頁），可知系爭租約業經兩
04 造約定原告使用系爭房屋需遵守文化資產保存法及陽明山美
05 軍宿舍群文化景觀保存維護計畫等相關法令。就此，自難認
06 被告有何故意隱匿重大資訊揭露義務之詐欺情事。

07 (三)原告雖稱被告提供之房屋實際使用面積大於租賃契約記載面
08 積，有違章建築情事，被告未曾告知，亦未於契約明示，違
09 反誠信原則，且有隱匿與不實陳述之虞，應負瑕疵擔保之責
10 云云。然依民法第423條之規定，出租人以合於所約定使用
11 收益之租賃物交付承租人使用、收益，即屬符合債之本旨之
12 給付。依原告所述被告既已實際提供大於契約約定之使用面
13 積，即未違反債之本旨，而於租賃期間被告既無因違建而有
14 不能提供使用之情，自不能以此而謂被告有債務不履行或應
15 負瑕疵擔保責任之情事，原告上開所述，自無可採。

16 (四)原告以租賃契記載土地承租面積為908.18平方公尺，但實際
17 使用範圍未明，原告付出租金卻未能使用，造成營業損失，
18 被告有詐欺之情云云。然查，兩造於109年10月成立系爭租
19 約，租期屆滿又於112年10月4日續約，其不動產之點交，如
20 有爭議，豈有續約之理。又原告亦未能具體指出有何約定承
21 租之土地範圍未能依約使用，並舉證證明之，僅泛稱實際使
22 用範圍未明云云，自無可採。

23 (五)關於原告主張漏水之情云云，觀諸被告所提出之估計單、現
24 場照片（見本院卷第321至337頁），堪認被告已有修繕系爭
25 房屋漏水，且綜觀卷內現有事證，原告亦未舉何事證資料以
26 證明被告尚有漏水未修繕之情形，自難認被告所交付原告使
27 用收益之系爭房屋有何不合於約定使用之情，是原告上開主
28 張，亦無可採。

29 (六)原告又主張被告於系爭房屋側門設置攤棚影響其營業云云，
30 然依原告所提出之現場照片（見本院卷第283頁），尚無從
31 確認其設置範圍為何，亦無從認定是否為原告所承租之範圍

01 內，有無違反出租人之義務尚難認定。況依原告主張可知於
02 承租之初，該攤棚設置即已存在，兩造又於112年10月4日續
03 約，顯見原告於此狀態下仍同意續約，事後復主張被告有違
04 契約，實無可採。

05 四、從而，原告依上開法律關係，訴請被告給付954萬元，並立
06 即拆除建物側門攤棚返還原告使用，為無理由，應予駁回。

07 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
08 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

09 六、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為原
10 告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用為9萬5,446元（第一
11 審裁判費），應由原告負擔。

12 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日
13 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

14 以上為正本係照原本作成。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
16 按他造當事人之人數附繕本）。

17 中 華 民 國 114 年 10 月 16 日
18 書記官 徐子偉