

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第130號

上訴人 錫儒玉生醫股份有限公司

兼上一人

法定代理人 呂佳儒

上一人

訴訟代理人 宋重和律師

共同

訴訟代理人 程光儀律師

張義群律師

張庭維律師

被上訴人 李德琪

訴訟代理人 李秀娟律師

被上訴人 永安不動產仲介經紀有限公司

法定代理人 何三隆

訴訟代理人 楊美玉

上列當事人間返還押金等事件，上訴人對於民國113年2月2日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2122號第一審判決提起上訴，本院於民國114年3月25日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、原判決關於命上訴人連帶給付被上訴人乙○○逾新臺幣23萬8,985元本息，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人乙○○在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用，由被上訴人乙

01 ○○負擔16%，餘由上訴人連帶負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 上訴人錫儒玉生醫股份有限公司（下稱錫儒玉公司）之法定  
05 代理人於民國112年8月7日變更為上訴人甲○○（下稱甲○  
06 ○，並與錫儒玉公司合稱上訴人），有公司變更登記表（本  
07 院卷一第73至76頁）可稽，且經甲○○具狀聲明承受訴訟  
08 （本院卷一第67頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第  
09 1項、第176條規定相符，應予准許。

10 貳、實體方面：

11 一、本訴部分：

12 (一)上訴人主張：

13 1.甲○○具○○執照，欲在臺中市開業，於112年1月29日與被  
14 上訴人永安不動產仲介經紀有限公司（下稱永安公司）簽訂  
15 承租要約書（下稱系爭要約書），委由永安公司居間仲介，  
16 向被上訴人乙○○（下稱乙○○，並與永安公司合稱被上訴  
17 人）承租門牌號碼臺中市西屯區市○○○路000號00○○0房  
18 屋（下稱系爭房屋）及地下0○○、00號與地下0樓00、00號  
19 停車位（下稱系爭停車位）事宜，約定承租條件包含系爭房  
20 屋作為營登診所（包含藥局）使用，且出租人於簽約後、起  
21 租日前，提供所需資料，供伊申請營登作業流程，另租賃契  
22 約成立後，甲○○應給付半個月租金額之服務報酬予永安公  
23 司（下稱系爭居間契約）。嗣經永安公司人員丙○○仲介，  
24 錫儒玉公司、甲○○於112年2月27日分別與乙○○簽訂房屋  
25 租賃契約書（下分稱甲租約【錫儒玉公司為承租人】、乙租  
26 約【甲○○為承租人】，合稱系爭租約），約定錫儒玉公司  
27 向乙○○承租系爭房屋及停車位，甲○○同時向乙○○承租  
28 系爭房屋，租賃期間均自112年3月15日起至115年3月14日  
29 止，每月租金各為新臺幣（下同）13萬元、2萬元，且乙租  
30 約第7條第1項有作為營登診所（包含藥局）使用之約定。錫  
31 儒玉公司、甲○○已給付2個月押租金各26萬、4萬元，及預

01 付3個月租金各34萬2,771元、6萬元予乙○○；甲○○另給  
02 付7萬5,000元服務報酬予永安公司。

03 2.嗣因甲○○向臺中市政府衛生局申請設立診所，必須提供室  
04 內裝修合格證明，上訴人於112年3月17日委由律師以律師函  
05 （下稱甲律師函）催告乙○○應提供室內裝修合格證，惟乙  
06 ○○無法提供，未盡給付義務而給付不能或給付遲延，上訴  
07 人得依民法第256條、第254條解除系爭租約。縱認上訴人承  
08 租系爭房屋係單純作為住宅使用，甲○○之母為系爭房屋之  
09 使用人，前往系爭房屋時，多次出現身體不適，復因擔心違  
10 約須負擔高額賠償，致因憂鬱症而有長期療養之需求，不宜  
11 居住高樓層，且系爭房屋欠缺室內裝修合格證，影響居住使  
12 用，經上訴人以甲律師函定期催告後，乙○○未於期限內補  
13 正，上訴人依租賃住宅市場發展及管理條例（下稱租賃住宅  
14 條例）第11條第1項第1、2款規定，亦得解除系爭租約。上  
15 訴人已於112年3月29日委由律師以律師函（下稱乙律師函）  
16 分別向乙○○、永安公司解除系爭租約與系爭居間契約。又  
17 乙○○於112年3月31日收受乙律師函後，已同意解除系爭租  
18 約，縱認上訴人所為單方解除契約並不合法，系爭租約亦已  
19 依系爭租約第22條第8項約定而合意解除。

20 3.乙○○與永安公司未給予上訴人合理審閱期間，依租賃住宅  
21 條例第3條第1、2款、第5條第1項及消費者保護法（下稱消  
22 保法）第11條之1第3項、第16條但書規定，系爭租約條款應  
23 全部不構成契約內容或屬無效。另系爭租約因欠缺室內裝修  
24 合格證，又限制上訴人不得自行裝修，致系爭租約作為診所  
25 使用之目的無法達成，依民法第246條規定，系爭租約應屬  
26 無效。

27 4.永安公司人員丙○○明知上訴人承租系爭房屋係作為診所使  
28 用，就受委任事項未盡善良管理人之注意義務，以不實資  
29 訊，使上訴人陷於錯誤而同意承租，藉此詐取服務報酬，永  
30 安公司依民法第184條第1項前段侵權行為之法律關係，應負  
31 損害賠償責任。

01 5.上訴人因丙○○故意傳達不實資訊而陷於錯誤，因而簽訂系  
02 爭租約，上訴人已於113年6月26日以民事準備狀，依民法第  
03 92條第1項前段規定向乙○○為撤銷系爭租約之意思表示，  
04 系爭租約已失其效力。

05 6.爰依民法第259條、第179條規定，擇一求為命乙○○返還錫  
06 儒玉公司、甲○○已付押租金及租金各60萬2,711元（260,0  
07 00+342,771=602,711）、10萬元（40,000+60,000=100,  
08 000）及自112年4月1日起算之法定遲延利息；依民法第259  
09 條、第184條第1項前段規定、系爭要約書第6條約定，擇一  
10 求為命永安公司返還服務報酬7萬5,000元及自112年4月1日  
11 起算法定遲延利息之判決。

12 (二)乙○○辯以：

13 1.上訴人於簽訂系爭租約前，已透過丙○○取得相關資料，並  
14 委由專業人士提供相關專業意見或親至系爭房屋現場查看，  
15 明確知悉系爭房屋無室內裝修合格證。伊從未同意上訴人在  
16 系爭房屋設立診所並在內從事營業行為，僅因甲○○要求供  
17 其嘗試申請營業登記，始在與甲○○在乙租約第7條為「以  
18 及營登診所（包含藥局）」使用之約定，並在診所使用同意  
19 書上簽名，伊無提供室內裝修合格證供上訴人申請設立診所  
20 之義務。

21 2.伊未在系爭要約書上簽名，不受系爭要約書第12條所載出租  
22 條件之拘束。

23 3.否認甲○○之母有因疾病產生長期療養之需要，或系爭房屋  
24 有未合於居住使用並有修繕必要等情事，上訴人依租賃住宅  
25 條例第11條第1項第1、2款規定解除系爭租約，並無理由。

26 4.上訴人既主張雙方約定系爭房屋作為診所營業使用，又以系  
27 爭租約違反住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項為  
28 由，主張系爭租約無效，前後矛盾。且系爭租約係經雙方個  
29 別磋商，無契約審閱期規定之適用；縱有適用，而未載明契  
30 約審閱期，亦非全部無效；況系爭租約對上訴人並未顯失公  
31 平，上訴人依消保法規定主張系爭租約無效，並不可採。

01 5.伊與丙○○於簽約前，已明確告知上訴人系爭房屋無室內裝  
02 修合格證，無詐欺上訴人之行為，上訴人主張其受詐欺而為  
03 系爭租約之意思表示，即不可採。縱使上訴人係受詐欺而為  
04 系爭租約之意思表示，上訴人遲至113年6月26日始為撤銷，  
05 亦已逾除斥期間。

06 (三)永安公司辯以：

07 伊公司人員丙○○於簽訂系爭要約書前，已清楚告知上訴  
08 人，系爭房屋裝潢時並未申請裝修許可證，亦未承諾乙○○  
09 可以提供室內裝修合格證。伊已善盡經紀人員責任，將系爭  
10 房屋無室內裝修合格證之重要資訊告知上訴人，上訴人仍願  
11 與乙○○簽訂系爭租約，伊已完成居間義務，嗣上訴人因自  
12 身因素無法繼續使用系爭房屋而終止系爭租約，既非因伊之  
13 過失或合意而終止，伊仍得依系爭居間契約約定收取服務報  
14 酬。

15 二、反訴部分：

16 (一)乙○○主張：伊與錫儒玉公司、甲○○分別簽訂甲、乙租  
17 約，由甲○○、錫儒玉公司分別擔任甲、乙租約之連帶保證  
18 人，並約定任一租約有違約而終止時，另一租約亦無異議終  
19 止，相關責任與賠償均相同。上訴人未於112年6月15日前，  
20 依約給付租金，經伊於112年6月20日委由律師以律師函催告  
21 上訴人給付租金及返還伊代墊系爭房屋相關費用（下稱丙律  
22 師函），該律師函送達至系爭租約記載之上訴人通訊地址，  
23 竟因查無此人而退件，依系爭租約第18條第1項約定，應以1  
24 12年6月20日為到達日。其後，伊復於112年6月26、27日分  
25 別以律師函（下稱丁律師函）、傳送LINE訊息方式，催告上  
26 訴人，上訴人於收受後，仍未給付，依系爭租約第3條約  
27 定，視為違約。伊已於112年8月9日依系爭租約第13條第1項  
28 第2款、第22條第6、8項約定，終止系爭租約，並請求上訴  
29 人給付自112年6月15日起至8月9日止租金、代墊費用、懲罰  
30 性違約金，惟上訴人迄未給付。爰依系爭租約第3條、第6條  
31 第2項第1款、第19條、第22條第6項約定，民法第179條規

01 定，求為命上訴人連帶給付租金24萬5,168元、懲罰性違約  
02 金5萬元、代墊管理費13萬2,015元、水、電、瓦斯費1萬2,1  
03 38元，合計43萬9,321元及自反訴起訴狀繕本送達翌日起算  
04 法定遲延利息之判決（原審就反訴部分駁回乙○○其餘請求  
05 部分，未據乙○○聲明不服，未繫屬於本院，不予贅述）。

06 (二)上訴人辯以：

- 07 1.系爭租約業經伊合法解除而失其效力，乙○○自不得再依系  
08 爭租約約定為反訴部分請求。
- 09 2.縱認伊未合法解除系爭租約，惟伊從未實際入住系爭房屋，  
10 於系爭租約起租日前，即將鑰匙寄放在大樓管理室交還予乙  
11 ○○，於乙○○提供室內裝修合格證明，使系爭房屋合於約  
12 定使用收益之狀態，並重新交付系爭房屋予伊前，伊得依民  
13 法第264條第1項規定，行使同時履行抗辯權，拒絕給付租  
14 金、代墊管理費、水、電、瓦斯費，且無違約情事。
- 15 3.如認伊應給付乙○○反訴部分請求，亦應先以伊已交付30萬  
16 元押租金抵充。

17 三、關於本院審理範圍，原審判命：(一)本訴部分：上訴人之訴及  
18 假執行之聲請均駁回。(二)反訴部分：上訴人應連帶給付乙○  
19 ○43萬9,321元，及自112年9月22日起至清償日止，按年息  
20 5%計算之利息。上訴人聲明不服，提起上訴，其上訴聲明：  
21 (一)本訴部分：1.原判決關於駁回上訴人之訴及假執行聲請之  
22 裁判均廢棄。2.上開廢棄部分：(1)乙○○應給付甲○○10萬  
23 元，及自112年4月1日起至清償日止，按年息5%計算之利  
24 息。(2)乙○○應給付錫儒玉公司60萬2771元，及自112年4  
25 月1日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(3)永安公司應  
26 給付甲○○7萬5,000元，及自112年4月1日起至清償日止，  
27 按年息5%計算之利息。(二)反訴部分：1.原判決關於命上訴人  
28 給付金錢及該部分假執行宣告之裁判均廢棄。2.上開廢棄部  
29 分，乙○○在第一審之反訴及假執行之聲請均駁回。被上訴  
30 人答辯聲明：上訴駁回。

31 四、兩造不爭執事項（原審卷第380至382頁，本院卷一第199

頁)：

(一)甲○○於112年1月29日與永安公司簽訂系爭要約書，系爭要約書第12條其他條件約定：1.出租人可配合承租人營登，承租人願意補貼因營登而增加產生的房屋稅差額約6萬2,309元，以實際報稅狀況為準。2.承租人承租為本人與家人居住以及營登診所（包含藥局）使用，訪客進出須經承租人同意、維護社區安寧。3.攝影設備因隱私關係可能做些微調整。4.簽約後，起租日前，出租人提供所需在資料，供承租人申請營登作業流程。乙○○並未在上面簽名。

(二)上訴人於112年2月27日分別與乙○○簽訂系爭租約，由錫儒玉公司向乙○○承租系爭房屋及系爭車位（甲○○為連帶保證人），甲○○向乙○○承租系爭房屋（錫儒玉公司為連帶保證人），租賃期間均自112年3月15日起至115年3月14日止，每月租金13萬元、2萬元共計15萬元，保證金26萬元、4萬元共計30萬元。在甲○○與乙○○所簽訂之乙租約第7條使用租賃房屋之限制第1項約定：本租賃房屋係供乙方（即甲○○，下同）及其眷屬居住使用，以及營登診所（包含藥局）使用，無對外開放自由進出，訪客進出須經承租人同意，以維護社區安寧。第8條出租人之義務及責任、修繕第1項約定：甲方（即乙○○，下同）應以合於所約定居住使用之租賃房屋交付乙方，並應於租賃期間保持其合於居住使用之狀態。

(三)永安公司人員丙○○為系爭租約之業務人員、仲介人員。

(四)乙○○於系爭租約簽約前之112年2月23日預向錫儒玉公司、甲○○各收取2個月押金26萬元、4萬元，及自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租金各34萬2,771元、6萬元，計70萬2,771元。

(五)永安公司已向上訴人收取服務報酬7萬5,000元。

(六)乙○○於112年2月27日點交系爭房屋及系爭車位予上訴人。

(七)上訴人於112年3月17日以甲律師函通知被上訴人解除系爭租約。乙○○於112年3月23日以律師函回覆上訴人表示並未解

01 約，請上訴人繼續履行承租人義務。上訴人於112年3月29日  
02 以乙律師函通知被上訴人解除系爭租約。

03 (八)乙○○於112年6月20日以丙律師函通知上訴人給付租金，之  
04 後乙○○於112年7月10日以臺北中山郵局存證號碼000000號  
05 存證信函通知上訴人系爭租約於112年8月9日終止，均經招  
06 領逾期退回。

07 (九)如系爭租約未終止或解除，系爭房屋自112年6月15日起至11  
08 2年8月9日止之租金為24萬5,168元。

09 (十)系爭房屋自112年3月15日起至112年8月9日止之水費673元、  
10 電費6,283元、4,444元、瓦斯費538元、200元，合計1萬2,1  
11 38元，管理費13萬2,015元。

## 12 五、本院之判斷：

13 (一)上訴人依民法第254、256條規定及系爭租約第8、14條（即  
14 租賃住宅條例第11條規定）約定，解除系爭租約，並不合  
15 法：

16 上訴人主張：乙○○無法提供室內裝修合格證，未盡給付義  
17 務而給付不能或給付遲延，且甲○○之母為系爭房屋之使用  
18 人，因憂鬱症而有長期療養之需求，系爭房屋欠缺室內裝修  
19 合格證，亦影響居住使用，其已以乙律師函，於112年3月31  
20 日解除系爭租約云云，然為乙○○所否認，並以前詞置辯。  
21 經查：

### 22 1.關於民法第254、256條規定部分：

23 (1)按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，  
24 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀  
25 態，民法第423條定有明文。又按租賃物之出租人，依民法  
26 第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃  
27 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使  
28 用、收益之狀態」之義務，惟此所謂合於所約定使用、收益  
29 之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀  
30 態而言（最高法院108年度台上字第1631號判決意旨參  
31 照）。至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問

01 (最高法院84年度台上字第333號判決意旨參照)。

02 (2)甲○○與乙○○於112年2月27日簽訂之乙租約第7條「使用  
03 租賃房屋之限制」第1項固約定：「本租賃房屋係供乙方及  
04 其眷屬居住使用，以及營登診所（包含藥局）使用，無對外  
05 開放自由進出，訪客進出須經承租祖人同意，以維護社區安  
06 寧」（原審中司調卷第23頁）；惟該條既為「使用租賃房屋  
07 之限制」，自係對承租人使用系爭房屋所為之限制，非屬出  
08 租人之義務；且乙租約第8條「出租人之義務及責任、修  
09 繕」第1項明定：「甲方應以合於所約定『居住』使用之租  
10 賃房屋交付乙方，並應於租賃期間保持其合於『居住』使用  
11 之狀態」（原審中司調卷第23頁），全未提及出租人負有提  
12 供可申請營業登記房屋之義務；尚難僅憑前揭乙租約第7條  
13 第1項之約定，逕認乙○○負有提供可申請營業登記房屋之  
14 義務。

15 (3)況觀諸附表所示甲○○與丙○○討論系爭房屋租賃事宜之對  
16 話內容，足見兩造於112年2月27日簽訂系爭租約前，已就系  
17 爭房屋能否辦理診所營業登記乙事，多次磋商及確認，被上  
18 訴人早已明確告知系爭房屋並未申請室內裝修許可證，且係  
19 以住家標準進行裝潢及設計，可能無法符合辦理診所營業登  
20 記所需之防火建材，亦不願負擔補申請室內裝修合格證明之  
21 費用；上訴人不僅知悉其情，且明知系爭房屋無室內裝修合  
22 格證明，難以合法申請診所營業登記，仍希望先以現狀辦理  
23 診所營業登記，待日後被稽查時，再行補件，或遭撤銷診所  
24 營業登記時，改為單純住家使用，而不辦理診所營業登記，  
25 此由甲○○於對話中表示「公會說等被查到再補件」、「考  
26 量登記營業沒有室內裝修合格證應該是困難，隨時會被撤  
27 掉。折衷一下，如果租金含管理費有沒有可能呢」、「一開  
28 始會登記，之後如果登記有問題，才會更改這樣（指不報稅  
29 不營登）」等語即明。益徵乙○○並無提供室內裝修合格證  
30 明，或提供可申請營業登記房屋之義務。

31 (4)至於甲○○與永安公司於112年1月29日簽訂之系爭要約書第

01 12條固約定：「1.出租人可配合承租人營登，承租人願意補  
02 貼因營登而增加產生的房屋稅差額約62309元，以實際報稅  
03 狀況為準」、「2.承租人承租本人與家人居住以及營登診所  
04 （包含藥局）使用，訪客進出須經承租人同意，以維護社區  
05 安寧」、「4.簽約後，起租日前，出租人提供所需資料，供  
06 承租人申請營登作業流程」（原審訴字卷第42頁）。惟該要  
07 約書僅係永安公司受甲○○委託以要約書所載租賃條件，向  
08 乙○○提出租賃要約表示之約定，此由系爭要求書前言（原  
09 審訴字卷第41頁）即明，乙○○既非系爭要約書之當事人，  
10 自不受系爭要約書前揭約定之拘束。況且，甲○○於112年1  
11 月29日與永安公司簽訂系爭要約書後，經丙○○居間磋商，  
12 既於112年2月27日與乙○○就系爭租約達成合意，應認甲○  
13 ○已同意變更系爭要約書前揭租賃條件之要約內容，上訴人  
14 再執系爭要約書第12條前揭約定，主張乙○○負有提供可申  
15 請營業登記房屋之義務，並不可採。

16 (5)乙○○既無提供室內裝修合格證明，或提供可申請營業登記  
17 房屋之義務，則上訴人以乙○○無法提供室內裝修合格證  
18 明，未盡給付義務而給付不能或給付遲延為由，依民法第25  
19 4、256條規定，於112年3月31日解除系爭租約，即不合法。

20 2.關於系爭租約第8、14條（即租賃住宅條例第11條規定）約  
21 定部分：

22 (1)按租賃期間發生下列情形之一者，承租人得提前終止租賃契  
23 約，且出租人不得要求任何賠償：一、因疾病、意外產生有  
24 長期療養之需要。二、租賃住宅未合於居住使用，並有修繕  
25 之必要，經承租人定相當期限催告，而不於期限內修繕。租  
26 賃住宅條例第11條第1項第1、2款、系爭租約第14條第1項第  
27 1、2款（原審訴字卷第48、58頁）固分別定有明文。

28 (2)上訴人主張：甲○○之母高玉艷為系爭房屋之使用人，因憂  
29 鬱症而有長期療養之需求，不宜居住高樓層云云，並提出診  
30 斷證明書（原審中司調字卷第59頁）為據。該診斷證明書雖  
31 載有「憂鬱症」、「建議治療至少半年，不建議住高樓層」

01 等語，然上訴人係於112年3月17、29日即寄發甲、乙律師函  
02 向乙○○催告及解除系爭租約，高玉艷則係於112年4月25日  
03 始前往○○○身心診所就診及開立前揭診斷證明書。再觀諸  
04 上訴人寄發之甲、乙律師函（原審訴字卷第65至79頁），全  
05 未提及高玉艷有何因疾病有長期療養之需要，且不宜居住高  
06 樓層之情事，亦未據此作為解除系爭租約之事由，自難認為  
07 上訴人於112年3月31日有以此項事由解除系爭租約。

08 (3)又系爭房屋於裝潢時，未申請室內裝修許可證，並取得室內  
09 裝修合格證明，固如前述，且系爭房屋屬6層以上之集合住  
10 宅（公寓），依內政部99年3月3日發布台內營字第00000000  
11 00號令，屬建築法第5條供公眾使用之建築物，依建築法第7  
12 7條之2規定，其室內裝修應申請審查許可。然此至多僅能認  
13 為乙○○有違反建築法第77之2關於供公眾使用建築物之室  
14 內裝修應申請審查許可之規定，尚難據此推論系爭房屋有何  
15 違反其他建築或消防法令，而危及甲○○或其同住家人安  
16 全，致未合於居住使用之情事。且上訴人亦未具體主張並舉  
17 證證明系爭房屋有何未合於居住使用之事實，則上訴人以系  
18 爭房屋有未合於居住使用，並有修繕之必要，經其等定相當  
19 期限催告，而不於期限內修繕為由，依租賃住宅條例第11條  
20 第1項第2款規定及系爭租約第14條第1項第2款約定，於112  
21 年3月31日解除系爭租約，亦不合法。

22 (二)系爭租約非屬定型化契約，亦非以不能之給付為標的，並非  
23 無效：

24 上訴人主張：乙○○未給予上訴人合理審閱期間，依租賃住  
25 宅條例第3條第1、2款、第5條第1項及消保法第11條之1第3  
26 項、第16條但書規定，系爭租約條款應不構成契約內容或屬  
27 無效；系爭租約因欠缺室內裝修合格證，又限制上訴人不得  
28 自行裝修，致系爭租約作為診所使用之目的無法達成，依民  
29 法第246條規定，系爭租約應屬無效云云，為被上訴人所否  
30 認，並以前詞置辯。經查：

31 1.按租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，適用消保法

01 相關規定。企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30  
02 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。租賃住宅  
03 條例第5條、消保法第11之1第1項固分別定有明文。惟依消  
04 保法第2條第7款規定：「七、定型化契約條款：指企業經營  
05 者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契  
06 約條款。定型化契約條款不限於書面，其以放映字幕、張  
07 貼、牌示、網際網路、或其他方法表示者，亦屬之」，則住  
08 宅租賃契約如係出租人預定用於同類契約之用，所提出預先  
09 擬定之契約條款，始屬定型化契約。乙○○既否認系爭租約  
10 係其預定用於同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款，  
11 且上訴人復未能舉證以實其說，已難認為系爭租約屬於定型  
12 化契約，而有前揭審閱期間規定之適用。況且，丙○○早於  
13 112年2月2日即將租約條款檔案傳送予甲○○（本院卷第121  
14 頁），甲○○閱覽後，先後多次拍攝並傳送租約條款照片給  
15 丙○○，與丙○○討論租約內容，並於112年2月13日將其修  
16 改後之租約條款檔案傳送給丙○○（本院卷一第125頁），  
17 丙○○再於112年2月14日將其修改後之租約條款檔案傳送給  
18 甲○○（本院卷一第125頁），此有甲○○與丙○○之對話  
19 截圖（本院卷一第116至120、123至126、128頁）可參。足  
20 見上訴人於112年2月27日簽訂系爭租約前，不僅有長達25日  
21 之審閱期間，可以充分審閱、瞭解、評估系爭租約條款，且  
22 上訴人實際上亦就系爭租約條款與被上訴人進行磋商、修  
23 改，並達成合意。上訴人再主張：乙○○未給予上訴人合理  
24 審閱期間，依租賃住宅條例、消保法前揭規定，系爭租約條  
25 款應不構成契約內容或屬無效云云，顯與事實不符，並不可  
26 採。

27 2. 乙○○無提供室內裝修合格證明，或提供可申請營業登記房  
28 屋之義務，業如前述，且甲、乙租約第7條第1項分別約定系  
29 爭房屋作為「居住使用」、「居住使用及營登診所（包含藥  
30 局）使用」（原審訴字卷第46、56頁），縱使因欠缺室內裝  
31 修合格證明，致上訴人無法申請診所營業登記，仍非不得作

01 為居住使用，尚無上訴人所稱系爭租約作為診所使用之目的  
02 無法達成之情事，上訴人主張：系爭租約依民法第246條規  
03 定，應屬無效云云，亦無可採。

04 (三)上訴人依系爭租約第22條第8項、第12條第2項約定，於112  
05 年3月31日向乙○○為終止系爭租約之通知及意思表示，於1  
06 12年6月30日發生終止系爭租約之效力：

07 上訴人主張：其於112年3月29日寄發之乙律師函中亦有表示  
08 併依系爭租約第22條第8項終止系爭租約，則依該函亦已合  
09 法終止系爭租約，其僅須給付1個月租金予乙○○云云（本  
10 院卷一第214頁）；乙○○則辯稱：系爭租約第22條第8項約  
11 定，係指一方無法繼續租約時，經他方同意後，提出解約之  
12 一方，除須於3個月前通知外，須補償他方1個月租金，再加  
13 上1個月租金，作為補貼仲介費等語（本院卷二第261頁）。  
14 經查：

15 1.按系爭租約第12條第2項雖約定：「非經雙方書面同意，本  
16 合約自生效日起1年內，任一方均不得主張提前終止；自本  
17 合約生效滿1年後起，任一方如提前終止本合約，得於3個月  
18 前書面通知對方，並應補償對方1個月租金。乙方應賠償之  
19 違約金得由保證金中抵充，如有不足，甲方得向乙方請求給  
20 付不足之金額」；然第22條第8項另約定：「補充第12條任  
21 意終止租約，若租期未滿1年雙方因個人因素欲提前終止租  
22 約，除應履行第12條之約定外，另應補貼對方給付的仲介費  
23 1個月租金」（原審訴字卷第47、50、57、60頁）。系爭租  
24 約第22條既為「其他特約事項」，且第8項前段復載明「補  
25 充第12條任意終止租約」，解釋上應認為係用以取代第12條  
26 第2項前段關於「非經雙方書面同意，本合約自生效日起1年  
27 內，任一方均不得主張提前終止」限制之特別約定，即雙方  
28 因個人因素得於1年內任意提前終止系爭租約之意；而該項  
29 後段關於「除應履行第12條之約定外，另應補貼對方給付的  
30 仲介費1個月租金」之約定，則應係指任一方如於1年內任意  
31 提前終止系爭租約時，除應履行系爭租約第12條關於「於3

01 個月前書面通知對方，並應補償對方1個月租金」之約定  
02 外，另應補償他方1個月租金，作為補貼仲介費。此由上訴  
03 人於112年3月29日寄發之乙律師函第叁、七點記載「如認甲  
04 ○○、錫儒玉公司不得依前揭規定解除或終止系爭租賃契  
05 約，爰併依系爭租賃契約第22條約定，以本信函寄達台端  
06 時，作為欲提前終止系爭租賃契約之通知，並於台端收受本  
07 存函屆滿3個月，系爭租賃契約即當然終止而消滅，不另為  
08 終止之通知」（原審訴字卷第78頁）；乙○○之配偶曾潔筠  
09 於112年3月6日與甲○○討論系爭租約終止事宜時，表示  
10 「本應不能1年內解約、退而求其次應提前3個月通知、目前  
11 提前1個月通知即可+提前解約之賠償金+屋主已支出的仲  
12 介服務費，共3個月租金」（本院卷一第440頁）；其等意旨  
13 亦均與前揭解釋相同。堪認系爭租約第22條第8項約定之真  
14 意，應為雙方如因個人因素，於1年內任意提前終止系爭租  
15 約時，應提前3個月通知他方，並補償他方1個月租金，另應  
16 補償他方1個月租金，作為補貼仲介費。

17 2.上訴人既於112年3月29日寄發乙律師函予乙○○，該函中亦  
18 表明依系爭租約第22條第8項約定，向乙○○為提前終止系  
19 爭租約之通知及終止系爭租約之意思表示，且經乙○○於同  
20 月31日收受，有曾潔筠傳送予甲○○之「我已收到你3/31律  
21 師函」訊息截圖（本院卷一第447頁）可參，堪認上訴人提  
22 前終止系爭租約之通知及終止系爭租約之意思表示已於112  
23 年3月31日到達乙○○，而發生效力，並以通知翌日起算3個  
24 月即112年6月30日為系爭租約終止日。

25 (四)兩造並未合意解除系爭租約：

26 上訴人另主張：乙○○於收受乙律師函後，同意終止系爭租  
27 約，兩造已合意終止系爭租約云云，為乙○○所否認，並以  
28 前詞置辯。查曾潔筠於112年4月2日雖曾傳送「我們可以解  
29 約，請您與我的律師聯絡即可。謝謝」之訊息予甲○○（本  
30 院卷一第479頁）。惟曾潔筠於同日另傳送「我已收到你3/3  
31 1律師函，就麻煩依你所述，請你律師聯絡我律師…透過律

01 師理性討論」之訊息予甲○○（本院卷一第477頁）；佐以  
02 雙方於112年4月1日就解除系爭租約事宜聯繫時，甲○○表  
03 示：「關於租約近期會有通知事項…仲介剛剛跟我說屋主確  
04 定要走法律訴訟途徑…還會有一則律師函收到時，您可以再  
05 與您的律師討論，一片好意希望事事圓滿」，曾潔筠回稱：  
06 「有什麼問題，你去找我的律師」，甲○○表示：「那我再  
07 請我的法顧律師跟您的律師聯絡嗎」，曾潔筠回稱：「是  
08 的」、「請您的律師將您所有的意思都帶到，他們雙方聯  
09 繫」（本院卷一第471至475頁）；於112年4月26日再次聯繫  
10 時，曾潔筠表示：「您無意解約接受條件，我們配合。也請  
11 您三思」，甲○○回稱：「條件的部分，我聽到是沒有協商  
12 空間，只能訴訟」、「會有諮詢第二意見很正常，對方應該  
13 要能分清楚（本院卷一第481至485頁），曾潔筠表示：「我  
14 們提供解約條件是您不接受。我們後續不需要再聯繫，一切  
15 交由律師處理」，甲○○回覆：「那時候合約效期還沒生  
16 效」（本院卷一第368頁）。足見上訴人與乙○○就解除系  
17 爭租約之條件，始終未曾達成合意，曾潔筠關於「我們可以  
18 解約，請您與我的律師聯絡即可」之訊息，僅在表達可由雙  
19 方律師討論系爭租約解約條件之意，並非無條件同意與上訴  
20 人解除系爭租約。上訴人截取雙方對話之片段，據以主張兩  
21 造已合意解除系爭租約云云，並不可採。

22 (五)上訴人及乙○○其餘終止及撤銷系爭租約之主張，均無理  
23 由：

24 上訴人寄發之乙律師函於112年3月31日到達乙○○時，其終  
25 止系爭租約之意思表示，即已發生效力，僅其終止生效日為  
26 112年6月30日。上訴人另主張：其於113年6月26日以民事準  
27 備狀，依民法第92條第1項前段規定，向乙○○為撤銷系爭  
28 租約之意思表示云云；乙○○主張：其於112年8月9日依系  
29 爭租約第13條第1項第2款、第22條第6、8項約定，終止系爭  
30 租約云云；均發生在112年6月30日系爭租約已發生終止效力  
31 之後，自無從再為終止或撤銷，故其等此部分主張不論是否

01 真正，均不發生終止或撤銷系爭租約之效力。

02 (六)上訴人與乙○○間各自請求金額之計算：

- 03 1.依系爭租約第22條第8項約定，錫儒玉公司、甲○○於1年內  
04 任意提前終止系爭租約，應補償他方1個月租金，另應補償  
05 他方1個月租金，作為補貼仲介費，即合計2個月租金，即應  
06 補償乙○○各26萬元、4萬元。
- 07 2.系爭租約第5條第1項後段約定：「甲方應於租期屆滿或本契  
08 約終止，乙方返還租賃房屋時，無息退還保證金或抵充本契  
09 約所生債務後之賸餘保證金」（原審訴字卷第45、46、55、  
10 56頁）。乙○○依系爭租約向錫儒玉公司、甲○○收取押租  
11 金各26萬元、4萬元，經依照前揭約定，與上訴人提前終止  
12 系爭租約應補償乙○○之債務各26萬元、4萬元相互抵充  
13 後，均無剩餘；上訴人不得再請求乙○○返還押租金。
- 14 3.依系爭租約第3條約定，錫儒玉公司、甲○○應給付乙○○  
15 之租金各為每月13萬元、2萬元（原審訴字卷第45、55  
16 頁）。而錫儒玉公司、甲○○於112年2月23日預先給付乙○  
17 ○自112年3月15日起至112年6月14日止3個月租金各34萬2,7  
18 71元（已扣除代扣之所得稅及補充保費）、6萬元，為兩造  
19 所不爭執，系爭租約於112年6月30日終止，亦如前述，則錫  
20 儒玉公司、甲○○依系爭租約第3條約定，除原已給付至112  
21 年6月14日之租金外，尚積欠乙○○112年6月15至30日之租  
22 金各6萬9,333元（ $130,000\text{元}\times 16/30\text{月}=69,333\text{元}$ ；元以下  
23 四捨五入，下同）、1萬667元（ $20,000\text{元}\times 16/30\text{月}=10,667$   
24 元）。
- 25 4.依系爭租約第6條第2項（原審訴字卷第46、56頁）約定，系  
26 爭房屋於租賃期間之水費、電費、瓦斯費、電話費（以上均  
27 依公用事業收費標準）、清潔費、社區大樓管理費、乙方使  
28 用租賃標的所生之雜項費用等由乙方負擔。系爭房屋每月管  
29 理費為2萬7,283元，有費用收繳單四聯單（原審訴字卷第27  
30 1至273頁）為證，上訴人租賃期間即自112年3月15日起至11  
31 2年6月30日止之管理費，合計為9萬6,811元（ $27,283\text{元}\times 3$

01 +17/31】月=96,811元)；系爭房屋於112年3月4日至5月4  
02 日、5月5日至7月4日之水費各為653元、673元，有台灣自來  
03 水公司水費查詢結果及照片(原審訴字卷第277-1、279頁)  
04 可稽，依上訴人租賃期間即自112年3月15日起至112年6月30  
05 日止之比例計算合計為1,166元(653元×【51日/62日】+67  
06 3元【57日/61日】=1,166元)；系爭房屋於112年3月2日至  
07 4月26日、4月27日至6月26日、6月27日至8月20日之電費各  
08 為4,887元、6,283元、8,953元，有台灣電力公司電費查詢  
09 結果、電錶照片(原審訴字卷第275、277頁)可稽，依上訴  
10 人租賃期間即自112年3月15日起至112年6月30日止之比例計  
11 算合計為10,687元(4,887元×【43日/56日】+6,283元+8,  
12 953元×【4日/55日】=10,687元)；系爭房屋於112年1月15  
13 日至3月16日、3月17日至5月17日、5月18日至7月17日之瓦  
14 斯費各為515元、538元、-325元，有氣費查詢之瓦斯費用暨  
15 度數明細資料、瓦斯照片、用戶中途結算試算作業、繳費憑  
16 證(原審訴字卷第281至287頁)可稽，依上訴人租賃期間即  
17 自112年3月15日起至112年6月30日止之比例計算合計為321  
18 元(515元×【2日/61日】+538元-325【44日/61日】=321  
19 元)。上訴人依系爭租約第6條第2項第1款約定，自應負擔  
20 租賃期間之各項費用合計10萬8,985元(96,811+1,166+1  
21 0,687+321=108,985)。

22 5.依系爭租約第19條約定，甲○○、錫儒玉公司互為甲、乙租  
23 約之連帶保證人(原審訴字卷第49、59頁)。錫儒玉公司、  
24 甲○○尚積欠乙○○租金各6萬9,333元、1萬667元，加計乙  
25 ○○為上訴人代墊租賃期間應負擔之各項費用10萬8,985元  
26 後，乙○○依系爭租約第3條、第6條第2項第1款、第19條約  
27 定及民法第179條規定，自得請求上訴人連帶給付租金及代  
28 墊費用合計18萬8,985元(69,333+10,667+108,985=188,  
29 985)。

30 (七)乙○○依系爭租約第22條第6項約定，請求上訴人連帶給付  
31 懲罰性違約金5萬元，為有理由：

01 乙○○主張：上訴人未依約給付租金及相關費用，經其以  
02 丙、丁律師函催告，仍未給付，依系爭租約第22條第6項約  
03 定，上訴人應連帶給付懲罰性違約金5萬元等語。查系爭租  
04 約第22條第6項約定：「乙方若違反本租賃契約之約定或社  
05 區規約或本條約定，出租人有權立即終止租約收回房屋，乙  
06 方並應支付懲罰性違約金2個月，如有其他損害亦須賠償。  
07 因此乙方所受之損失甲方蓋不負責」（原審訴字第49、50、  
08 59、60頁）。上訴人未依約給付租金及負擔各項費用，業如  
09 前述，經乙○○以丙律師函催告（原審訴字卷第179至185  
10 頁），仍未履行，且依系爭租約第5條第2項約定，上訴人不得  
11 主張以保證金抵付租金（原審訴字卷第46、56頁），足認  
12 上訴人有違反系爭租約第3條給付租金及第6條第2項應負擔  
13 各項費用之情事，依系爭租約第22條第6項約定，原應支付  
14 乙○○2個月租金數額，即錫儒玉公司、甲○○各26萬元、4  
15 萬元，合計30萬元之懲罰性違約金。惟審酌上訴人未依約給  
16 付之租金及應負擔各項費用之金額，以及乙○○因上訴人違  
17 約而須提起本件反訴為請求，所耗費之時間、費用（含律師  
18 費）等一切情狀，認乙○○請求上訴人連帶給付懲罰性違約  
19 金5萬元，尚無過高，應屬有據。

20 (八)綜上，本訴部分，上訴人依民法第259條、第179條規定，請  
21 求乙○○返還錫儒玉公司、甲○○已付押租金及租金各60萬  
22 2,711元、10萬元，均屬無據。反訴部分，乙○○依系爭租  
23 約第3條、第6條第2項第1款、第19條、第22條第6項約定及  
24 民法第179條規定，請求上訴人連帶給付租金、代墊費用、  
25 懲罰性違約金合計23萬8,985元（188,985+50,000=238,98  
26 5），即屬有據；逾此部分之請求，則屬無據。

27 (九)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
28 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
29 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
30 類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第2項定有  
31 明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求

01 依法定利率計算之遲延利息。但約定利息較高者，仍從其約  
02 定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據  
03 者，週年利率為百分之5。民法第233條第1項、第203條亦有  
04 明文。乙○○對上訴人之租金、代墊費用、懲罰性違約金債  
05 權，核屬無確定期限之給付，乙○○既已提起反訴，且反訴  
06 起訴狀繕本已於112年9月21日送達上訴人，有送達證書（原  
07 審訴字卷第313頁）為憑，上訴人迄未給付，自應負遲延責  
08 任。因此，乙○○請求上訴人連帶給付自112年9月22日起至  
09 清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有  
10 據。

11 (十)上訴人依民法第259條、第184條第1項前段規定，請求永安  
12 公司返還或賠償服務報酬7萬5,000元，為無理由：

13 上訴人主張：其已於112年3月29日以乙律師函向永安公司解  
14 除系爭居間契約；且永安公司人員丙○○明知上訴人承租系  
15 爭房屋係作為診所使用，就受委任事項未盡善良管理人之注  
16 意義務，以不實資訊，使其陷於錯誤而同意承租，藉此詐取  
17 服務報酬，應負損害賠償責任云云。經查：

18 1.按居間人以契約因其報告或媒介而成立者為限，得請求報  
19 酬。民法第568條第1項定有明文。次按系爭要約書第6條第1  
20 項約定：「出租人同意出租後，租賃契約已有效成立，承租  
21 人即負有給付服務報酬之義務，承租人同意至遲於簽定租賃  
22 契約書面時，以現金壹次支付相當於半個月租金額（最高不  
23 得超過主管機關規定之上限）之服務報酬予受託人。因可歸  
24 責於承租人之事由，致租賃契約解除者，不論有無簽定書  
25 面，承租人仍應支付前開服務費」（原審訴字卷第41頁）。  
26 而上訴人與永安公司成立系爭居間契約後，既經永安公司人  
27 員丙○○居間，與乙○○成立系爭租約，乙○○已交付系爭  
28 房屋予上訴人，應認永安公司已完成居間事務，自得請求上  
29 訴人給付服務報酬；縱上訴人事後自行提前終止系爭租約，  
30 亦屬可歸責於上訴人之事由所致，依照前揭約定，仍應給付  
31 服務報酬予永安公司。況參諸上訴人於112年3月29日寄發之

01 乙律師函（原審訴字卷第73至79頁），未見有對永安公司解  
02 除系爭居間契約之相關記載，則上訴人以系爭居間契約業經  
03 解除為由，依民法第259條之規定，請求永安公司返還服務  
04 報酬7萬5,000元，自屬無據。

05 2.又如附表所示甲○○與丙○○討論系爭房屋租賃事宜之對話  
06 內容，丙○○早已明確告知系爭房屋並未申請室內裝修許可  
07 證，且係以住家標準進行裝潢及設計，可能無法符合辦理診  
08 所營業登記所需之防火建材，亦不願負擔補申請室內裝修合  
09 格證明之費用，業如前述，並無上訴人所指以不實資訊，使  
10 其陷於錯誤而同意承租，藉此詐取服務報酬之侵權行為情  
11 事。因此，上訴人依民法第184條第1項前段之規定，請求永  
12 安公司賠償服務報酬7萬5,000元，亦屬無據。

13 六、綜上所述，本訴部分：上訴人依民法第259條、第179條之規  
14 定，請求乙○○給付錫儒玉公司、甲○○各60萬2,711元、1  
15 0萬元本息；依民法第259條、第184條第1項前段之規定，請  
16 求永安公司給付7萬5,000元本息；均無理由，不應准許。反  
17 訴部分：乙○○依系爭租約第3條、第6條第2項第1款、第19  
18 條約定及民法第179條規定，請求上訴人連帶給付23萬8,985  
19 元，及自112年9月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
20 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，  
21 不應准許。原審就反訴逾23萬8,985元本息部分，為上訴人  
22 敗訴之判決，並為假執行之宣告，尚有未洽；上訴意旨指摘  
23 原判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改  
24 判如主文第2項所示。原審就本訴部分及反訴應予准許部  
25 分，為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴意旨指摘原判決  
26 此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各  
28 項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一  
29 論述，附此敘明。

30 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如  
31 主文。

01 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日  
02 民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭  
03 法官 林孟和  
04 法官 鄭舜元

05 正本係照原本作成。  
06 不得上訴。

07 書記官 賴淵瀛

08 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日

09 附表：甲○○與丙○○討論系爭房屋租賃事宜之對話內容  
10

編號	日期	內容
1	112年1月31日	<p>甲○○：「需要提供的有：…3.室內裝修合格證影本」（本院卷一第102頁）。</p> <p>丙○○：「室內裝修許可，若屋主找不到，建築師也可以申請補發，對吧」、「房東正在跟她的建設計師問裝修許可證」、「結果設計師說當時沒有申請」、「授權書屋主等等回去會先列印簽好給我」、「因為真的很多屋主裝潢沒有申請許可證…除非營業場所」（本院卷一第105頁）。</p> <p>甲○○：「建築師說可以補申請，請問補申請的費用屋主可以負擔嗎」之訊息給丙○○（本院卷一第105頁）。</p> <p>丙○○：「房東先跟他的設計師（台中）照會一下，她希望您的建築師直接去聯絡，看看需要什麼圖檔」、「她不知道診所要申請營登相當麻煩＋複雜，她能提供的會儘量配合，但因為她的期望是租給住家，登記營登我提出，她也被說服，所以費用方面房東認為應該都有租客自己吸收」、「屋主問過她的設計師，設計師當時是以住家木作，怕要您們的防火建材這些都不符」、「您是否要請建築師先跟設計師要圖讓建築師看一下是否符合你們要的，若他們當時沒有用很多</p>

		防火建材，房東也不可能再讓您去修改裝潢」 (本院卷一第106至108頁)
2	112年2月1日	丙○○：「目前就是等您那邊跟建築師確認，室內裝修許可證不分是否可以克服，周五要不要簽約」(本院卷一第113頁)。 甲○○：「還是屋主的室內設計師可以補送許可證」(本院卷一第114頁)。 丙○○：「我打給設計師蘇太太了，他們沒有辦過室內申請許可證補發，當時的設計師按照住家裝潢的設計，非診所標準的設計」、「設計師及剛剛葉○元建築師都有說，診所裝修標準跟一般不同，若是您一定要這份許可證明的話，縱使請的出來，也會與您的行業別限制不同，所以可能您要打消租住宅大樓兼營登診所的想法了」、「這是我們的看法，但實際上今天我跟設計師通過電話，他說之前他幫診所裝潢設計，是要照表施工很嚴格，剛剛跟葉○元通過電話，他說的跟您的建築師一樣，要送審才知道那裡有缺失要補，我建議您抽空跟建築師電話中間一下，目前若週五您的租約簽下去，不能保證您的這個過的了，您還有要租嗎」(本院卷一第114、115頁)。
3	112年2月2日	丙○○：「呂○○週五要延後嗎」、「您公會有時間問了嗎」(本院卷第116頁)。 甲○○傳送：「公會說等被查到再補件」(本院卷第116頁)。
4	112年2月19日	甲○○：「考量登記營業沒有室內裝修合格證應該是困難，隨時會被撤掉。折衷一下，如果租金含管理費有沒有可能呢」(本院卷一第330頁)。 丙○○：「就回歸純住家，不營登，不報稅嗎」(本院卷一第330頁)。 甲○○：「合約可否加一條備註，若不營登可改為15萬含管，不報稅」(本院卷一第330、331頁)。

5	112年2月22日	<p>丙○○：「若不報（誤寫為『到』）稅不營登，15含管，就是1份租約，她今晚跟先生討論一下，晚上回覆，我再重新改一份租約」（本院卷一第332頁）。</p> <p>甲○○：「但一開始會登記」、「之後如果登記有問題，才會更改這樣」（本院卷一第332頁）。</p> <p>丙○○：「沒有，她希望確定不會過，就不要營登了，不然她房子還是會有紀錄，到時您也要撤銷公司」（本院卷一第332頁）。</p> <p>甲○○：「還是要登記耶」（本院卷一第332頁）。</p>
6	112年2月23日	<p>甲○○：「當天會再請屋主簽『提供場地給診所使用同意書』」（本院卷一第333頁）。</p> <p>丙○○：「『提供場地給診所使用同意書』這個是要申請營登用的，對吧」（本院卷一第334頁）。</p> <p>甲○○：「是的」（本院卷一第334頁）。</p>