

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度消字第52號

原告 優合投資顧問有限公司

法定代理人

即清算人 陳穎

吳丞斌

訴訟代理人 蘇千祿律師

被告 永鼎建設股份有限公司

法定代理人 黃顏智美

訴訟代理人 王宏志

李文奇

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年8月23日言詞
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

壹、程序部分：

按解散之公司，除因合併、分割、破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散，公司法第24條、第25條分別定有明文。次按公司之清算，以全體股東為清算人；但本法或章程另有規定或經股東會決議，另選清算人者，不在此限；公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人，公司法第8條第2項、第113條準用第79條亦有明文規定。又公司解散後，應進行清算程序，在清算完結前，法人之人格於清算範圍內，仍然存續，必須待清算完結後，公司之人格始得歸於消滅，不因清算人怠於進行清算程序而異（最高法院76年度台上字第1275號判決意旨參照）。

01 原告經全體股東同意解散，並選任陳穎、吳丞斌為清算人，
02 經桃園市政府民國112年3月20日府經商行字第11290786020
03 號解散登記，此有經濟部商工登記公示資料查詢、股東同意
04 書可稽（見本院卷(一)第159頁、第160頁），是本件應以清算
05 人陳穎、吳丞斌為原告之法定代理人，合先敘明。

06 貳、實體部分：

- 07 一、原告起訴主張略以：被告出租門牌號碼新北市○○區○○路
08 000號房屋（下稱系爭房屋）予原告，兩造並簽有房屋租賃
09 契約（下稱系爭租約），然被告未給予原告契約審閱期間，
10 違反消費者保護法第11條之1及民法第247條之1規定，系爭
11 租約應為無效，原告自得依民法第179條規定請求被告請求
12 返還押租金新臺幣（下同）320,000元。又依建物騰本記載
13 系爭房屋1、2樓面積為271.43平方公尺，但被告出租標的物
14 之使用執照面積卻大於或等於500平方公尺，建物面積記載
15 嚴重不符合，且系爭房屋2樓全部為空間並無消防安全隔間
16 或設施等，亦無配電設施及用水設計，有諸多違反消防及建
17 築法規之情形，更無合法使用執照之存在，被告顯然違法改
18 建及出租，亦不符合原告承租目的，原告乃以起訴狀送達為
19 解除或終止系爭租約之意思表示，並依民法第226條、第256
20 條、第260條規定請求被告返還押租金。另系爭房屋為毛胚
21 屋，原告為經營「宥澄診所」而支出裝潢、冷氣及配管、招
22 牌、消防工程、仲介費等費用5,653,482元，原告依民法431
23 條規定，暫先請求被告返還其中2,350,000元。為此，爰提
24 起本件訴訟，請求被告如數給付等語，並聲明：(一)被告應給
25 付原告2,670,000元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
26 日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。
- 27 二、被告則以：原告承租系爭房屋之目的係為經營診所，非消費
28 者保護法上所稱之消費者；且系爭租約係特別為原告承租系
29 爭房屋，經兩造自由磋商而擬定，其主要租賃條件均係參酌
30 原告所提承租意願書，非為與不特定多數人訂約而設之定型
31 化契約，系爭租約並非無效。又系爭房屋使用執照附表記載

01 「用途：B2店鋪(≥500m²)」，係關於建築物使用類組之定
02 義敘述，非系爭房屋之登記面積；且系爭房屋1、2樓本即合
03 法領得使用執照，儲藏室之分間牆及防火門、防火牆亦已依
04 法設置，系爭房屋究係申請簡易室內裝修審核，或係申請二
05 階段室內裝修及變更使用執照，原告得依法自主自由決定辦理，
06 不受原來之防火門、防火牆及儲藏室分間牆變更之影響。另
07 依使用執照竣工圖，系爭房屋2樓本無需配置用水及設置廁
08 所，並無任何違法之處。況系爭房屋業經原告完成室內裝
09 修，設立診所、開幕營業，顯見被告已交付合於所約定使
10 用、收益之租賃物，並無給付不能之情事，原告依第226
11 條、第256條、第260條規定，終止租約及請求返還押租金，
12 並無理由。再者，原告支出裝潢費用係基於其營業所需，並
13 非為增加系爭房屋價值，且系爭租約已約定該裝潢費用應由
14 原告自行負擔，租賃關係消滅時不得請求償還等語，資為抗
15 辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不
16 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由：

18 (一)經查，原告於112年3月2日向被告承租系爭房屋，兩造並簽
19 訂系爭租約，約定租期自111年8月1日起至122年1月31日
20 止，每月租金為160,000元(含營業稅)，押租金為320,000
21 元，被告同意於111年8月1日將系爭房屋交付原告裝潢至112
22 年1月31日，裝潢期間六個月，原告無須支付租金等情，有
23 系爭租約契約書在卷可參(見本院卷(一)第25頁至第29頁)，
24 復未為兩造所爭執，堪信為真實。

25 (二)關於原告主張被告未給予契約審閱期間，系爭租約應為無
26 效，依民法第179條規定，請求被告返還押租金及賠償損害
27 部分部分：

28 1.按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有三十日以內
29 之合理期間，供消費者審閱全部條款內容，消費者保護法第
30 11之1條第1項固定有明文。惟租用商品，如其目的主要供執
31 行業務或投入生產使用，並非單純供最終消費使用者，核與

01 消費者保護法第2條有關消費者及消費關係之定義未合，尚
02 無消費者保護法之適用（最高法院91年台上字第1001號判決
03 意旨參參照）。本件原告為經營診所而租用系爭房屋，此為
04 原告所自承，且原告為營利事業法人，系爭租約第8條亦明
05 定系爭房屋供原告作為診所使用，另系爭房屋內部設有櫃
06 檯、診療室、外部亦懸掛診所招牌等設施，此有原告提出之
07 系爭房屋照片可參（見本院卷(-)第45頁至第49頁），可知原
08 告係以供執行業務使用為目的，非以消費者地位租用系爭房
09 屋，依前揭說明，尚無適用消保法第11條之1「審閱期間」
10 之餘地。

11 2.第按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契
12 約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定
13 無效：□免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。□加
14 重他方當事人之責任者。□使他方當事人拋棄權利或限制其
15 行使權利者。□其他於他方當事人有重大不利益者，民法民
16 法第247條之1定有明文。又民法第247條之1關於定型化契約
17 效力之規定，須定型化契約之條款係由一方預定用於同類契
18 約而作成，他方當事人僅按該預先之一般契約條款與提出人
19 （契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其
20 適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，
21 預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其
22 內容為個別磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範圍
23 （最高法院106年度台上字第1166號判決要旨參照）。查，
24 原告於簽訂系爭租約前，已先於111年7月7日提出店鋪承租
25 意願書（見本院卷(-)第105頁），其上所載租賃期限、租金
26 及押租金數額、免租期間、交屋狀況均與系爭租約之約定相
27 同，系爭租約亦明確記載「本租賃標的物係供乙方作為診
28 所……」、「乙方診所設定登記後……，並以診所名義約相
29 同條件與甲方另訂新約。」等語，足見系爭租約內容係由原
30 告預先提出承租條件，延續承租意願書而來，經雙方綜合評
31 估磋商後所簽訂，非被告單方預先擬訂條款內容而原告無協

01 商變更之權，系爭租約並非定型化契約，依上開說明，要無
02 民法第247條之1關於定型化契約限制規定之適用。且系爭租
03 約之約定是否使被告拋棄權利或限制其行使權利，或對被告
04 有重大不利益，仍應視系爭租約之約定內容而定，況被告就
05 原告未給予其合理審閱時間之有利於己之事實，復未提出具
06 體事證證明，原告僅以被告未給予合理審閱期間使被告瞭解
07 後簽立為由，即認系爭租約對原告當顯失公平、於原告有重
08 大不利益，依民法第247條之1規定，系爭租約應屬無效云
09 云，礙難憑採。

10 (三)關於原告主張被告未交付合於所約定使用收益之租賃物部
11 分，以此為由解除或終止系爭租約，並請求被告返還押租金
12 及賠償損害部分：

13 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
14 他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租
15 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
16 定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條分別定
17 有明文。所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃
18 物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為已足，至於承租人
19 能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台
20 上字第333號判決意旨參照）。次按因可歸責於債務人之事
21 由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，第226條第1項
22 亦定有明文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實
23 有舉證之責任，但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，
24 不在此限，民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由
25 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
26 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
27 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
28 （最高法院101年度台上字第1697號判決意旨參照）。

29 2.原告主張系爭房屋無消防安全隔間或設施，亦無使用執照存
30 在，顯然違法出租；且其中2樓無配置用水，不符合原告租
31 用系爭房屋設立診所之目的云云，惟查，本院就系爭房屋是

01 否領有使用執照乙節函詢新北市政府工務局（下稱新北市工
02 務局），經新北市工務局以113年5月13日新北工施字第1130
03 916949號、113年5月14日新北工施字第1130937247號函說明
04 略以：系爭房屋1樓、2樓領有105莊使字第501號使用執照，
05 准予更正部分竣工圖說門牌號碼及使用執照申請書門牌號碼
06 之106年4月20日新北工施字第1060665029號函（見本院卷(一)
07 第453頁至第459頁）為新北市工務局所核發等語（見本院卷
08 (二)第51頁、第109頁至第111頁），足資認定系爭房屋確實領
09 有使用執照。又依建築物使用類組及變更使用辦法第2條第1
10 項所定建築物之使用類別、組別及其定義之附表一、同條第
11 2項所定建築物使用類組使用項目舉例之附表二所載，樓地
12 板面積在五百平方公尺以上之店舖、當舖、一般零售場所、
13 日常用品零售場所等類似場所屬B類商業類中之「B-2」類
14 組，核與系爭房屋建物登記謄本登記主要用途為店舖、總面
15 積271.43平方公尺相符（見本院卷(一)第31頁），原告僅以使用
16 執照記載面積「 $\geq 500\text{m}^2$ 」與建物登記謄本記載有出入，
17 逕指系爭房屋與建照不符，無獨立使用執照且不符合原告承
18 租目的，要無可採。

- 19 3. 又爭房屋本即有設置分間牆及防火門、防火牆，被告雖分間
20 牆、防火牆之牆板及一樓防火門暫時拆卸而保留分間牆、防
21 火牆之組裝鋼架（骨架）及二樓防火門，惟觀之新北市政府
22 工務局113年1月31日新北工建字第1130173331號函覆意旨略
23 以：「再按依建築物使用類組及變更使用辦法8條規定
24 （略以）：『本法第73條第2項所定有本法第9條建造行為
25 以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車
26 空間其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照
27 之規定如下：……防火區劃範圍、構造或設備之調整或變
28 更。……供公眾使用建築物或經中央主管建築機關認有必
29 要之非供公眾使用建築物之消防設備之變更。……』。承
30 如上述規定，倘係爭案址僅變更分隔牆則無涉及變更使用執
31 照（防火區劃變更）」等語（見本院卷(一)第251頁、第252

01 頁)，可知系爭房屋裝修僅因有無涉及防火區劃變更，而有
02 應申請簡易室內裝修審核，或二階段室內裝修審核及變更使
03 用執照之不同，並未因原設置防火門、防火牆及儲藏室分間
04 牆暫時拆卸，導致無法申請室內裝修審核。況參以被告於11
05 1年7月29日詢問原告法定代理人陳穎是否需要辦理使用類組
06 變更，陳穎回覆：「不用，我們可以走免辦理使用變更辦
07 法」、「建築師說可以辦理簡易裝修申請許可和免變更使用
08 執照」；其後更表示：「希望建築師能讓我們免去立一樓防
09 火門防火牆 + 二樓防火門防火牆」、「隔間打好了，水電
10 定位後會開始裝吊隱式領氣」、「2/8開始營業」等語，此
11 有通訊軟體Line對話附卷可參（見本院卷(一)第317頁至第331
12 頁），益徵原告於簽訂系爭租約前已知悉系爭房屋之狀況，
13 嗣更於112年2月8日開幕營業，並無原告所指未依系爭租約
14 提供合於租賃目的之租賃物之情。

15 4. 綜上，被告已將客觀狀態可供裝潢使用、設立診所之系爭房
16 屋交付原告，應堪認定，則原告主張被告未提供合於約定使
17 用收益之租賃物，而有給付不能之情事云云，尚無可採，其
18 據此主張解除系爭租約，請求被告賠償損害並返還押租金，
19 洵屬無據。

20 (四) 關於原告主張依民法第431條規定，請求被告返還其支出之
21 房屋裝潢、冷氣及配管、招牌、消防工程、仲介費等部分：

22 1. 按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，
23 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，
24 應償還其費用。但以其現存之增價額為限，民法第431條第1
25 項定有明文。然上開有關有益費用償還請求權之規定，核其
26 性質非屬強制之規定，本於契約自由及私法自治原則，於不
27 違反公序良俗或顯失公平之情形下，非不得以特約方式，予
28 以排除，而不予適用。（最高法院110年度台上字第1197號
29 判決意旨參照）。

30 2. 本件原告主張因裝潢系爭房屋而支出五百餘萬元，固提出房
31 屋照片、承攬合約書、存摺影本、國內匯款申請書、估價

01 單、統一發票為證（見本院卷(一)第35頁至第71頁），惟查，
02 原告支出之裝修費用、仲介費乃基於自身經營診所需求所為
03 之必要支出及成本，且原承租人將原本裝潢逕予留下，亦可能
04 能使出租人或下任承租者反而額外增加支出拆除費用，則原告
05 支出之前述費用，是否為就系爭房屋支出之有益費用，即
06 非無疑。又原告對於該等費用之支出有無因此增加系爭房屋
07 之價值及系爭房屋現存增加之增價額為何，均未舉證以實其
08 說，則原告主張此部分為有益費用，實難憑信。

09 3.再觀諸系爭租約第7條約定「租賃期間乙方為營業需要，得
10 不在妨礙建築結構之安全，妥予裝修內部……。所需費用由
11 乙方自理，與甲方無涉。……」；第14條約定「租賃關係消
12 滅後，乙方應立即搬遷，無條件將租賃標的清空，並將室內
13 天花板、地板及廁所外所有隔間拆除，騰空後返還予甲方，
14 不得向甲方請求遷移費或其他任何名目之補償金，如有遺留
15 任何物品，均視為廢棄物，任憑甲方全權處理，其清理所需
16 費用由乙方負擔，甲方並得自保證金中扣除抵償，乙方絕不
17 異議。」，足見兩造已約定於租賃關係消滅後交還系爭房屋
18 時，被告並無保留原告施作之裝潢、設備以供系爭房屋使用
19 之意思，且已特約原告應回復原狀，不得請求任何補償，自
20 應依此特約辦理。是系爭租約已明定被告不願保有原告所自
21 費裝修之利益，則原告主張其支出裝潢費用而增加系爭房屋
22 價值，依民法第431條第1項規定，應由原告返還云云，要非
23 可採。

24 四、綜上所述，原告分別依消費者保護法第11條之1、民法第247
25 條之1第179條，及民法第226條、第256條、第260條規定，
26 另依民法431條規定請求被告給付原告2,670,000元，及自起
27 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，
28 為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行
29 之聲請亦失所附麗，一併駁回之。

30 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
31 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，

01 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
02 併此敘明。

03 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

05 民事第八庭 法官 宣玉華

06 以上正本係照原本作成。

07 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日

10 書記官 林怡秀