

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第16681號

原告 穩質環保清潔有限公司

法定代理人 邱永明

被告 台灣宅經濟科技有限公司

法定代理人 蔡依娜

訴訟代理人 莊志豪

上列當事人間損害賠償事件，經臺灣士林地方法院移送前來，本院於民國110年11月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣參仟陸佰肆拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國108年6月30日簽訂租賃契約（下稱系爭租約），向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號15樓之單人辦公座位，並將公司登記遷入上址，租期自109年6月30日起至110年5月29日止，月租新臺幣（下同）2,415元，簽約時已付清1年租金。未料109年12月4日被告竟於LINE群組通知屋主決定賣屋，要求伊公司遷址，被告僅願意負擔遷址代辦費，不含行政規費及其他已支付之成本，依民法第425條買賣不破租賃，伊要求被告提出房東授權同意書或轉租同意書，詎被告無法提供，僅告知新址位於松江店，被告於109年12月5日表示若原告自行遷出係違約，將伊踢出群組，伊寄發存證信函被告亦無回應，伊僅能於109年12月25日自行辦理公司遷址。系爭租約內容違反消費者保護法第15條、第16條、第17條第1項規定，依民法第71條、第72條無效，被告既係轉租，理應承擔管理及營運風險，而非將不可預測之風險轉嫁於消費者，合理懷疑被告以此方式使他人陷

於錯誤而交付財產，為此依民法第184條第1項、第188條第1項、第195條請求被告賠償336,342元，所受損失項目如下：(一)110年1月至6月租金14,490元；(二)租賃保證金4,600元；(三)信封、名片製作費用及其設計費8,300元；(四)廣告印製費2,200元；(五)營業地址變更費用6,000元；(六)公司章重新刻制費752元；(七)公司形象受損30萬元。並聲明：被告應給付原告336,342元，及加計5%利息。

二、被告則以：106年起至109年間兩造均以相同租約內容續約，原告清楚租約內容；109年12月3日伊接獲房屋所有人通知將賣屋，109年12月4日即通知原告，可將公司地址遷移至被告公司松江店，遷址費用由伊支付，或續留原址直至租約屆滿兩種方案，然原告皆不滿意，未告知被告即擅自將公司地址遷出，而有租約第7條第5、10、11項之違約情事，伊自得沒收保證金；經結算原告應付6個月又24日租金23,808元，以先前預收1年租金28,980元扣除租金23,808元，被告僅同意退款5,172元等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(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，民事訴訟法第277條前段有明文規定。又按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以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舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項定有明文。又侵權行為所發生之損害賠償請求權，以有故意或過失不法侵害他人權利為其成立要件，若其行為並無故意或過失，即無賠償之可言。且侵權行為之成立，應具備加害行為、侵害權利、行為不法、受有損害、相當因果關係、行為人具責任能力及行為人須有故意或過失等要件，若任一要件有所欠缺，即難謂有損害賠償請求權存在，而原告應就上開要件負舉證責任。本件原告主張被告故意或過失不法侵害其權利，致其受有損害，此為被

告所否認，自應由原告就有利於己之事實，負舉證之責。

(二)原告主張被告公司員工要求其遷址，因談判未成遭被告公司員工踢出群組一情，固提出手機對話紀錄、台灣宅經濟商務中心租賃契約、存證信函等件為證。依上開手機對話內容（見本院卷第55頁以下），可知當時被告因屋主要賣屋，因而通知各租戶，可免收遷址代辦費（規費1,000元除外）協助遷址至被告公司松江店，合約之服務內容不變，或者租戶可選擇續留原址至租約屆期，嗣原告公司法定代理人持續要求被告提出房東授權同意書，並表示將寄送存證信函，隨後被告公司員工將原告公司法定代理人踢出群組，依上開事實發生過程，難謂被告有何故意過失之不法行為；至原告指稱被告公司恐有詐欺情事云云，惟簽訂租約雙方均為法人，被告抗辯雙方自106年至109年均以相同契約內容訂立租約，難認被告有何行使詐術之情事，原告未舉證證明被告何不法行為，其依侵權行為法律關係請求被告賠償336,342元及遲延利息，並非有據。

(三)原告另主張系爭租約之約定內容乃定型化契約條款，被告將管理營運風險轉嫁消費者，部分條款對消費者顯失公平，依消費者保護法第12條規定應為無效云云。惟按消費者保護法所稱之消費者，係指以「消費」為目的而為交易、使用商品或接受服務者，消費者保護法第2條第1款定有明文，如為營業或牟利等動機（例如租賃、轉售等），而購買、使用商品或服務之行為，顯非單純供最終消費使用，核與消費者保護法第2條所定「消費者」、「消費關係」之定義未合，尚無消費者保護法之適用。查原告公司係經營建築物清潔服務業、廢棄物清除處理業、人力派遣業、國際貿易業，有臺北市政府函可憑，堪認原告向被告承租單人辦公座位之目的，主要應係供其執行業務使用，非以消費為目的而與被告簽訂系爭租約，故系爭租約並無消費者保護法之適用，是原告援引消費者保護法之規定，抗辯系爭租約部分條款無效云云，亦屬無據。

01 四、綜上，原告依侵權行為法律關係請求被告給付336,342元及
02 加計5%利息，為無理由，應予駁回。

03 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核不影響
04 判決結果，爰不予逐一論述。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
06 費用額為3,640元（第一審裁判費），由原告負擔。

07 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日
08 臺北簡易庭 法 官 張瓊華

09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
11 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應
12 一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 110 年 12 月 24 日
14 書記官 賴敏慧