

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北消簡字第12號

原告 提拉米蘇精緻蛋糕

法定代理人 鍾玉觀

訴訟代理人 吳明益律師

孫裕傑律師

被告 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 羅敬棋

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年8月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣伍萬伍仟零伍拾肆元由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：原告於民國111年7月27日將其所有、門牌號碼為臺北市○○區○○路0段00號、長安西路59號1樓之建物（下稱甲建物）出租與被告，租賃期間為111年9月1日起至121年8月31日止。然原告另向他人承租、作為店面營業使用之門牌號碼臺北市○○區○○路0段00號、55號1樓建物（下稱乙建物），因都更改建工程將於114年5月31日前停止使用，於115年5月31日前拆除改建，如此原告無法於乙建物營業，而二造簽訂之租賃契約並無原告於租期屆滿前得以合理終止之約定，又乙建物將都更改建致使原告無法在此繼續營業一事非二造簽訂租賃契約時所得預料，故於簽訂租賃契約時未予考量，而租賃契約係定型化契約，依其內容被告以1個月租金為代價即可自行終止契約，但未依平等互惠原則賦予原告得以合理賠償被告後終止租約之權利，對原告實屬過苛，且屬失衡、違背公平原則，依消費者保護法第12條規

01 定對原告顯失公平。從而二造簽訂租賃契約後，因乙建物必  
02 須都更改建，原告無法在乙建物繼續營業之情事變更，導致  
03 原告必須將甲建物收回自用，原告對此情事變更於簽訂租賃  
04 契約時無法預料，如不能終止契約顯失公平，爰依民法第22  
05 7條之2聲請變更租賃契約效果等語。並聲明：被告向原告承  
06 租甲建物，租賃期間調整為111年9月1日起至114年3月31日  
07 止。

08 二、被告則以：對二造租賃契約內容及乙建物將於115年5月31日  
09 前因都更改建拆除並無爭執。然甲、乙建物為不同標的物，  
10 原告以乙建物將拆除為理由變更存在於甲建物之租賃契約效  
11 果，於法無據，又被告承租甲建物係作為商業使用，二造間  
12 租賃契約非屬消費關係，應無消費者保護適用等語，資為抗  
13 辯。並聲明：原告之訴駁回。

14 三、得心證之理由：

15 二造就甲建物之租賃期間為111年9月1日起至121年8月31日  
16 止，原告向訴外人承租作為店面使用之乙建物即將因都更改  
17 建拆除等情並無爭執，如此本件爭點即為原告得否因乙建物  
18 即將拆除，有必要收回甲建物自用為由，依民法第227條之2  
19 主張變更租賃契約法律效果，經查：

20 (一)按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，旨在規範  
21 契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院  
22 裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預見之損失。是  
23 法律關係發生後，為其基礎或環境，於法律效力終了前，因  
24 不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之劇變，  
25 如仍貫徹原定之法律效力，顯失公平者，法院即得依情事變  
26 更原則加以公平裁量而為增減給付或變更其他原有之效果。  
27 而是否發生非當初所得預料之劇變，應綜合社會經濟情況、  
28 一般觀念及其他客觀情事加以判斷（最高法院99年度台上字  
29 第1336號判決意旨參照）。據此，必須作為契約基礎之背景  
30 或環境有所變異，始可認屬民法第227條之2第1項所稱之情  
31 事變更。

01 (二)而本件租賃契約之訂立，並不以乙建物是否可持續供原告使  
02 用作為其存立之基礎，仍係以甲建物本身所在地段、空間大  
03 小、用途等因素定其租金多寡，故原告無法繼續使用乙建  
04 物，應非屬租賃契約存立基礎情事之變更，況且原告「民事  
05 調解聲請暨起訴狀」亦稱甲建物係閒置產權，故將之出租等  
06 語（見北司調卷第9頁），可見原告已承租乙建物供己使用  
07 一事，僅係其出租甲建物與被告之動機，並未將此情事納入  
08 二造商議租賃契約要素時予以考量，故原告以其不得繼續使  
09 用乙建物為由主張租賃契約情事變更（類似原因事實可參考  
10 最高法院103年度台上字第910號判決），自與民法第227條  
11 之2第1項要件有間，尚難准許。

12 (三)另民法第227條之2第1項所謂顯失公平係指難以期待契約之  
13 一方依原有契約繼續履行債務。原告卻以租賃契約條款中，  
14 其並無可比擬被告終止契約之手段，違反契約當事人平等互  
15 惠原則為由主張顯失公平，容有誤認，併此敘明。

16 四、綜上所述，原告主張依民法第227條之2第1項規定，將租賃  
17 契約之租賃期間調整為111年9月1日起至114年3月31日止，  
18 為無理由，應予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，二造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果  
20 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

21 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用  
22 額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

23 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日  
24 臺北簡易庭 法 官 江宗祐

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決不服，須於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區  
27 ○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並按他造當事人之人數附  
28 繕本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 113 年 8 月 15 日  
30 書記官 高秋芬

31 訴訟費用計算書：

01	項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
02	第一審裁判費	55,054元	
03	合 計	55,054元	