

臺灣高等法院民事判決

114年度消上字第5號

上訴人 優合投資顧問有限公司

法定代理人 陳穎

吳丞斌

訴訟代理人 蘇千祿律師

被上訴人 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

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國113年9月20日臺灣臺北地方法院112年度消字第52號第一審判決提起上訴，本院於115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、第256條定有明文。本件上訴人於原審主張其向被上訴人所承租新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋）無使用執照，且有違反消防及建築法規情形，依民法第179條、第226條規定，請求被上訴人給付新臺幣（下同）267萬元本息（見原審卷二第495頁），嗣於本院就賠償損害部分增加依民法第227條第1項為請求（見本院卷第572頁），核屬補充法律上之陳述，並未變更訴訟標的，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊為經營診所於民國112年3月2日向被上訴人承租系爭房屋，並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租期自111年8月1日起至122年1月31日止，伊給付被上訴人押租金32萬元（下稱系爭押租金），就系爭房屋支出裝

01 潢、冷氣及配管、招牌、消防工程、仲介費共計235萬元
02 （下稱系爭費用）。被上訴人未給予伊系爭租約審閱期間，
03 違反消費者保護法（下稱消保法）第11條之1及民法第247條
04 之1規定，系爭租約應為無效。又系爭房屋2樓無使用執照、
05 消防設備全部拆除、無撒水設備、無用水設施、無廁所、電
06 壓為380伏特、面積短缺等無法供店鋪使用之不完全給付情
07 形，爰依民法第179條、第227條第1項、第226條第1項規定
08 以起訴狀送達為解除系爭租約之意思表示，請求返還系爭押
09 租金及系爭費用共267萬元及加計自起訴狀繕本送達翌日起
10 算之法定遲延利息（原審就上開部分為上訴人敗訴之判決，
11 上訴人不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述）。上
12 訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人267萬
13 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計
14 算之利息。（二）願供擔保請准宣告假執行。

15 二、被上訴人則以：上訴人承租系爭房屋之目的係為經營診所，
16 非消保法之消費者。系爭租約係經兩造磋商，並參酌上訴人
17 所提承租意願書（下稱系爭意願書）而擬定，非屬定型化契
18 約。被上訴人已依約以點交時現況交付系爭房屋予上訴人，
19 系爭房屋合法領有使用執照，並無拆除全部消防設備之情，
20 規劃作為店鋪使用，2樓無用水設施及廁所，此為上訴人簽
21 約時所明知，用電電壓配置為110伏特、220伏特，僅380伏
22 特供冷氣主機使用，面積亦無短缺。系爭房屋業經上訴人完
23 成室內裝修且開幕營業，足見伊已交付上訴人合於系爭租約
24 所約定使用、收益之租賃物等語置辯。並答辯聲明：上訴駁
25 回。

26 三、查上訴人於112年3月2日向被上訴人承租系爭房屋，並簽訂
27 系爭租約，約定租期自111年8月1日起至122年1月31日止，
28 每月租金16萬元（含營業稅），押租金32萬元，被上訴人已
29 於111年8月1日將系爭房屋交付上訴人裝潢至112年1月31
30 日，上訴人開設診所亦於112年2月8日開幕營業等情，為兩
31 造所不爭執（見本院卷第209至211頁），並有系爭租約、承

攬合約書可稽（見原審卷一第25至29、51至53頁）。上訴人主張系爭租約無效；或有不完全給付之情形，伊得解除系爭租約，並請求被上訴人給付267萬元本息等語，為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。本件經協議簡化爭點為（見本院卷第211頁，並依本院論述之妥適而調整其內容）：（一）系爭租約是否為定型化契約？（二）被上訴人所交付上訴人之系爭房屋是否合於系爭租約所定之使用收益？茲論述如下：

（一）系爭租約非屬定型化契約：

按企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效。消保法第11條之1第1、2項定有明文。又依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二加重他方當事人之責任者。三使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。四其他於他方當事人有重大不利益者。民法第247條之1定有明文。惟民法第247條之1關於定型化契約效力之規定，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（契約利用人）訂立契約，並未就其內容進行磋商，始有其適用；如當事人之一方基於與特定相對人訂立契約之目的，預先擬就相關條款，作為商議之張本，嗣經雙方當事人對其內容為個別磋商而合意議定者，即非該條規定適用之範圍（最高法院106年度台上字第1166號判決要旨參照）。查，上訴人於簽訂系爭租約前之111年7月7日提出系爭意願書（見原審卷一第105頁），載明承租系爭房屋係作為診所之用途，其上所載租賃期限、租金及押租金數額、免租期間、交屋狀況等，均與兩造嗣後於112年3月2日簽訂之系爭租約內容相同。又系爭租約第8條約定：「本租賃標的物係供乙方（即上訴人）作為診所…」、第11條約定：

「…乙方診所設立登記後應即檢具相關資料向甲方（即被上

01 訴人)申請終止本約，並以診所名義約相同條件與甲方另訂
02 新約。」等語(見原審卷一第109、110頁)，足見系爭租約
03 內容係依上訴人預先所擬系爭意願書，經兩造綜合評估並就
04 個別條款磋商後所簽訂，非被上訴人單方預先擬訂條款用於
05 同類契約之定型化契約，依上開說明，自無適用消保法第11
06 條之1及民法第247條之1之餘地。是上訴人主張系爭租約無
07 效，而得依民法第179條規定，請求返還系爭押租金及系爭
08 費用云云，即屬無據。

09 (二)被上訴人已依約交付合於系爭租約所定上訴人使用收益之系
10 爭房屋：

11 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收
12 益，他方支付租金之契約。出租人應以合於所約定使用收
13 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持
14 其合於約定使用、收益之狀態。民法第421條第1項、第42
15 3條分別定有明文。所謂合於所約定使用、收益之租賃
16 物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀態為
17 已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問
18 (最高法院84年度台上字第333號判決要旨參照)。查系
19 爭租約第4條交屋狀況約定：「全部依點交時現況點
20 交。」、(見原審卷一第25至28頁)。準此，被上訴人依
21 約以系爭房屋「點交時現況」點交，並於客觀上合於系爭
22 租約所約定使用、收益之狀態即為已足。

23 2.查系爭房屋於出租前，其使用執照於106年4月20日即經新
24 北市政府工務局(下稱工務局)核准更正為「(B1)1幢1棟
25 1~2層1戶」(見原審卷二第451至452頁)，並經工務局11
26 3年5月13日新北工施字第1130916949號函說明二(四)覆稱：
27 「查本市○○區○○路000號1樓及2樓領有105莊使字第50
28 1號使用執照。」並檢附起造人名冊標示系爭房屋為「B1
29 (1幢1棟1~2層1戶)」(見原審卷二第51、52、77頁)；
30 工務局113年5月14日新北工施字第1130937247號函說明二
31 (一)敘明：「106年4月20日新北工施字第1060665029號函係

屬本局核發，並依前開號函核准更正旨揭使用執照附表內容。」（見原審卷二第109頁）。足證系爭房屋2樓確在合法領得之使用執照範圍內，並無上訴人所稱使用執照欠缺之情形。

3. 消防設備及撒水設備部分：

(1) 查系爭房屋本設置有分間牆及防火門、防火牆，被上訴人將分間牆、防火牆之牆板及一樓防火門暫時拆卸而保留分間牆、防火牆之組裝鋼架（骨架）及二樓防火門乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第210頁）。又被上訴人於系爭房屋出租時以Line將系爭房屋之使用執照竣工平面圖cad圖檔提供予上訴人法定代理人陳穎（下逕稱其名），並依其要求，提供影印圖說申請書3份予上訴人，有影印圖說申請書及Line對話截圖可稽（見原審卷一第211頁、卷二第455、457頁）；上訴人嗣後並由上開使用執照竣工平面圖cad圖檔自行擷取平面圖（見原審卷一第227、229頁），足認上訴人於承租時知悉系爭房屋內本設有儲藏室分間牆、防火牆及防火門。再觀諸點交時照片，系爭房屋內確有分間牆、防火牆之組裝鋼架，鋼架上並附著水電管線及插座（見本院卷第413頁），足見陳穎點交時，已逐一檢測系爭房屋之水電、消防設備，並無異議，認知儲藏室分間牆、防火牆之牆板及一樓防火門經被上訴人暫時拆卸，得於裝修時回復。況陳穎向被上訴人表示：「萬事拜託了，希望建築師能讓我們免去立一樓防火門防火牆＋二樓防火門防火牆」等語（見原審卷一第321頁），亦見上訴人並無保留防火門、防火牆及儲藏室之意。

(2) 系爭房屋符合各類場所消防安全設備設置標準第5條第1項規定，視為另一場所，得單獨檢討消防安全設備，經新北市政府消防局113年7月12日新北消預字第1131368058號函回覆明確（原審卷二第435至436頁）。準此，依各類場所消防安全設備設置標準第17條第1項第1款規

01 定：「下列場所或樓層應設置自動撒水設備：一、十層以
02 下建築物之樓層，供第十二條第一款第一目所列場所使
03 用，樓地板面積合計在三百平方公尺以上者；供同款其
04 他各目及第二款第一目所列場所使用，樓地板面積在一
05 千五百平方公尺以上者…三、地下層或無開口樓層，供第
06 十二條第一款所列場所使用，樓地板面積在一千平方公
07 尺以上者。」系爭房屋為各類場所消防安全設備設置標
08 準第12條第1款第4目所列之「商場」，樓地板總面積為
09 271.43平方公尺（見原審卷一第31頁），小於上述規定
10 之樓地板面積，自無須設置自動撒水設備。是上訴人主
11 張系爭房屋未設置撒水器為由，主張被上訴人未提供合
12 於使用收益之租賃物云云，亦無可採。

- 13 4.系爭房屋本即規劃作為「店鋪」，並非「住宅」，其2樓
14 未如住宅有用水設置廁所之需求，故於興建時，2樓即未
15 設置用水設施，有使用執照所附竣工平面圖可稽（見原審
16 卷一第399至403頁）。又系爭租約第7條裝修第1項約定：
17 「租賃期間乙方為營業需要，得在不妨礙建築結構之安
18 全，妥予裝修內部，並應確實遵守相關建管、消防法令及
19 室內裝修辦法，申請審查許可，將相關裝修圖說及審查、
20 查驗合格證明文件，檢具副本送達甲方備查始得施工，有
21 關建築主要結構、建築物外觀、管道間、公共設施等不得
22 逕自變更。所需費用概由乙方自理，與甲方無涉。」、第
23 8條使用限制第1項約定：「本租賃標的係供乙方作為診
24 所，乙方應於租賃標的點交之日起六個月內申請一切合法
25 執照及辦理營利事業登記證，並於租賃標的點交之日起六
26 個月內辦妥使用執照變更，確實依租賃標的使用執照所載
27 用途使用之。」、第9條責任歸屬第3項約定：「乙方使用
28 租賃標的應確實遵守相關建管、消防法令之規定，室內裝
29 修、廣告物設置及為租賃標的物設置相關設備等費用，均
30 由乙方自行負擔。」（見原審卷一第26至28頁），是以被
31 上訴人並不負有為上訴人備置診所所需設備之義務，關於

01 室內裝修規劃設計、審核申請、施作、查驗及費用負擔、
02 診所設立登記及營利事業登記等事項，均與被上訴人無
03 關。況上訴人承租前已數次看屋，點交時亦逐一檢測系爭
04 房屋之水電，本即知悉系爭房屋2樓無用水設備及無廁
05 所，經被上訴人告知可自行從1樓接水裝設，此為上訴人
06 自承無訛（見原審卷一第16頁），足認上訴人完全知情且
07 經充分評估後始決定承租。參諸上訴人亦自承已於承租後
08 在系爭房屋2樓設置廁所、洗手台，配置消毒器械盒、洗
09 衣機等設備（見原審卷一第16至17頁），並有照片可稽
10 （見原審卷一第48、49頁）。是上訴人以系爭房屋2樓無
11 廁所及用水設施為由，主張被上訴人未提供合於使用收益
12 之租賃物云云，尚無可採。

13 5.系爭房屋1樓、2樓均設有配電箱，並標記系爭房屋配置之
14 用電主要為110伏特、220伏特，非僅有380伏特電壓，此
15 有插座及動力設備平面圖可稽（見原審卷二第465、467
16 頁）；系爭房屋2樓確實有電箱、燈座、插座等電力設
17 備，亦有現場照片可證（見原審卷一第209頁、本院卷第4
18 55頁）。況台灣電力公司對於「表燈（住商）」即住宅用
19 電及其他非生產性質用電場所之供電本即包含380伏特電
20 壓（見原審卷二第461至464頁）。是上訴人主張系爭房屋
21 無電壓僅有380伏特而無法供店鋪或住宅使用云云，顯屬
22 無稽。

23 6.上訴人於承租前已數次看屋，已知悉系爭房屋有儲藏室分
24 間牆、防火牆之鋼架，業據其自承並提出照片為證（見原
25 審卷一第16、43、44頁），且被上訴人於出租前亦已提供
26 系爭房屋平面圖予上訴人，如前所述，上訴人應已知悉系
27 爭房屋內有儲藏室，被上訴人以此現狀交付，並無不符。
28 又上訴人於系爭意願書記載承租標的為「新北市○○區○
29 ○路000號1、2樓（128.38坪）」（見原審卷一第105
30 頁），而系爭房屋登記面積包含主建物總面積271.43平方
31 公尺、附屬建物陽台面積16.17平方公尺，及共有部分面

積（按權利範圍計算）為136.81平方公尺（計算式： $6820.47\text{ m}^2 \times 894 / 100000 + 2678.52\text{ m}^2 \times 2831 / 100000 = 136.81\text{ m}^2$ ），全部面積合計為424.41平方公尺（計算式： $271.43\text{ m}^2 + 16.17\text{ m}^2 + 136.81\text{ m}^2 = 424.41\text{ m}^2$ ），約128.38坪（計算式： $424.41\text{ m}^2 \times 0.3025 = 128.38\text{ 坪}$ ），有建物登記謄本為憑（見原審卷一第31頁）。再系爭租約第1條租賃標的並未約定不含系爭房屋共有部分。況系爭房屋電力、自來水、電信、排水等基本機能，本即透過大樓配電場所、水箱、泵浦室、電信機房、汙水機房等系統供應處理，上訴人承租系爭房屋自無可能不使用共有部分。另系爭租約第10條第2款約定：「…大樓管理費、公共水電費之分攤等由乙方（即上訴人）負擔。」（見原審卷一第28頁），上訴人亦已依此繳納管理費（見本院卷第421頁）。從而，上訴人逕排除系爭房屋儲藏室、附屬建物、共有部分之面積，據以主張系爭房屋面積短缺，難為可採。

7.被上訴人將系爭房屋點交予上訴人後，上訴人已就系爭房屋完成室內裝修，並辦妥「○○診所」設立執業登記，於112年2月8日開幕營業乙節，為上訴人所不爭執（見本院卷第210頁），並有照片可稽（見原審卷一第45頁至第49頁）。又「○○診所」申請開業經新北市新莊區衛生所書面文件審核與現場會勘結果，認符合醫療法及診所設置標準規定，同意自112年1月5日發給「○○診所」（負責醫師：吳丞斌）開業執照乙情，亦有同所112年1月9日新北莊衛字第1126280107號函為憑（見本院卷一第89頁至第90頁）。再系爭房屋因供「○○診所」設立執業登記，自112年1月起改按私人醫院、診所用稅率課徵房屋稅，有新北市政府稅捐稽徵處112年3月23日新北稅莊二字第1125341850號函可稽（見原審卷一第145頁）。基此，足證系爭房屋確得供開設診所使用，亦經上訴人開幕營業，並無任何不合於約定使用收益之狀態，上訴人之主張，顯屬無據。

8.綜上，被上訴人已依約以「點交時現況」交付合於系爭租

約使用收益之系爭房屋。上訴人主張有前開不完全給付之情形，均無可採，是其依民法第227條第1項、第226條、第179條規定，請求被上訴人返還系爭押租金及系爭費用，亦屬無據。

四、綜上所述，上訴人依民法第179條、第227條第1項、第226條規定請求被上訴人給付267萬元本息，為無理由，不應准許，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認均不足以影響判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 4 日
民事第三庭

審判長法 官 李昆霖
法 官 吳素勤
法 官 徐淑芬

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 115 年 8 月 4 日
書記官 馮得弟