

臺灣士林地方法院民事判決

115年度湖訴字第1號

原告

即反訴被告 迅捷資安有限公司（原名：迅捷系統有限公司）

法定代理人 溫月英

訴訟代理人 魏煥雲

被告

即反訴原告 標竿管理顧問有限公司

法定代理人 何美玲

訴訟代理人 馮昌國律師

鄭侑昕律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國115年1月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分：

一、被告應給付原告新臺幣164,073元，及自民國114年4月22日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由被告負擔百分之94；餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣164,073元為原告預供擔保，得免為假執行。

貳、反訴部分：

一、反訴原告之訴駁回。

二、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255

01 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時，原聲明請求：被告  
02 應返還原告原本押金，扣除9月電費、送風機清洗費、清潔  
03 消毒費後，剩餘的新臺幣(下同)174,189元，並自起訴狀繕  
04 本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本  
05 院卷第9頁)。嗣於民國114年12月1日言詞辯論期中變更  
06 為：被告應給付原告174,189元，及自起訴狀繕本送達翌日  
07 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息(本院卷第367  
08 頁)。經核原告所為訴之變更，僅係更正事實或法律上之陳  
09 述，核與民事訴訟法第256條之規定相符，自應予准許。

10 二、原告主張：伊於110年9月15日與被告簽訂房屋租賃契約(下  
11 稱系爭租約)，向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0  
12 00號5樓之2房屋(下稱系爭房屋)，約定租賃期間自110年10  
13 月1日起至112年9月30日止，租金每月63,000元，並給付押  
14 租金189,000元，迄租期於112年9月30日屆滿，伊已於同年  
15 月28日點交返還系爭房屋予被告，詎被告拒不返還押租金。  
16 又被告於伊退租5個月後，始自押租金中扣除壁紙8,100元、  
17 A區地毯修繕費12,600元、B區地毯修繕費5,716元、窗簾損  
18 壞賠償16,800元、家具廢棄物清運費3,150元、應付家具費2  
19 6,000元、7個月(自104年10月起至105年4月)電費8,436元、  
20 違規使用未承租小主管室之租金81,900元等費用，惟其中壁  
21 紙部分皆為自然老化剝落無需重貼全新大面積之壁紙；A區  
22 地毯大面積污損係因系爭房屋漏水導致，而B區地毯係於伊  
23 承租系爭房屋前(即110年8月)自行更換，與伊無關；窗簾部  
24 分已完成點交，縱事後新房客入住所產生之問題亦不應由伊  
25 負責；證物2附件9之高隔間屏風與椅子均為被告之物品，嗣  
26 伊退租後，新房客承租範圍已同時包含伊與隔壁座位之邦朔  
27 公司所承租之空間，被告自行拆除高隔間屏風，且自述椅子  
28 污損需丟棄，卻視為伊所留下之廢棄物，顯不合理。又高隔  
29 間屏風係用於隔離2個不同房客所用，係被告於伊承租系爭  
30 房屋前(即104年10月)自行購買，與伊無關；被告所提之補  
31 繳7個月電費並非伊承租期間所產生；小主管室此一辦公空

01 間為共享空間，並無伊違規使用乙情，且未於點收清單提  
02 及，爰依系爭租約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：被  
03 告應給付原告174,189元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
04 償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 三、被告則以：原告係自104年10月1日起向伊承租系爭房屋，並  
06 分別於104、106、108、110年更新租約，嗣原告於112年7月  
07 告知期滿不續約後，原告就系爭租約所約定之回復原狀義務  
08 及其他承租人應負之維護修繕等義務均無故拒絕履行，故伊  
09 自得依系爭租約第3條第2項第乙款、第丙款、第8條第5項、  
10 第7項先扣除原告承租期間之應付未付費用、損害賠償、違  
11 約金及代原告回復原狀所生一切必要支出等費用後，如有剩  
12 餘再返還原告，並不以迅捷點交清單上臚列之項目為限，亦  
13 不以最後一次更新租約所涵蓋之租期(即110年10月1日至112  
14 年9月30日)為限。此外，就壁紙部分，係因原告長期將貨物  
15 堆放於牆邊，致壁紙有多處剝落、污損等現象，顯非自然耗  
16 損，且經專業廠商評估後須整面重貼始得達到視覺整體一致  
17 之效果；A區及B區地毯部分已於點交當下向原告表示會自行  
18 委請廠商清潔或更換地毯，亦經原告同意，且伊係就原告實  
19 際使用區域及其應分攤之部分計算，並未有過度請求之情  
20 事；窗簾部分已經廠商於報價單上載明「原窗簾無法修復原  
21 因：1. 窗簾軌道滑車損壞無法控制轉向。2. 連結每片葉片底  
22 端珠鍊已拆除不見。3. 多數葉片已被摺壓、難以整平。」等  
23 情，自應由原告負擔修復或重製窗簾之費用；家具部分，其  
24 中高隔間屏風依系爭租約第6條第2項約定，應於原告退租時  
25 自行清除，而辦公椅部分依系爭租約第6條第4項約定，原告  
26 應負擔妥善保管及日常維護之責，惟原告均未為之，伊自得  
27 請求相關清運之費用。又原告於承租系爭房屋後表示欲將高  
28 隔間屏風加高至160公分，相關費用自應由原告自行負擔；  
29 兩造雖於承租期間先後簽立數個房屋租賃契約，然實際上係  
30 為一連續不斷之租賃關係，並由同一筆押租金連續沿用至後  
31 續契約期間，是系爭租約第3條第2項約定第乙款所稱之乙方

(即原告)使用期間所必須繳納但未付之費用，自應包括原告承租8年期間所有應繳未繳之費用；原告承租範圍不包含小主管室，亦非原告所稱之共享空間，原告使用超出系爭租約約定承租之範圍，自受有無權使用小主管室之相當於租金之不當得利。另就押租金餘額11,487元部分，經伊催告領取仍置之不理，現已提存於臺灣臺北地方法院等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行。

## 貳、反訴部分：

### 一、程序部分：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係(最高法院70年度台抗字第522號民事裁定、91年度台上字第262號判決、101年度台抗字第335號民事裁定參照)。查：原告基於與被告間之租賃法律關係，請求被告給付押租金，被告提起反訴，主張依照兩造間之租賃法律關係，請求原告給付租金及管理費總計787,290元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等節(本院卷第279頁)，本訴與反訴間之原因事實及法律關係具有共通性、牽連性(即兩造間之租賃關係)，相關訴訟及證據資料均可相互援用，如合併審理確可

節省勞費，並防止裁判牴觸。揆之前揭說明，應認反訴原告提起本件反訴，當屬合法，自應予准許。

二、反訴原告主張：反訴被告自104年10月1日起，向伊承租系爭房屋其中1戶一半之使用空間，包含主管室1間、0A區座位7座、小會議室1間，並共用大會議室及走道之空間，共計47.35坪，與兩造簽訂之房屋租賃契約(即104至108年簽訂之租約，分別以104、106、108年系爭租約簡稱之)第1條第2項所載約40坪不符(110年為48坪，但係反訴被告另承租其他部分)，足見系爭租約有關坪數之記載有誤載之情事，自應以反訴被告實際使用面積作為計算租金之基礎，是反訴被告短少給付伊7坪之租金705,600元、管理費81,690元，爰依系爭租約第3條、第7條第2項約定、民法第421條第1項、第439條規定；民法第179條規定，提起本件反訴訴訟，並請求本院擇一為反訴原告有利之判決等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告787,290元，及自民事答辯暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、反訴被告則以：若反訴原告發現坪數計算錯誤，應提出合約讓兩造重新簽立，且伊有權拒簽，豈能於反訴被告退租2年多後，請求反訴被告補繳787,290元。此外兩造於4份房屋租賃契約中都註明「雙方於合約期間，得因甲(即反訴原告)乙(即反訴被告)雙方期望增減之使用坪數，相互協調重新計算乙方之租金，並另行簽訂增修條款」，是反訴原告故意忽略上開約定，單方面自行計算新的金額，已違背一般常理與上開合約約定等語，資為抗辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

參、本院之判斷：

一、本訴部分：

(一)原告主張其於110年9月15日與被告簽訂系爭租約，向被告承租系爭房屋，約定租賃期間自110年10月1日起至112年9月30日止，租金每月63,000元，並給付押租金189,000元，迄至租期於112年9月30日屆滿等情，業據原告提出系爭租約為證(本院卷第19至31頁)，被告對此亦不爭執(本院卷第132

頁)，此部分事實，堪予認定。

(二)原告主張被告應返還之押租金189,000元扣除6,201元(9月電費)、2,520元(送風機清洗費)、6,090元(清潔消毒費)後，尚須返還原告剩餘押租金174,189元(本院卷第15頁)。而被告主張原告尚應負擔之費用即壁紙8,100元、A區地毯修繕費12,600元、B區地毯修繕費5,716元、窗簾損壞賠償16,800元、家具廢棄物清運費3,150元、應付家具費26,000元、7個月(自104年10月起至105年4月)電費8,436元、違規使用未承租小主管室之租金81,900元等費用，雙方尚有爭執，是本院僅就原告爭執被告上開回復原狀所支出之費用是否有理，逐一說明如下：

(1)壁紙8,100元部分：

①按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任；但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限；負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀；第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第438條第1項、第432條、第213條第1項、第3項復分別定有明文。又系爭租約第4條第2項約定「乙方(原告)於本租賃契約終止或租賃期滿應將房屋恢復原狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推諉或主張任何權利，且不得向甲方請求遷移費或任何費用」等字(本院卷第21頁)，而所謂「原狀」，除當事人有特別之約定外，固係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施

(如牆面油漆、燈具)，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。然除此之外，承租人因過失致租賃物有毀損情況，仍負有回復原狀之義務，如不回復，出租人即得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，並從押金中扣抵所支出之費用。

②被告雖主張原告承租期間未妥善維護修繕，導致大主管室、0A後牆、大會議室(原告負擔60%)有污損剝落之情事，並提出照片為證(本院卷第51、52頁)，然觀諸該等照片，僅可見壁紙因使用年久、黏著力減弱而呈現自然翹起，屬裝潢老化之正常現象，尚難認係原告故意或過失毀損所致。是被告主張原告應負擔修繕壁紙費用8,100元，尚屬無據。

③至被告雖援引系爭租約第6條第4項之約定，然該條文係規定：「本租賃合約標的物僅包含辦公室使用空間並不包含家具及其他設備，乙方(原告)若免費借用本標的物內其他房客之辦公傢俱或設備須善盡保管之責，使用後須清潔回復原狀，如有污損須依整修或重置成本賠償。」，其內容係針對原告無償使用其他房客之辦公傢俱或設備之返還義務，與本件系爭租約終止之回復原狀無涉，自難作為請求壁紙修繕費之依據。

(2)A區地毯修繕費12,600元部分：

被告提出地毯污損之照片為證(本院卷第57頁)，然原告主張大主管室地毯污損係因漏水所導致，並有LINE對話紀錄為證(本院卷第75頁)，上開漏水應屬被告修繕維護範圍內，則大主管室地毯因漏水而污損，顯非原告之責；又地毯鋪設於地面，本就係供人行走及辦公椅長期使用，故地毯因長期使用而產生變色或污漬之情形，實屬常見。又原告自104年起即陸續承租係爭房屋(本院卷第132頁)，使用期間長達8年，若要求地毯在多年使用後仍須維持新品狀態，顯不合常情。被告復未能舉證證明地毯之污損係原告故意或過失所為，是被告主張原告應負擔地毯修繕費12,600元，難認可採。

01 (3)B區地毯修繕費5,716元部分：

02 觀諸被告主張B區地毯修繕費5,716元部分，係被告在110年8  
03 月自行更換(本院卷第55頁)，該費用既發生於系爭租約終止  
04 前，且屬被告自行鋪設，未經原告事前同意，與系爭租約終  
05 止後之回復原狀無關，自不得事後請求原告分擔。

06 (4)窗簾損壞賠償16,800元部分：

07 被告主張窗簾損害部分，業據其提出LINE對話紀錄截圖、估  
08 價單、統一發票為憑(本院卷第59、60頁)，堪認被告此部分  
09 主張可採，原告雖主張在其承租時即有瑕疵存在，但原告並  
10 未提出證據以實其說，尚難遽信。但是依被告提出之報價  
11 單、統一發票所載價值為新品，而原告承租被告係爭房屋有  
12 8年，參酌行政院所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資  
13 產折舊率表」之規定，房屋建築以外之一般設備耐用年度多  
14 為2至10年，以中間值5年估算，又參酌該表附註(四)所載(採  
15 用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計  
16 額，其總和不得超過該資產成本原額之十分之九)，計算折  
17 舊後，被告損壞之窗簾價值應為新品之十分之一即1,680  
18 元，是被告就此項損害得請求原告賠償1,680元，逾此部分  
19 之請求，則屬無理由。

20 (5)家具廢棄物清運費3,150元部分：

21 被告主張之辦公椅原先是前客戶晶睿科技所遺留，縱原告繼  
22 續使用，應只是使用遺留在系爭房屋之物品，難認原告因此  
23 取得所有權，而原告在系爭租約終止後歸還，僅是符合其承  
24 租時之原狀；至於優美160公分屏風部分，原告否認係其所  
25 有，主張是被告自行安裝以區隔其於其他承租戶，而該屏風  
26 係被告自行購買，有報價單、統一發票為證(本院卷第63  
27 頁)，佐以房東為招攬房客，因而配合房客要求，自費添購  
28 設備，並非少見，被告復未提出證據證明該屏風屬原告所  
29 有，是此部分清運費要原告負擔，亦非有理由。

30 (6)應付家具費26,000元部分：

31 誠如前所述，優美160公分屏風係被告自行購買，被告要求



原告承擔，顯然無理由。

(7)7個月(自104年10月起至105年4月)電費8,436元部分：

有關電費部分，被告業提出兩造於104年房屋租賃契約，而觀諸該租約記載：甲乙方雙同意自104年5月1日起，電費將依合約承租面積40坪計算(本院卷第193頁)，是被告主張原告應負擔上開電費8,436元，洵屬有據。

(8)違規使用未承租小主管室之租金81,900元部分：

①原告對於其在102年2月至同年7月，因公司主管谷振國確診咳嗽為由，占用小主管室一情並不爭執，主張被告已明確同意不收取租金，並提出112年7月24日電子信函為證(本院卷第77頁)，而觀諸上開電子信函內容，原告主動提到Eric占用小主管辦公室是原告不對，願意將Eric占用小主管室賠付租金，而被告則回函提到：「…後來2020年初爆發疫情，據報導病毒也會殘留在貨櫃的貨品當中傳染，所以我為了全辦公室(包含貴公司同仁)的健康著想，決定暫不出租，直等到疫情結束！沒想到疫情風險一直到今年上半年才解除，在B室將3年多沒有房客承租的情形下，Eric想要暫時借用，我都同意，所以我絕對不會收魏先生(原告公司總經理)半分的賠付租金！」等詞，顯見被告當時卻已明確表示基於疫情期間之考量，對該期間之使用不收取任何租金，足認雙方已有免付租金之合意，是被告向原告收取小主管辦公室租金81,900元，核屬無理由。

②被告雖主張上開電子信函所提到不收取租金僅只112年1月等詞，然觀諸上開電子信函之日期為112年7月24日，以及被告提到疫情風險一直到今年上半年(即6月)才解除，在在B室將3年多沒有房客承租的情形下，Eric想要暫時借用，我都同意，顯見被告所指不收取租金係到112年6月底止，被告稱僅有112年1月份不收取租金云云，要非可採。

(三)綜上，被告得請求原告回復原狀之物品僅有窗簾1,680元、電費8,436元，合計為10,116元

(四)系爭租約第3條第2款約定：「擔保金為189,000元，…甲方

(被告)應於本租賃契約終止或期限屆滿，乙方(原告)騰空並交還房屋後，甲方在收到所有相關帳單(如電費及管理費)，確定並扣除乙方於使用期間所必須繳納但未付之費用後，無息返還。若乙方於使用期間，對房屋或裝潢傢俱有損害或未能恢復原狀時，甲方得自擔保金中扣除必要之修繕費並提供相關證明」(本院卷第21頁)。查，原告主張被告本應返還原告押租金為174,189元，惟扣除前述原告應負擔之費用10,116元，被告仍應給付原告未償還之押租金為164,073元(計算式：174,189元－10,116元＝)

(五)另按債權人受領遲延或不能確知孰為債權人而難為給付者，清償人得將其給付物，為債權人提存之，民法第326條定有明文。是以提存方法為債之清償者，須有債權人受領遲延或不能確知孰為債權人之情形始得為之。而所謂受領遲延者，乃指債權人對於清償人依債務本旨提出之給付，拒絕受領或不能受領之情形而言。是故清償人以債權人受領遲延為原因而提存者，必須依債務本旨提出其給付，經債權人表示拒絕受領或有不能受領之情形，始得為之。倘未為給付之提出，或不依債務本旨提出，均不能構成提存之要件，清償人若逕為提存，尚不生清償之效力(最高法院75年度台上字第1905號判決意旨參照)。本件被告抗辯已在臺灣臺北地方法院提存11,487元，並提出提存書為證(本院卷第233頁)，原告固不爭執被告有提存上開金額，但因原告主張被告扣除之金額為無理由，不生清償之效力。揆諸前揭說明，難認被告係依債務本旨提出給付而遭原告拒絕，則原告既無受領遲延情事，被告逕為提存11,487元，對原告尚不生清償效力，併此陳明。

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

01 求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未  
02 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233  
03 條第1項、第203條亦有明定。查本件原告請求被告返還押租  
04 金並未定有給付期限，而本件起訴狀繕本係於114年4月21日  
05 送達被告，有卷附送達證書可證(本院卷第87頁)，是原告  
06 請求被告自114年4月22日起給付法定遲延利息，即屬有據，  
07 應予准許。

08 (七)綜上所述，本件原告依系爭租約之法律關係，請求被告返還  
09 押租金164,073元，及自114年4月22日起至清償日止，按週  
10 年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；至原告逾此範  
11 圍之請求，為無理由，應予駁回。

## 12 二、反訴部分：

13 (一)反訴原告主張反訴被告自104年10月1日起向反訴原告承租系  
14 爭房屋，雖104年系爭租約上之面積記載為40坪，但反訴被  
15 告實際使用面積為47.365坪，少計至少7坪之面積等語，惟  
16 其上開主張為反訴被告所否認，是反訴被告所承租之範圍應  
17 以使用範圍或實際使用面積作為認定之依據，實為本件主要  
18 爭點。

19 (二)按契約乃當事人間在對等性之基礎下本其自主之意思、自我  
20 決定及自我拘束所成立之法律行為，基於私法自治及契約自  
21 由之原則，契約不僅在當事人之紛爭事實上作為當事人之行  
22 為規範，在訴訟中亦成為法院之裁判規範。且探求契約當事  
23 人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目  
24 的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，  
25 或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之  
26 際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真  
27 意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高  
28 法院103年度台上字第713號、111年度台上字第511號判決意  
29 旨參照）。

30 (三)依照兩造於104年8月10日簽訂之租賃契約第1條規定：房屋  
31 所在地及使用範圍：一、臺北市○○區○○○路000號5樓之

01 二。二、承租面積：約40坪(詳見第10條其他約定事項)。而  
02 第10條則約定：本標的物所有權狀為80坪，本合約分租約一  
03 半之使用空間予乙方，包含主管室1間、0A座位7座、小會議  
04 室1間、甲乙雙方共用大會議室，若乙方將來想調整使用空  
05 間，雙方得另訂增修條款等詞，有104年系爭租約存卷可參  
06 (本院卷第185至193頁)，是依上開條文可知，反訴被告承租  
07 之範圍如第10條所定之主管室1間、0A座位7座、小會議室1  
08 間、甲乙雙方共用大會議室，而從104年系爭租約未就上開  
09 主管室1間、0A座位7座、小會議室1間逐一精確記載面積，  
10 暨104年系爭租約就承租面積記載「約」40坪，而非精準之  
11 面積，以及兩造於104年系爭租約約定電費之計算以30坪計  
12 算(本院卷第190頁，後又改為40坪)，倘反訴原告於簽訂系  
13 爭租約(含104、106、108、110年)，確有以實際室內使用面  
14 積作為系爭租約(含104、106、108、110年)必要之點，並以  
15 此計算應付租金價額，甚或以所載坪數認屬租賃契約約定效  
16 用，反訴原告應無可能以約40坪之如此不精確文字，是反訴  
17 原告主張應以反訴被告使用面積(暫不論反訴原告主張反訴  
18 被告使用之面積計算是否正確)計算租金一情，已有可疑。  
19 再參酌一般租賃契約中，面積之計載，往往僅為標示大範圍  
20 或性質之方法。參諸系爭租約(含104、106、108、110年)均  
21 於「約40坪」後加註「詳見第10條其他約定事項」，可見主  
22 管室1間、0A座位7座、小會議室1間、大會議室之使用範圍  
23 才是兩造締約之重點，而非實際使用面積。

24 (四)又參以系爭租約(含104、106、108、110年)，並未將反訴原  
25 告日後主張之共用部分之面積列入，則前述使用面積約40坪  
26 是否包含共用部分，已令人質疑；佐以反訴被告雖得使用大  
27 會議室，但觀諸上開租賃契約第4條第6款可知，反訴被告可  
28 使用時間為每週最多16個小時，反訴被告想超過使用時間，  
29 還須徵得反訴原告同意，並至少支付1千元之費用，是若以  
30 一週5天計，反訴被告每天僅得使用3.2小時，反訴被告雖有  
31 大會議室之使用空間，但使用時間卻受極大之限制。是以，

01 反訴原告將大會議室使用面積之半數算入反訴被告承租範圍  
02 內，顯失公平，亦難認有據。

03 (五)參諸反訴原告於105年4月19日同意反訴被告使用2樓夾層一  
04 部分之空間，並自5月1日起酌收每月3,000元使用費(本院卷  
05 第193頁)，以及106年系爭租約其承租面積仍記載約40坪(本  
06 院卷第177頁)，但使用範圍除原有使用空間外，另外增加夾  
07 層約一個座位的置物空間(本院卷第182頁)，佐以兩造就租  
08 金數額僅明確約定每月應付租金總額，並未以特定坪數與單  
09 價計算租金，更可證兩造就系爭租約(含104、106、108、11  
10 0年)之承租標的，實為第10條所載使用範圍，而非第1條所  
11 載之承租面積。

12 (六)再者，反訴原告復將走道等共用空間算入反訴被告使用之面  
13 積(本院卷第291至293頁)，此部分亦為系爭租約(含104、10  
14 6、108、110年)所未載入。又反訴原告為系爭房屋之所有權  
15 人，有建物登記第二類謄本在卷可證(本院卷第331至339  
16 頁)，是反訴原告理應知悉其承租予反訴被告租賃空間大小  
17 及公共空間之相關配置與面積，對於反訴被告承租之面積是  
18 否為40坪，自屬處於其得隨時確認之狀態。倘承租面積(含  
19 共用部分)確為反訴原告所最關切，衡情其於系爭租約(含10  
20 4、106、108、110年)上不可能僅以使用面積約40或48坪概  
21 括記載，亦應將共用部分或公設比明確列入契約內，並使反  
22 訴被告知悉。然反訴原告並未將共用部分列入，事後始主張  
23 應將共用部分列入(計算方式亦非正確)，主張反訴被告之使  
24 用面積達47.365坪，難認有據。

25 (七)誠如兩造所不爭執，反訴被告起初承租之範圍為主管室1  
26 間、0A座位7座、小會議室1間、及使用時間受限之大會議  
27 室，上開使用範圍才是兩造締約之真意，是縱系爭租約(含1  
28 04、106、108、110年)記載之使用面積與實際使用面積有所  
29 出入，亦不影響反訴被告得依系爭租約(含104、106、108、  
30 110年)使用上開承租範圍。是以，反訴原告就其他公設部分  
31 既未記載於系爭租約(含104、106、108、110年)內，自不得

01 事後將之計入反訴被告之使用面積。反訴被告使用範圍既合  
02 於兩造所簽訂之系爭租約(含104、106、108、110年)內容，  
03 且本件使用面積並非系爭租約之重點，反訴原告主張反訴被  
04 告因使用面積超過承租範圍，而獲有相當於租金之不當得  
05 利，顯然背離兩造締約時之真意，殊無可取。

06 (八)綜上，兩造所簽訂之系爭租約(含104、106、108、110年)所  
07 載坪數，僅為標示租賃物之方法，反訴被告實際承租標的，  
08 仍應以系爭租約第10條所規定之使用範圍作為認定依據。反  
09 訴被告之使用範圍亦確如上開第10條所定，此亦為反訴原告  
10 所不爭執(不討論日後另行增租部分)，則反訴原告主張反訴  
11 被告使用之實際面積大於系爭租約(含104、106、108、110  
12 年)所載面積，應另行給付租金、管理費，或備位主張反訴  
13 被告構成不當得利而請求反訴被告給付787,290元暨法定遲  
14 延利息，均屬無理由，應予駁回。

15 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
16 核與本件判斷結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

17 四、本判決主文本訴第1項所命給付金額未逾50萬元，爰依民事  
18 訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執行，被告  
19 聲請宣告免為假執行(本院卷第131頁)核無不合，爰依民事  
20 訴訟法第392條第2項規定，依聲請為被告預供擔保後得免為  
21 假執行之宣告。

22 五、本訴訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。反訴訴訟費  
23 用負擔之依據：同法第78條。

24 中 華 民 國 115 年 4 月 8 日  
25 內湖簡易庭 法 官 林正忠

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
28 出上訴狀（應附繕本）。

29 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 4 月 8 日  
31 書記官 許慈翎