

臺灣士林地方法院民事判決

109 年度訴字第1139號

原告 維林軟體有限公司

法定代理人 許双林 住同上

訴訟代理人 陳瑋臻 住同上

胡大中律師

被告 新澤建設股份有限公司

法定代理人 黃福來 住同上

訴訟代理人 李世豪 住同上

張立筠律師

被告 昇陽地產有限公司

法定代理人 陳志明 住同上

訴訟代理人 林延慶律師

複代理人 潘心瑀律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國110 年10月25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

一、原告主張：

(一)伊因原本租用之辦公室空間不足，乃於民國108 年底開始尋覓臺北市內湖區出租之辦公室空間以作為未來新辦公處所。嗣經被告昇陽地產有限公司（下稱昇陽公司）提供世紀經貿科技大樓之不動產物件資料表（下稱系爭資料表），得知被告新澤建設股份有限公司（下稱新澤公司，與昇陽公司則合稱被告）於臺北市○○區○○路○段000 號12樓、12樓之1、12樓之2 有待出租之辦公空間（即系爭資料表所載之39

01 6、396-1、396-2，下依建物登記謄本記載而分別稱396
02 號12樓、396 號12樓之1、396 號12樓之2，合稱系爭租賃
03 空間），系爭資料表記載系爭租賃空間之權狀坪數約170.58
04 坪、使用坪數約149 坪、公設比約15%，並附有平面圖標示
05 出租空間範圍為「396（約70.41 坪）、396-1（約21.95
06 坪）、396-2（約78.22 坪）」。因系爭租賃空間並非該大
07 樓12樓之全部空間，伊無從由地政機關之測量成果圖得知或
08 估算實際可使用面積，亦無從由目視觀察判斷其實際可使用
09 面積大小，且因系爭資料表係由長期居間仲介臺北市內湖區
10 商辦大樓租售業務之昇陽公司調查評估後提供予伊，已使伊
11 合理信賴新澤公司提供之系爭租賃空間應與實際情形相符，
12 因伊見系爭資料表所載之使用空間面積（149 坪）應足安置
13 伊所屬人員之工位及相關設備，確實符合伊之要求。遂經昇
14 陽公司之仲介，於109 年1 月14日與新澤公司訂定租賃契約
15 （下稱系爭租約），約定每月租金新臺幣（下同）23萬5,00
16 0 元，租期自109 年1 月14日至111 年2 月28日、其中109
17 年1 月15日至同年2 月28日為免租裝潢期。伊亦於簽約後如
18 數給付約定之擔保金（押金）47萬元，系爭租約並於訂約日
19 經臺灣臺北地方法院民間公證人鄭艾倫為公證，伊於承租系
20 爭租賃空間後亦支付昇陽公司仲介費用11萬7,500 元。嗣經
21 伊委請設計師裝潢設計系爭租賃空間時，於實際丈量後發現
22 系爭租賃空間可使用空間僅有109.3 坪，而與系爭資料表所
23 載之149 坪，相差達39.7坪，而無法依伊原需求規劃設計空
24 間，以致系爭租賃空間完全無法供伊作為新辦公空間之用。
25 且依系爭租約，承租範圍應含括396 號12樓之1之側邊隔間
26 及空調設備室，惟上開兩處交屋時房門上鎖，無法供伊使
27 用。

28 (二)伊於發現系爭租賃空間有可使用面積不足之爭議後，乃委請
29 訴外人魏羚恩協助伊協調解決，經魏羚恩以伊名義聯繫昇陽
30 公司承辦之仲介人員黃琮輝，始知昇陽公司提供之系爭資料
31 表所載之權狀坪數、使用坪數、公設比等資訊乃新澤公司所

01 提供，昇陽公司原先就系爭租賃空間之使用坪數，乃依所知
02 該大樓之公設比40%，原填載可使用空間為102坪，惟經新
03 澤公司指責登載錯誤後，始依新澤公司之修正而記載為「可
04 使用坪數149坪，公設比為15%」，甚至黃琮暉亦稱昇陽公
05 司自行測量結果，系爭租賃空間之實際面積至多僅119坪。
06 而新澤公司明知系爭租賃空間之可使用空間並非149坪，卻
07 仍要求昇陽公司依其所提供之坪數登載於系爭資料表上，新
08 澤公司顯係故意提供虛偽不實之資訊要求昇陽公司記載，並
09 使伊陷於錯誤而訂立系爭租約。嗣經伊多次與新澤公司協
10 商，且以系爭租賃空間可使用面積不足為由，提出展延免租
11 裝潢期及減免部分租金等方案與新澤公司協商，惟新澤公司
12 僅稱向來有關係爭租賃空間均係以此方式標示，且出租之空
13 間尚包含茶水間、洗手間、電梯前通道等空間，並無坪數不
14 足之情形，並對於伊所提出之協商方案均以系爭租約業經公
15 證，故無法修改回應。

16 (三)因系爭租約中有如未依約交付租金得逕為強制執行之約款，
17 為免因未繳租金而遭新澤公司逕行強制執行影響伊之商譽及
18 資金調動，伊雖無法使用系爭租賃空間仍於上開協商期間暫
19 時依約給付各月租金（109年2月至5月），然因新澤公司
20 仍無意解決系爭租賃空間使用面積不足之問題，伊遂於109
21 年5月28日委請遠東萬佳法律事務所發函通知新澤公司撤銷
22 或解除系爭租約，並請求新澤公司返還伊已給付之租金、押
23 金，並賠償伊因此所生之損害，亦請新澤公司告知點交返還
24 系爭租賃空間之時間及方式。不料，新澤公司竟於109年6
25 月3日函覆稱因伊給付租金遲延構成違約，並稱伊主張撤銷
26 或解除系爭租約之事由不存在，伊始提起本件訴訟。

27 (四)針對新澤公司之答辯回應如下：

28 1.新澤公司明知系爭租賃空間坪數不足，卻仍唆使或容任昇
29 陽公司於系爭資料表中記載「使用坪數約149坪；公設比
30 約15%」及以畫斜線方式標示系爭租賃空間之具體位置及
31 對應坪數等虛偽不實或引人錯誤之記載，加上系爭租賃空

間並非以獨立單戶之方式出租予伊，而係396 號12樓、396 號12樓之1、396 號12樓之2各戶之部分空間，分租予伊（上開三戶之建物登記謄本所載面積分別為275.68、159.96、153.20平方公尺，合計為588.84平方公尺，約178.123 坪）。是以，伊無法由建物謄本或權狀（新澤公司未於訂約前提供）中知悉系爭租賃空間之實際可使用面積為何，僅得就系爭資料表及昇陽公司之說明得知系爭租賃空間之現況，而使伊誤認系爭租賃空間之可使用面積，而與之訂立租約。惟系爭資料表記載系爭租賃空間之權狀坪數為「約170.58坪」，即與396 號12樓、396 號12樓之1、396 號12樓之2 等三戶合計建物登記總面積（178.123 坪）相當，然依系爭資料表及系爭租約之附件圖示，伊可單獨使用之空間僅有圖示中劃斜線三個獨立空間，且依其所記載各空間面積（70.41 坪、21.95 坪、78.22 坪）既已達170.58坪，其尚未加計圖示中未出租予伊之「大型視訊會議室」之空間，與三戶登記總面積相差不到8 坪，已可證系爭資料表已有記載不實。又系爭資料表亦記載系爭租賃空間「使用坪數約149 坪」、「公設比約15%」，復又以劃斜線之方式標示出系爭租賃空間之具體位置及對應坪數，均足使伊相信系爭資料表所標示之「使用坪數約149 坪」，即為對應於下方圖示中劃斜線之供伊單獨使用之區域面積，至於權狀坪數與使用坪數間相差之面積21.58 坪（ $170.58 - 149 = 21.58$ ），則為該大樓之公設及伊應分擔之公共空間使用面積。經伊委請之設計師至現場實際丈量後發現系爭租賃空間實際可使用之空間僅有109.3 坪，而與系爭資料表記載相差達39.7坪，相差比例達26.000000%，以致系爭租賃空間完全不足以供伊設計規劃之新辦公場所使用，自屬影響伊之締約目的且屬交易上重要之「物之性質錯誤」。

2.再者，伊於事後委請魏羚恩與昇陽公司之人員黃琮暉聯繫結果可知，昇陽公司受新澤公司委託仲介系爭租賃空間

時，即已知悉該世紀經貿科技大樓之公設比為40%，系爭租賃空間至多僅有102坪或119坪，根本未達149坪，但竟為順應新澤公司之指示而故意於系爭資料表就使用坪數及公設比為不實之記載，此行為除已構成違反公平交易法第21條第1項之故為虛為不實或引人錯誤之表示或表徵的違法行為外，亦使伊陷於錯誤而訂定系爭租約，且該當於詐欺之行為，伊應得依民法第88條第2項或第92條第1項本文之規定，撤銷發生物之性質錯誤及被詐欺之意思表示。現伊已於109年5月28日通知新澤公司撤銷系爭租約，新澤公司於收受通知時，即依民法第114條第1項規定視為自始無效，則伊應得依民法第179條規定，向新澤公司請求返還已支付之押金47萬元及109年2月起至5月止之租金70萬5,000元。再者，新澤公司指示昇陽公司以虛偽不實之資訊，刊載於系爭資料表之詐欺行為，顯已構成民法第184條第1項後段之侵權行為規定外，同時違反公平交易法第21條第1項之規定，伊自得依民法第184條第2項或公平交易法第30條之規定，向新澤公司請求賠償伊因此所受之損害。而伊因系爭租約之成立而支付租金及押金外，尚有支付予昇陽公司仲介費用11萬7,500元，於系爭租約經撤銷後，該等仲介費用即為因詐欺行為所生之不必要支出（所受損害），爰依民法第184條第1項後段、第2項或公平交易法第30條規定，向新澤公司為請求。

3. 況不論伊得否撤銷訂立系爭租約之意思表示，新澤公司提供之系爭租賃空間與系爭資料表所載之可使用空間面積相差近40坪，比率達27%，顯屬因可歸責於新澤公司所生之瑕疵給付，且依其情形無從補正，伊應可依民法第227條第1項準用民法第226條給付不能之規定，請求新澤公司賠償伊不必要支出之仲介費用11萬7,500元。又伊既已依民法第227條第1項準用第256條之規定，解除系爭租約，系爭租約即因解除權之行使而溯及消滅，伊自得再依

01 民法第259 條第2 款規定請求新澤公司返還已支付之租金
02 及押金。又出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物交
03 付承租人，並應於租賃關係存續期間保持合於約定使用、
04 收益之狀態，民法第423 條定有明文。而依最高法院98年
05 台上字第222 號判決意旨，如出租人交付之租賃物，不合
06 於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使
07 用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得主張同
08 時履行抗辯，拒絕租金之支付，並得依債務不履行之規定
09 請求損害賠償，或依瑕疵擔保責任之規定行使瑕疵擔保請
10 求權。是縱使不論系爭租賃空間所存在坪數不足之瑕疵有
11 無可歸責之事由，伊均得依民法第347 條準用第354 條及
12 第359 條之規定解除系爭租約。從而，伊自得請求新澤公
13 司返還已交付之租金70萬5,000 元、押金47萬元。且因新
14 澤公司於訂約前已知悉系爭租賃空間存在坪數不足之瑕疵
15 而仍故意以不實現況說明資訊欺瞞伊，伊自得另依民法第
16 360 條規定向新澤公司請求不必要支出之仲介費支出11萬
17 7,500元。

18 4.縱認伊未有得撤銷或解除系爭租約之事由，因新澤公司所
19 提供之租賃空間與系爭資料表中記載之可使用空間相差比
20 例達27% ，伊改以起訴狀對於新澤公司為終止系爭租約之
21 意思表示，並請求新澤公司返還伊已支付之押金47萬元及
22 賠償不必要支出之仲介費用11萬7,500 元。又如前開主張
23 均不成立，則伊至少應得依民法347 條準用第359 條之規
24 定，請求新澤公司減少系爭租賃空間面積不足部分之租金
25 即6 萬2,614 元（計算式：235,000X26.644295 %=62,614
26 ））。因伊已給付新澤公司109 年2 月至5 月之租金，是伊
27 應得向其請求返還溢付租金18萬7,842 元。

28 (五)伊就昇陽公司之主張如下：

29 按仲介業之業務，涉及房地買賣之專業知識，一般之消費者
30 委由仲介業者處理買賣事宜。而仲介業者針對其所從事之仲
31 介行為，既向消費者收取高額之佣金，應就其所從事之業務

負善盡預見危險及調查之義務（最高法院84年度台上字第1064號判決意旨參照）。查，昇陽公司既已向伊收取高額報酬，自應對其所介紹交易之不動產現況盡善良管理人之調查義務，而昇陽公司明知新澤公司要求以錯誤之資訊，登載於系爭資料表上，且伊與新澤公司簽訂系爭租約時，亦未告知系爭資料表上有錯誤資訊（即可使用面積為149 坪、公設比為15% 等事項），顯然怠於履行上開之調查告知義務，甚至對伊故意為不實不動產現況之說明，其行為亦構成公平交易法第21條第1 項規定之「對於與商品相關而足以影響交易決定之事項以虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵」的違法行為。從而，伊得依民法第227條不完全給付規定，及不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2 項或公平交易法第30條之規定，擇一向昇陽公司請求損害賠償。再者，昇陽公司明知系爭租賃空間之可使用坪數，仍於系爭資料表上為錯誤之登載，亦屬故意以詐術使伊陷於錯誤而向新澤公司承租不合使用目的之系爭租賃空間，伊自得依民法第184 條第1 項後段或同法第2 項之規定，請求侵權行為損害賠償，亦即伊得向昇陽公司請求因受詐欺而支出之費用即仲介費、租金及押金。從而，無論伊得否撤銷或解除與新澤公司間之系爭租約，均得以昇陽公司故意告知不實之不動產現況為由，請求昇陽公司支付伊已支付之租金70萬5,000 元、仲介費11萬7,500 元，共計129 萬2,500 元（計算式：470,000 +705,000 +117,500 =1,292,500 ），以上請求權為選擇合併，並請求擇一為有理由之判決。

(六)並聲明：

- 1.新澤公司應給付原告129 萬2,500 元以及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。
- 2.昇陽公司應給付原告129 萬2,500 元以及本起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息。
- 3.前二項聲明，被告任一人對原告為給付者，另一人於給付範圍內，對原告同免給付之義務。

01 4.願供擔保，請准宣告假執行。

02 二、新澤公司答辯：

03 (一)伊於108 年11月1 日委託昇陽公司就系爭租賃空間辦理出租
04 事宜，並提供預計出租範圍示意圖（即系爭資料表上之平面
05 圖），標示依據謄本計算得出之約定使用坪數，供昇陽公司
06 再行核算後登載，而系爭租賃空間曾於106 年至107 年間出
07 租予訴外人旺百家科技資訊有限公司，於租賃期間亦未曾提
08 出使用坪數短少之問題。原告承租系爭租賃空間前，曾於10
09 9 年1 月9 日先由昇陽公司人員陪同原告代表人至現場勘
10 查，確認有租賃意願並開立意願書後，再經昇陽公司聯繫
11 伊，並會同伊之代表人再次看屋，同時再確認原告有承租意
12 願後，始於109 年1 月14日辦理系爭租約之公證，顯見原告
13 係於多次勘查後而決定承租，伊並未以任何手段欺瞞隱匿系
14 爭租賃空間之現況。

15 (二)嗣原告指派設計公司至系爭租賃空間進行裝潢工程時，始向
16 伊表示因對於承租面積有所誤解，導致設計上出現錯誤，伊
17 之張閔瑜經理及昇陽公司人員黃琮暉分別向原告說明面積計
18 算方式，並表示如原告對於系爭租賃空間不合期待，可終止
19 契約，然原告仍表示理解並願繼續承租及持續給付租金。其
20 後因新冠肺炎疫情升溫，原告負責人無法來台主持公司事
21 務，資金流動出現問題，原告亦出現遲繳房租之情形，伊之
22 經理張閔瑜再次告知原告可接受終止租約，降低原告之損
23 失，但原告再次表明願意繼續承租，並隨時補足應付租金
24 等，顯見原告於知悉系爭租賃空間現況後仍表示願意繼續承
25 租之意，系爭租約自屬有效成立。

26 (三)原告雖主張系爭租賃空間之公設比應為40% ，而非系爭資料
27 表上所載之15% 等語。惟系爭租賃空間有部分係同樓層同筆
28 建物之部分出租，本就無法精準丈量。故系爭租約所示之約
29 定使用面積乃依據謄本所載面積計算，並無虛偽捏造，又計
30 算公設比時，應扣除原告未承租之地下停車位空間後方可計
31 算。從而，扣除後計算出之結果約為27.48%，此外，公設比

01 係包含大、小公，故仍需再扣除大公部分，從而，計算結果
02 確與15% 相去不遠，此有伊所提供之被證六之資料為據。從
03 而，伊所提出之約定使用面積及公設比等，均屬無誤，並無
04 故意以不實之事，使原告陷於錯誤而訂立系爭租約之情形。

05 (四)再者，雙方甫簽訂系爭租約後未幾，原告即口頭表示其對使
06 用面積有所誤解，經伊之人員說明並提出終止系爭租約之建
07 議，然原告於了解系爭租賃空間之現況後仍表示願意承租並
08 支付租金至109 年6 月，足證原告確有意願承租系爭租賃空
09 間。至於原告另主張系爭租賃空間中369 號12樓之1 之空間
10 應包含側邊隔間及空調設備室等，卻於交屋時發現門已上鎖
11 而無法使用等情。惟原告所稱之側邊隔間及空調設備室，本
12 來並未包含於系爭租賃空間內，乃因雙方訂約之時，原告要
13 求可否准其使用，因伊對該兩處空間暫無使用規劃，故同意
14 其使用，並未額外增加租金。復經原告要求伊於交付系爭租
15 賃空間時只須將各個出入門之鑰匙置於門上即可，並無伊將
16 側邊隔間及空調設備室上鎖不供原告使用之情形。

17 (五)又依系爭租約及系爭租賃物之建物謄本所示面積，原告得使
18 用之純室內面積，即便扣除大公、小公後加計側邊隔間及空
19 調設備室，純室內面積已達140.23坪（詳被證7 之計算），
20 況公共區域本係承租人均必須使用之部分，承租人應依比例
21 負擔租金，乃社會通理，是伊所提供之租賃物並無瑕疵可
22 言。

23 (六)縱系爭租賃空間確實有約定使用面積與實際面積不符之情
24 事，惟仍未達無法作為辦公室使用之程度，原告亦不得主張
25 解除或終止租約。且伊於同樓層尚有其他空間可供出租，而
26 系爭租約亦非不可商議更改實際使用範圍，尤以伊確實已將
27 原未規劃出租之側邊隔間及空調設備室等交付原告使用，足
28 認伊已給予原告十足之彈性空間。又伊將系爭租賃空間交予
29 原告使用後，扣除裝潢期間，其應計費之期間已達5 個月，
30 租金總額已達117 萬5,000 元，伊亦已支付仲介費用23萬5,
31 000 元，如任由原告因自身之原因而恣意解除契約，將使伊

01 蒙受巨大損失，顯失公平。從而，依民法第359 條之規定，
02 如認系爭租賃空間確有面積短少之瑕疵，亦僅可依實際短少
03 之比例減少租金，而不得解除或終止租約。

04 (七)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利之
05 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、昇陽公司答辯：

07 (一)因不動產租賃並無如不動產買賣有製作現況調查表之慣例，
08 且系爭租賃空間自106年起即由新澤公司委託伊辦理出租事
09 宜，故伊公司人員侯其佳於當時向新澤公司確認系爭租賃空
10 間之必要細節如租金、權狀坪數及實際可使用坪數等交易上
11 之重要資訊，再依據新澤公司提供之平面圖製作系爭資料
12 表，且系爭租賃空間於106年出租時，亦是使用系爭資料
13 表，當時之承租人亦無意見；況系賃租賃空間係新澤公司切
14 割單元出租，故使用空間及面積部分難以依不動產所有權狀
15 上之記載來推算，故經新澤公司人員告知及解說後，伊之人
16 員始登載相關資訊於系爭資料表，故於系爭資料表上之「權
17 狀坪數」、「使用坪數」、「公設比」之數字均以「約」即
18 表明為概略數字，實際情形仍需以不動產所有權狀與租約及
19 系爭租賃空間現場情形為準，伊未施用詐術致使原告陷於錯
20 誤訂立系爭租約。

21 (二)伊公司人員黃琮輝是在108年12月24日帶原告代表人許双林
22 看系爭房屋，當時許双林說系爭租賃空間夠用，因為系爭租
23 賃空間是拆租的，所以當下無法確定坪數是多少，有請許双
24 林確認是否放得下，109年1月7日許双林說要帶老闆葉先生
25 去看現場，伊不清楚是否為幕後老闆，惟之後再由伊公司人
26 員侯其佳、黃琮輝二人帶許双林及葉老闆一起去看現場，確
27 認夠用後他們才想要和伊簽意願書，於當天下午黃琮輝才去
28 原告瑞光路之辦公室收意願書。後來原告稱設計公司認為擺
29 不下就請魏小姐和伊聯絡，且表示還是很喜歡這間辦公室希
30 望可以繼續承租，之後於109年2月20日三方有再到現場討
31 論，原告希望伊可以居中協調，希望在這份合約結束後第三

01 年再簽新約，並且給裝潢期，因為原告覺得其簽系爭契約有
02 些吃虧，但是契約已經過公證，於同年2月25日後魏小姐說
03 會再跟葉先生講看租賃年限是否能縮短，伊則請原告自行與
04 魏小姐聯絡等語。

05 (三)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判
06 決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 四、得心證之理由：

08 (一)新澤公司為系爭租賃空間之所有權人，經昇陽公司之仲介，
09 而於109 年1 月14日與原告簽訂系爭租約。系爭租約第1 條
10 約定：「租賃物標示及範圍：一、房屋部分：台北市○○區
11 ○○路○段000 號12樓部分、396 號12樓之2 、396 號12樓
12 之1 部分，全部承租面積170.58坪（附圖藍色區）。二、設
13 備部分：冷氣主機及送風子機等。三、汽車車位：如需貳個
14 車位，須應另付租金每月8,300 元（含稅）（車位：B2-21
15 號、B2-22 號）。四、如乙方需使用甲方12樓396-1 大型會
16 議室空間，需提前知會甲方，並支付使用費用（依每日\$5,0
17 00元）。」第2 條約定：「租賃期限：自民國109 年1 月14
18 日起至111 年2 月28日止，貳年壹個月拾陸天」，另於第3
19 條約定自109 年1 月15日至109 年2 月28日，共1 個月16天
20 為免租裝潢期及每月租金及管理費共23萬5,000 元，應於每
21 月1 日前匯款支付完畢等情。原告於訂約後迄109 年5 月，
22 已支付新澤公司租金70萬5,000 元，並交付押金47萬元。而
23 昇陽公司則向新澤公司收取仲介費23萬5,000 元，另向原告
24 收取仲介費11萬7,500 元。嗣於109 年5 月28日，因原告就
25 系爭租賃空間可使用面積與新澤公司發生爭議，原告乃委請
26 律師發函表示撤銷或解除系爭租約，新澤公司則反要求原告
27 依約給付109 年6 月份之租金，並表示原告無權主張解除系
28 爭租約等情，有建物登記謄本、房屋租賃契約書、租賃押金
29 簽收單、原告開立之仲介服務費收據、109 年3 月至5 月租
30 賃租金收據、109 年5 月28日遠東萬佳律字第0000000 -0號
31 函、109 年6 月3 日（109 ）新澤字第1090603 號函、昇陽

01 公司不動產出租委託書為證（見本院卷一第66至70、72至8
02 6、88、96、100、102至112、118至120、160至162
03 頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

04 (二)本件之爭點如下：

- 05 1.新澤公司交付之系爭租賃空間是否合於系爭租約之約定面
06 積？
- 07 2.原告以登載於系爭資料表上有關系爭租賃空間之可使用空
08 間、公設比等資訊錯誤為由，主張撤銷或解除系爭租約，
09 有無理由？
- 10 3.原告主張新澤公司登載不實資訊於系爭資料表上，致原告
11 受有損害，依公平交易法第21條、民法第184條之規定，
12 請求新澤公司賠償原告所受之損害，有無理由？
- 13 4.原告主張新澤公司交付之系爭租賃空間有瑕疵，依民法第
14 227條第1項準用民法第226條之規定、民法第259條之
15 規定，賠償原告所受之損害，有無理由？
- 16 5.原告請求新澤公司返還溢付之租金，有無理由？
- 17 6.原告主張昇陽公司故意登載不實資訊於系爭資料表上，致
18 原告誤信而與新澤公司訂立系爭租約，依民法第227條不
19 完全給付、不動產經紀業管理條例第26條第1項、第2項
20 或公平交易法第30條之規定，請求昇陽公司賠償原告所受
21 之損害，有無理由？

22 (三)新澤公司所交付予原告之系爭租賃空間，應認已合於系爭租
23 約之約定：

- 24 1.依系爭租約第1條約定：「租賃物標示及範圍：一、房屋
25 部分：台北市○○區○○路○段000號12樓部分、396號
26 12樓之2、396號12樓之1部分，全部承租面積170.58
27 坪。」，就租賃標的範圍亦有明確之約定，而系爭租約所
28 附平面圖亦載有上開各租賃部分之各別坪數。惟查，依系
29 爭租賃空間之建物登記謄本記載，新澤公司為系爭租賃空
30 間之所有權人，而系爭租賃空間包含396號12樓、396號
31 12樓之1、396號12樓之2，均為獨立之所有權，而396

號12樓之面積為275.68平方公尺（約83.3932 坪），396
號12樓之1 之面積為159.96平方公尺（約48.3879 坪），
396 號12樓之2 之面積為153.20平方公尺（約46.3430
坪），合計為178.1241坪，是以就系爭租約之租賃範圍應
僅較系爭租賃空間之全部建物登記謄本記載少約7.5441坪
（ $178.0000 - 000.58 = 7.5441$ ）。而依系爭資料表上所載
「權狀坪數：約170.58坪」，及平面圖所載「396 （約7
0.41坪）、396-1 （約21.95 坪）、396-2 （約78.22
坪）」，此部分之坪數記載亦與系爭租約所附平面圖相
同，而以1坪3.3058平方公尺換算後，即為「396 號12樓
部分（約70.41 坪，即232.7614平方公尺）、396 號12樓
之1 部分（約21.95 坪，即72.5623 平方公尺）、396 號
12樓之2全部（約78.22 坪，即258.5797平方公尺）」。
據上推論，可證系爭租賃空間就396 號12樓之2 係為全部
之出租，就396 號12樓、396 號12樓之1 則均為部分之出
租，此亦為兩造所不爭，堪信為真實。

2. 依系爭租約所載，396 號12樓之2 係全部出租，且所附之
平面圖及出租費用明細（附件一）租賃場所費用所載之坪
數記載均以78.22 坪記載及計算，惟於建物登記謄本及複
丈成果圖均僅為153.20平方公尺（46.3430 坪），亦即約
扣除31.8770 坪（ $78.22 - 46.3430 = 31.8770$ ），扣除
之比例達40.75%（ $31.8775 \div 78.22 = 0.4075$ ）。而若以
此扣除比例回復計算396 號12樓之租賃部分，依建物登記
謄本，396 號12樓為275.68平方公尺（約83.3932 坪），
而於系爭租約所附平面圖及出租費用明細壹、租賃場所費
用，係記載「 $140.83 \div 2 = 70.41$ 坪」，亦將396 號12樓
平均分成二單位，而只出租二分之一之空間即70.41 坪，
再扣除上開40.75%（即28.6921 坪）即為41.7179 坪（ $70.41 - 28.6921 = 41.7179$ ），再乘以二單位之面積，
即為83.4385 坪，確與該部分之建物登記謄本所載面積
（約83.3932 坪）大致相符。且於兩造業經公證之系爭租

約第1 條亦有記載租賃房屋部分係包含「附圖藍色區」，亦即除系爭資料表所示之室內空間之專有部分外，尚包含其他同層樓之共用部分，就此部分應堪認定。

3.再者，雖系爭資料表上記載「使用坪數約149 坪」，惟原告與新澤公司簽訂系爭租約前既曾由其代表人許双林分別與昇陽公司及新澤公司人員二次至現場勘查系爭租賃空間，自是確認系爭租賃空間合乎其使用目的後，始進一步為簽約及公證，故原告理應知悉系爭租賃空間之室內空間大小以及公共空間之相關配置、位置、大小，對於系爭租賃空間可使用範圍是否有149 坪，自屬處於其得隨時確認之狀態，倘原告所承租部分僅有所稱之實際得使用面積109 坪，顯與系爭資料表上所載可使用坪數149 坪相差達40坪之多，原告既稱係因原承租辦公室空間不足，始承租系爭租賃空間係作為新辦公室使用，則系爭租賃空間實際之坪數大小應為原告之代表人所最關切，於勘查時縱使未為現場丈量實際室內面積，尚得以原告原先承租之辦公室及相關人員配置相互比較，是以原告自不可能於簽訂契約前為二次之現場勘查時，就相差達40坪之使用空間毫不在意而仍同意承租，且於公證時就系爭租約之租賃範圍及費用計算均包含「附圖藍色區」（即共用部分）等部分，亦均予同意，並進而簽訂系爭契約及公證，更足認原告亦明確知悉系爭租約之租賃範圍，除系爭資料表所載之範圍外，尚包含系爭建物之其他共用部分。

4.從而，系爭租約之租賃範圍除系爭資料表平面圖所載之396 號12樓部分、396 號12樓之2 全部、396 號12樓之1 部分，尚包含其他共有部分，新澤公司依約交付，即已合於系爭租約之約定。

(四)原告以系爭資料表上記載之使用坪數及公設比等資訊係錯誤為由，主張其遭詐欺或陷於錯誤，而得撤銷或解除系爭租約，應無理由

1.按解釋意思表示與解釋法規的原則不同，解釋法規著重於

法規文義的客觀性與安定性，注重法規文字的客觀文義，以謀一般確實性的達成，惟解釋意思表示則以探求當事人的真意，注重意思表示的目的性及法律行為的和諧性，著重於各個法律行為及當事人具體妥當性的追求，民法第97條之規定即本斯此旨而定；又為解釋契約而於文義上及論理上詳為推求當事人之真意時，應斟酌訂立契約當時及過去之事實、其經濟目的及交易上之習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷（最高法院65年度台上字第2135號判決可資參照）。再按意思表示之內容有錯誤，或表意人若知其事情即不為意思表示者，表意人得將其意思表示撤銷之。但以其錯誤或不知事情，非由表意人自己之過失者為限。當事人之資格或物之性質，若交易上認為重要者，其錯誤，視為意思表示內容之錯誤。民法第88條固定有明文。系爭資料表雖於「個案資料欄」內載有「權狀坪數170.58坪」、「使用坪數約149 坪」、「公設比約15%」，惟該等記載除「權狀坪數170.58坪」確符於兩造於系爭租約上約定外，已如前述，惟就「使用坪數約149坪」、「公設比約15%」等內容並未記載於系爭租約，而系爭租約亦未將系爭資料表上所載引為雙方約定之內容，是就此部分縱使系爭資料表之記載與實際情形有所出入，亦不得遽認為原告係因錯誤而為意思表思而訂立系爭租約。再者，依系爭資料表所附之平面圖，與系爭租約第1條「租賃物標示及範圍一、房屋部分：台北市○○區○○路○段000 號12樓部份、396 號12樓之2 、396 號12樓之1 部份，全部承租面積170.58坪（附圖藍色區）」，其就租賃物標示之範圍，除系爭資料表內所畫設之斜線範圍外，尚應包括系爭資料表畫設之「逃生梯間、儲藏室、空調設備室」等公設面積，足認新澤公司與原告訂立系爭租約時之真意，係認系爭租約第1 條及附圖之藍色區，均為原告承租後之可使用範圍，始符當事人之真意。是以原告與新澤公司既未以系爭資料表之記載內容或附圖作為系爭

01 租約之約定內容，而新澤公司所交付者亦合於系爭租約之
02 約定，自無意思表示錯誤之問題。末按租賃空間實際使用
03 面積是否符合承租人之需求，乃承租人承租之動機問題，
04 並非屬交易上之重要事項，原告縱誤認系爭租賃空間使用
05 面積能符合其作為新辦公室之需求，亦非可視為意思表示
06 內容之錯誤，而原告於承租系爭租賃空間時，亦未表明其
07 要求室內實際使用空間須達系爭資料表所載之「149 坪」
08 始符合其新辦公室之規劃需求，亦未要求新澤公司將之記
09 載於系爭租約，且原告亦稱於發現系爭租賃空間可使用面
10 積不足，亦曾提出展延免租裝潢期及減免部分租金等可能
11 之協商方案與新澤公司協商，足認系爭租賃空間之面積縱
12 使不符合原告原先之規劃，就原告可言，亦非當然不予承
13 租，至多僅為雙方簽訂合約前就租金或其他租賃條件之談
14 判籌碼，仍須以雙方訂定之系爭租約內容為兩造最後合意
15 之意思表示，是以縱其辦公空間使用面積未達149 坪，亦
16 非得認屬物之性質之錯誤。綜上，應認原告簽訂系爭租約
17 前，係經審慎評估始為承租之決定，尚難認其係僅就系爭
18 資料表上所載資訊，即為決定是否為承租系爭租賃空間，
19 而逕認其係基於錯誤而為承租之意思。故原告主張依民法
20 第88條第1 項意思表示錯誤之規定，向新澤公司撤銷其承
21 租系爭租賃空間之意思表示，顯無理由。

22 2.按民法第92條第1 項規定：「因被詐欺或被脅迫，而為意
23 思表示者，表意人得撤銷其意思表示。但詐欺係由第三人
24 為者，以相對人明知其事實或可得而知者為限，始得撤銷
25 之。」而所謂詐欺，乃故意欺騙他人，使其陷於錯誤並進
26 而為不利於自己，且本來不願意表示之意思。又詐欺在概
27 念上必須有雙重故意，即有使人陷於錯誤之故意，並基於
28 錯誤而為一定表示之故意。再詐欺行為，主要有兩種型
29 態：一為積極的虛構事實；二為消極的隱匿事實，但消極
30 隱匿事實構成詐欺，須以詐欺之人有告知義務為要件。經
31 查，新澤公司所出租之系爭租賃空間，係依系爭租約第1

01 條之約定提供合計坪數170.58坪之空間，且綜觀系爭租約
02 之內容，並無約定或註明實際可供承租人單獨使用之室內
03 空間面積，可見新澤公司已以合於權狀所載面積之系爭租
04 賃空間現狀出租予原告，並未違反系爭租約之約定，亦應
05 認並無故意詐欺原告之事實。雖原告主張新澤公司明知系
06 爭租賃空間可使用室內空間不符原告需求，仍使原告於不
07 知情狀況下簽訂系爭租約等情。然系爭租賃空間之可使用
08 面積之多寡，乃客觀存在之狀態，原告亦不否認於簽訂系
09 爭租約前曾由其代表人許双林二次至現場勘查之事實，對
10 於系爭租賃空間之可使用面積，自當有相當之認知，且原
11 告亦稱其係因原使用之辦公室空間不足，始欲承租系爭租
12 賃空間，則系爭租賃空間之面積應為原告之首要選擇條
13 件，亦為其最在意之事項，如系爭租賃空間可使用面積確
14 如原告所稱差距達40坪之鉅（此相當於一般住宅房屋之三
15 房二廳之空間），原告於現場勘查時與原先使用之辦公室
16 一經比對即可輕易得知，豈有可能就此重大差異視而不見
17 而卸責於其完全信任系爭資料表之記載；況一般租賃房
18 屋，除室內單純面積外，尚包含大公、小公，此公用範圍
19 雖非屬排除他人使用之單獨使用面積，亦屬所有權人或承
20 租人得使用之範圍，此應屬具有通常智識經驗之人可得認
21 知之範疇。再者，系爭資料表個案資料欄雖載「使用坪數
22 約149 坪」，且於平面圖上分別標示「396（約70.41
23 坪）、396-1（約21.95 坪）、396-2（約78.22
24 坪）」，並於標示區畫斜線，於系爭資料表上並未記載斜
25 線標示區內分別記載之坪數即「使用面積」，亦未特別載
26 明個案資料欄內所載「使用坪數約149 坪」係不含斜線標
27 示區以外之「逃生梯間、儲藏室、空調設備室」等公設面
28 積，而上開標示區內所載坪數換算亦相當於權狀面積，此
29 亦符合出租人、承租人就出租之範圍應包括其權狀坪數之
30 範圍及其他得使用之共有部分範圍，且就該出租範圍均得
31 據以計算租金之認知，亦與系爭租約之出租費用明細表內

容(見本院卷一第86頁)相符。足認系爭資料表所載之「使用坪數約149 坪」確應包含「逃生梯間、儲藏室、空調設備室」等公設面積。又系爭大樓之公設比依上開換算之結果雖約40% 之比例，與系爭資料表所載不符，惟因原告承租之系爭租賃空間中，除396號12 之2 係為全部承租外，其餘之396號12樓及396號12樓 之1 均為部分承租，且原告亦未承租地下停車位空間，惟原告得使用之面積應包含全部之公用部分（包含大公、小公及其他公用設施面積），系爭資料表上於公設比之計算降低記載為約15% ，亦無不合理之處；再者，證人即昇陽公司人員黃琮輝證稱：一般不動產業界公設比是從權狀上登載面積減掉權狀登載使用面積，再除以權狀面積，這棟大樓單一建物、單一坪數，權狀調出來公設是40%，所以若以40%計算，系爭資料表上劃線的地方是102坪，但這是以一般單一物件來看，但是本件有兩戶是拆分的，就是說都沒有租到全部面積，所以無法用一般權狀計算單，就是不能以單一坪數、單一建號來計算使用面積，所以我們是以拿到的資訊來回除，也就是 $(170.58-149) \div 170.58 = 12.65\%$ ，且仲介本案時，我們都是能調到沒有拆分的權狀，要看屋主當時是如何拆分出租，至於系爭資料表是我同事侯其佳製作，所以物件的詳細資訊是要問她才清楚等語（見本院二第42至45頁），是以依證人上開所述，亦足認昇陽公司人員亦確認過有關公設比之資料，僅係因系爭租賃合同非屬單一建物之出租而有不同之記載等情；況原告亦未就該部分提出具體之計算基礎用以證明此部分之記載與其實際之承租範圍(為建物之部分承租)有何不符實際公設比之處，且兩造所爭執者係於「使用面積」，而與建物公設比內容之登載，亦無絕對之關係。是以，該系爭資料表僅為廣告之性質，而依上開說明，尚難認該廣告有何不實登載之處，且原告代表人亦曾至二次現場勘驗系爭租賃空間是否符合其使用目的，於確認後始與新澤公司簽訂系爭租約並為公

證，再者，原告亦未能舉證證明其係僅依系爭資料表之記載即決定承租，及系爭資料表之記載已約定為系爭租約之內容，自難僅以系爭資料表之記載，即認新澤公司有詐欺之行為。從而，原告主張受新澤公司詐欺而簽訂系爭租約，而主張撤銷受詐欺之意思表示，於法尚有未合。

3. 綜上，原告主張系爭租賃空間可使用面積未達149 坪，新澤公司故意不實之系爭資料表詐欺原告，且其所交付予原告之系爭租賃空間與系爭租約之約定空間不合，而依民法第227 條第1 項、第254 條、第259 條第1 款規定，解除契約及請求退還租金、押租金等情，洵非可採。

(五) 依上開所述，新澤公司並無以欺罔方式致原告陷於錯誤而承租系爭租賃空間，原告亦未能舉證證明新澤公係故意以不實資訊登載於系爭資料表上，而致原告受有損害，是以原告主張依公平交易法第21條、第30條、民法第184 條之規定，請求新澤公司賠償原告所受之損害，亦無從准許。

(六) 原告請求新澤公司返還溢付之租金，為無理由：

1. 按解釋意思表示與解釋法規的原則不同，解釋法規著重於法規文義的客觀性與安定性，注重法規文字的客觀文義，以謀一般確實性的達成，惟解釋意思表示則以探求當事人的真意，注重意思表示的目的性及法律行為的和諧性，著重於各個法律行為及當事人具體妥當性的追求，民法第97條之規定即本斯此旨而定；又為解釋契約而於文義上及論理上詳為推求當事人之真意時，應斟酌訂立契約當時及過去之事實、其經濟目的及交易上之習慣，本於經驗法則，基於誠實信用原則而為判斷（最高法院65年度台上字第2135號判決可資參照）；另廣告為要約之引誘，普遍係企業經營者為招攬消費者所簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部

（最高法院92年度台上字第2694號判決意旨參照）。

2. 本件原告承租系爭租賃空間前，曾由昇陽公司之員工帶原告之代表人許双林至系爭租賃空間檢視屋況，此為原告所不爭執，姑不論系爭租賃空間是否有少於系爭資料表登載可使用坪數149 坪之情形，本件原告與新澤公司締結系爭租約，係經由原告代表人二次至現場查勘系爭租賃空間之實際狀況後而決定承租，並約定租金為23萬5,000 元，復參以原告所提供之房屋租賃契約，就系爭租賃空間之承租範圍、如何計算管理費、租金等，均以謄本所示面積計算，足認雙方是以系爭租賃空間之實際情況作為核算租金之標準，而系爭租約中亦未將系爭租賃空間之供承租人實際可單獨使用之面積加以特別約定，則新澤公司委由昇陽公司於系爭資料表上記載系爭租賃空間之「使用坪數約149 坪」一節，充其量僅為要約之引誘，尚難認兩造間就系爭資料表所載「使用坪數為149 坪」一事已約定為系爭契約內容之一部，該等事項既非系爭租約之內容，原告以系爭資料表之登載為據而主張新澤公司應減少租金云云，並無足取。

(七) 原告主張昇陽公司故意登載不實資訊於系爭資料表上，致原告誤信而與新澤公司訂立系爭租約，依民法第227 條不完全給付、不動產經紀業管理條例第26條第1 項、第2 項或公平交易法第30條之規定，請求昇陽公司賠償原告所受之損害，為無理由：

1. 按居間者，乃當事人約定，一方為他方報告訂約之機會，或為訂約之媒介，他方給付報酬之契約。又居間人於契約因其報告或媒介而成立者，即得請求報酬，此觀民法第565 條、第568 條第1 項之規定甚明。原告主張昇陽公司未依民法第567 條規定善盡調查訂約事項之義務（即未就系爭租賃空間可使用坪數盡調查之義務），據實告知原告訂約事項之內容，致原告受騙致陷於錯誤而與新澤公司簽約，並給付昇陽公司仲介報酬，昇陽公司對原告應負侵權

行為損害賠償責任，賠償原告因此支出仲介報酬11萬7,500元之損害。

2. 本件昇陽公司居間仲介原告向新澤公司承租系爭租賃空間，原告並因其仲介而與新澤公司訂立系爭租約，則原告自應依約給付昇陽公司仲介報酬。又原告雖主張昇陽公司就系爭資料表所載「使用坪數」未盡調查之義務或據實告知原告訂約事項之內容，致原告受騙並陷於錯誤而與新澤公司簽約，並給付原告仲介報酬，昇陽公司對原告應負侵權行為損害賠償責任云云。惟查系爭租賃空間係屬建物之部分出租，而昇陽公司根據出租人新澤公司依系爭租賃空間之權狀資料而計算之相關資料，於系爭資料表載明出租系爭租賃空間面積乙節，業如上所述，是以尚難謂有何廣告不實之處。況昇陽公司業務員曾二次帶同原告代表人至現場察看系爭租賃空間現況，觀諸原告締約之過程，除親臨現場二度勘查，且從未對使用坪數提出異議，另參酌系爭租賃空間於106年起即由新澤公司委由昇陽公司仲介出租，而訴外人旺百家科技資訊有限公司亦曾於106年5月18日至109年5月31日承租系爭租賃空間，承租條件亦與系爭租約相同，此亦有旺百家科技資訊有限公司與新澤公司訂立之房屋租賃契約書、昇陽公司所提出之106年電子郵件可證（見本院卷一第164至174頁、卷二第383頁），足認系爭租賃空間前承租戶之相關承租條件亦同系爭租約，且承租期間長達3年之久，是以新澤公司或昇陽公司並未特意針對原告而修改相關之租賃條件，而使原告陷於錯誤而訂約，尚難遽以不動產物件資料表上所載之資訊，而認昇陽公司對原告有實施詐騙之情事，原告主張其係受昇陽公司詐騙而簽訂系爭租約或給付仲介報酬云云，為不可採。
3. 又昇陽公司仲介之系爭租賃空間係確實存在，系爭資料表上亦記載相關之租賃資訊，且其員工亦曾二度帶同原告代表人看屋，且系爭建物係為部分出租，系爭租賃空間室內供承租人使用面積多寡，昇陽公司亦僅得依出租人計算後

01 提供之資訊登記而為仲介行為，原告並因而與所有權人新
02 澤公司簽訂系爭租約及為公證等情，縱原告對系爭資料表
03 登記資料與新澤公司之認知有誤，亦難認新澤公司提供予
04 昇陽公司登載於系爭資料表上之資料顯有不實之處，而應
05 可認昇陽公司關於訂約事項應已盡調查之義務，因此，昇
06 陽公司所為之給付即無不合於居間契約之本質，則其依約
07 向原告收取之居間報酬，自無對原告構成侵權行為或有何
08 不當得利。原告主張昇陽公司應負侵權行為或債務不履行
09 之損害賠償責任，均非可採。

10 五、綜上所述，原告主張其係受新澤公司詐欺而簽訂系爭租約，
11 而主張撤銷或解除受詐欺之意思表示，為不可採。原告與新
12 澤公司間之租賃契約既然未經撤銷，且屬合法有效，則原告
13 請求新澤公司返還原告已支出之租金、押金並賠償支出之仲
14 介費，及請求昇陽公司負侵權行為損害賠償責任，並賠
15 償原告因此支出之仲介報酬，且均請求自起訴狀繕本送達翌
16 日起至清償日止，按年利率百分之5 計算之利息，為無理
17 由，均應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，已
18 失所依附，應併予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
20 不生影響，爰不逐一論述。

21 七、本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主
22 文。

23 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日
24 民事第一庭 法 官 徐文瑞

25 以上正本係照原本作成。

26 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
27 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
28 命補正逕行駁回上訴。

29 中 華 民 國 110 年 11 月 8 日
30 書記官 朱亮彰