

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第2093號

原告 寶錄電子股份有限公司

法定代理人 鐘寶郎

訴訟代理人 朱曼瑄律師

李玲玲律師

被告 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人 余昭慶

被告 交通部臺灣鐵路管理局

法定代理人 張政源

共同

訴訟代理人 王道元律師

上列當事人間返還不當得利事件，本院於民國109年7月7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

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明：「1. 被告應給付原告新臺幣（下同）2,470,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 訴訟費用由被告負擔。3. 願供擔保，請准宣告假執行。」（本院109年度北

司補字第427號卷第2頁，下稱北簡卷)，嗣於民國109年5月28日具狀追加被告交通部臺灣鐵路管理局為被告，並變更聲明為：「1. 被告交通部臺灣鐵路管理局應給付原告494,100元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。2. 被告交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所應給付原告1,976,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。3. 訴訟費用由被告連帶負擔。4. 願供擔保，請准宣告假執行。」（本院卷第43、45頁），核原告請求之基礎事實均為租用同一租賃物所生返還租金之事件，各請求利益之主張在社會生活上可認為關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有一體性，得期待於後請求之審理予以利用，應認基礎事實同一；為使上開追加前後之請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而統一解決兩造紛爭，揆諸前開規定，應許其上開訴之變更。

## 貳、實體方面

### 一、原告主張：

（一）原告為租用臺北市○○區○○路0號6樓6090-2室（下稱系爭房間），前與被告交通部臺灣鐵路管理局（下稱鐵路管理局）訂約，並在交通部臺灣鐵路管理局經管國有房地租賃契約（下稱92年租約）約定租用面積為35.45坪，租期為92年4月1日至95年3月31日，每月租金為53,175元（含稅）。屆期後原告仍繼續租用系爭房間，而與被告交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所（下稱臺北貨運服務所）簽訂交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所房屋租賃契約（臺鐵大樓專用）（合約案號：R24095JLY010073），約定租賃面積為35.45坪，契約期間為95年4月1日至97年3月31日，每月租金為53,175元（含稅）；屆期後復訂交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所房屋租賃契約（臺鐵大樓專用）（合約案號：R24097JLY010008），約定租賃面積為35.45坪，契約期間為97年4月1日至102年3月31日，每月租

01 金為53,175元(含稅)；屆期後又訂交通部臺灣鐵路管理局貨  
02 運服務總所臺北貨運服務所房屋租賃契約(臺鐵大樓專用)  
03 (合約案號：R24102JLY010023)，約定租賃面積為35.45坪  
04 (含公設)，契約期間為102年4月1日至107年3月31日，每月  
05 租金為53,175元(含稅)。原告均已按月給付租金予被告。

06 (二)惟於107年2、3月間，原告發現系爭房間坪數不足上揭各租  
07 約所約定之35.45坪，經臺北貨運服務所於107年3月9日丈量  
08 後，原告始知系爭房間實際得使用面積加計20%公設面積  
09 後，僅有26.3坪。因上揭租約自92年租約起，即約定以單價  
10 每坪1,500元乘以租用坪數方式計算租金，則被告就不足坪  
11 數部分，每月租金均溢收原告13,725元(計算式：1,500元×  
12 (35.45-26.3)坪=13,725元)，致原告於92年4月1日至95年3  
13 月31日(共36個月)，受有溢繳鐵路管理局租金494,100元(計  
14 算式：13,725元×36月=494,100元)之損害，於95年4月1日至  
15 107年3月31日(共144個月)，受有溢繳臺北貨運服務所租金  
16 1,976,400元(計算式：13,725元×144月=1,976,400元)之損  
17 害。

18 (三)被告依上揭各租賃契約約定，均有交付面積35.45坪之系爭  
19 房間予原告使用之義務，但被告僅提供26.3坪房間供原告使  
20 用，短少9.15坪部分屬自始客觀給付不能之債務不履行，依  
21 民法第246條及第111條規定，各租賃契約因該部分給付不能  
22 而一部無效，被告受有該部分租金之利益即欠缺法律上原  
23 因，致原告受有損害，被告應依不當得利規定負返還之責；  
24 原告亦得以被告一部給付不能，請求被告相當於溢繳租金數  
25 額之債務不履行損害賠償責任。爰先位依民法第179條給付  
26 型不當得利之規定，備位依民法第226條第1項債務不履行之  
27 規定，請求被告臺灣鐵路管理局、臺北貨運服務所分別返還  
28 原告494,100元、1,976,400元。

29 (四)爰聲明：

- 30 1. 被告交通部臺灣鐵路管理局應給付原告494,100元，及自起  
31 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算

01 之利息。

02 2. 被告交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所應  
03 給付原告1,976,400元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
04 日止，按週年利率百分之5計算之利息。

05 3. 訴訟費用由被告連帶負擔。

06 4. 願供擔保，請准宣告假執行。

07 二、被告答辯則以：

08 (一)被告係以包含公設方式標示系房間面積，並無坪數短少或自  
09 始客觀給付不能情事，且被告受領租金，係基於租賃契約之  
10 約定，有法律上之原因：

11 1. 一般商辦租賃承租人會使用到電梯面積、走道面積、公用之  
12 茶水間或浴廁等公共設施面積，原告自92年起向被告承租系  
13 爭房間均有使用公設，契約所載面積即包含公設面積。原告  
14 雖主張被告於107年3月9日丈量現場會勘系爭房屋後，始知  
15 實際得使用系爭房屋面積僅有21.9185坪，加計20%公設後，  
16 總共約26.3坪，但被告於105年以前是以一般建物面積(包含  
17 柱子、牆面等)，並以該樓層實際公設面積去計算該樓層的  
18 公設比，且92年租約之租賃面積記為35.45坪，係以一般建  
19 物面積乘以該層樓實際公設比27%計算租賃面積，原告前後  
20 都租用相同系爭房間，不曾有爭議，可見被告並無交付不足  
21 坪數之問題。又被告所為辦公室收費標準係供不特定人參閱  
22 之要約誘引，原告既同意被告所提每月租金數額，自不得於  
23 事後再以面積為由爭執應付租金數額而請求被告返還。

24 2. 退步言之，被告依契約關係有受領租金之權利，不因交付坪  
25 數短少之瑕疵，而受影響，並無不當得利。

26 (二)如本院認為原告得依民法第179條不當得利、民法第226條第  
27 1項債務不履行之規定請求被告返還租金，被告鐵路管理局  
28 就94年2月以前所受領之租金主張時效抗辯，拒絕給付。

29 (三)爰聲明：

30 1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

31 2. 如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、兩造就原告為租用系爭房間，自92年4月1日至107年3月31日  
02 止，先後與被告訂立租賃契約並已按期給付租金之事實，並  
03 不爭執，有交通部臺灣鐵路管理局經管國有房地租賃契約、  
04 交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所房屋租  
05 賃契約(臺鐵大樓專用)(合約案號：R24095JLY010073)、交  
06 通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所房屋租賃  
07 契約(臺鐵大樓專用)(合約案號：R24097JLY010008)、交  
08 通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所房屋租賃契  
09 約(臺鐵大樓專用)(合約案號：R24102JLY010023)等件在卷  
10 可稽，自堪信為真實。

11 四、得心證之理由：原告主張被告有交付足34.45坪租賃物供原  
12 告使用之義務，但被告未為之，構成債務一部給付不能，且  
13 租金應按每坪1,500元計算，被告溢收未足額給付坪數部分  
14 之租金，並有不當得利等語，惟被告否認之，並以前詞置  
15 辯。本件爭點厥為兩造有無約定被告應交付足34.45坪之租  
16 賃物供原告使用之義務及被告所受租金應如何計算，茲就本  
17 院判斷析述如下：

18 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實負有舉證之責，民  
19 事訴訟法第277條本文定有明文。本件原告依契約關係主  
20 張，被告應交付足34.45坪之租賃物供原告使用而未交付足  
21 額坪數，有債務不履行，且被告所受每月租金超逾按每坪1,  
22 500元計算26.3坪之範圍，有不當得利等語，惟被告否認  
23 之，依上揭規定，原告自應就被告有交付足35.45坪數之租  
24 賃物供原告使用義務(契約部分)及被告應按每坪1,500元  
25 計算方式收取租金(給付型不當得利部分)之有利事實負舉  
26 證之責。

27 (二)次按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收  
28 益，他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益  
29 之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合  
30 於約定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條分  
31 別定有明文。又解釋當事人之契約，應以當事人立約當時之

01 真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資  
02 料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意(最高法院39年台  
03 上字第1053號判決要旨參酌)。

04 (三)原告主張上揭契約於系爭房間部分記載坪數為35.45坪，可  
05 見被告有義務提供坪數35.45坪房間等語，固提出歷年租賃  
06 契約為證，惟被告爭執有關坪數記載計算方式非如原告主張  
07 僅以室內面積列載，尚包含以27%計算公設面積等語。經  
08 查，原告主張107年2、3月間經勘測實際使用面積約21.9185  
09 坪，加計20%公設後約26.3坪等情，有其提出之臺北貨運服  
10 務所107年3月13日北貨總字第1070001332號函及所附會議紀  
11 錄1件可參，此部分坪數原告估值為26.3坪，核與原告主張  
12 被告應交付之34.45坪間，有約23%之差額，已達四分之一程  
13 度，差距甚多，倘原告於訂立92年租約及後續租約時，確有  
14 以實際室內使用坪數認作契約必要之點，並以此計算應付租  
15 金價額，甚或以所載坪數認屬租賃契約約定效用，依原告智  
16 識程度與社會一般生活經驗，原告於契約成立前、成立後或  
17 點交占用系爭房間之十多年期間，應得立時發現坪數差異問  
18 題而另選其他租賃物訂約，或爭執坪數不足而有債務不履行  
19 問題，或於相當期限發現坪數不足而主張有功能之瑕疵，惟  
20 原告自承其訂定92年租約迄至107年間，長達十多年均無何  
21 異議或為瑕疵主張，有本院109年7月7日言詞辯論筆錄可  
22 稽，則原告主張被告應給付34.45坪云云實與其履約情況有  
23 違，殊值可疑，再參酌一般租賃契約記載租賃物坪數之用意  
24 多端，有時僅屬標示大概範圍與性質之方法，而兩造所訂各  
25 租約記載坪數文句列於租賃物標示項下，此外並無其他條文  
26 約定被告應交付足35.45坪之義務，有各租約在卷可證，是  
27 原告主張契約約定被告有交付34.45坪之義務乙節，並非真  
28 實，難認可採。

29 (四)原告又主張92年租約以後歷年租約均有記載系爭房間坪數為  
30 35.45坪，且被告鐵路管理局在92年3月10日鐵產地字第0920  
31 002896號函曾向原告表示同意出租條件中，租金應以每月每

01 坪1,500元計價，被告自無法律原因受領超逾按每坪1,500元  
02 計算26.3坪之金錢等語(本院卷第61頁)，惟被告否認之(本  
03 院卷第18頁)。經查，上揭鐵路管理局92年3月10日函之發文  
04 日期在92年租約成立之前，有關每坪單價計算總租金之內  
05 容，並未訂定在92年租約內容，有92年租約可查(北簡卷第7  
06 頁反面)，此後歷年租約亦查無應按每坪單價計算總租金之  
07 約定，且均僅有原告每月應付租金53,175元之約定(均訂在  
08 第4條)，有歷年租約在卷可考(北簡卷第8、9、10頁)，顯  
09 見兩造就租金數額僅明確約定每月應付租金總額為53,175  
10 元，並無以特定坪數與單價計算租金之合意。縱使被告有實  
11 際給付坪數不足問題，原告以上揭鐵路管理局在92年3月10  
12 日主張被告不得受領超逾按每坪1,500元計算26.3坪之金錢  
13 云云，亦與歷年契約約定內容不符，並不可採，原告主張被  
14 告所受每月租金超逾按每坪1,500元計算26.3坪之範圍為不  
15 當得利，亦不可取。

16 (五)依上，兩造訂立之各租約所載坪數僅為標示租賃物之方法，  
17 並未約定被告應交付足35.45坪之使用範圍，且僅約定原告  
18 應給付每月租金數額，並無約定應以實際坪數計算租金。原  
19 告主張其得使用之面積不足35.45坪，致其溢付按實際使用  
20 坪數計算之租金，被告有債務不履行及受有不當利等語，洵  
21 屬無據，均不可採。

22 五、綜上所述，原告之請求為無理由，應予駁回。原告之訴既經  
23 駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

24 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援  
25 用之舉證，經審酌核與本件判決結果不生影響，不再一一論  
26 述，附此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 109 年 7 月 23 日  
29 民事第二庭 法 官 林修平

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 7 月 24 日

03 書記官 賴靖欣