

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第5885號

原告 自光體室內裝修設計有限公司

法定代理人 鄭乃音

訴訟代理人 曾耀賢律師

被告 胡訓松

訴訟代理人 吳宏山律師

胡雅娟

上列當事人間返還不當得利等事件，本院於民國111年10月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣17萬元，及自民國110年8月21日起至清償
日止按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除撤回部分外）由被告負擔17%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行，但被告如以新臺幣17萬元為原告預供擔
保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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、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條第1項第2款、第3款均定有明文。本
件原告起訴時聲明請求被告給付原告新臺幣（下同）101萬
2571元及自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，嗣變更聲明為先位請求被告給付99萬2294
元及上開法定利息，備位聲明請求被告應給付原告85萬8000
元及上開法定利息，核予前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

01 一、原告主張略以：原告於106年3月間，因搬遷擬尋找新址辦公
02 室承租，以員工約12至16人、加上辦公室設備、隔間，所需
03 約60坪空間，於591房屋交易網查詢後，發覺被告刊登60坪
04 之辦公空間符合需求，旋即聯絡商談並承租臺北市○○區
05 ○○街0巷0號1樓房屋（下稱系爭房屋）。兩造於106年7月
06 14日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定自106年8月
07 1日向被告承租系爭房屋，自106年8月1日起至108年7月31日
08 止每月租金8萬8000元，自108年8月1日起至109年12月31日
09 止每月租金9萬8000元，另以口頭約定續租110年1月1日至
10 110年2月28日。嗣原告投入百萬元裝潢辦公室，承租期間雖
11 發覺系爭房屋空間似不足60坪，但因被告強調確實有60坪
12 大，遂不疑有他繼續承租。直至110年2月即將搬離之際，方
13 發現系爭房屋遭原告以室內違建方式，築起水泥牆，將前後
14 空間隔開後，原告僅承租47.5849坪，被告將後方約12.4151
15 坪之空間，出租予另一承租戶經營上海煎包店，其以欺瞞方
16 法，將不能給付之標的出租予原告，應負給付不能損害賠償
17 責任，並返還不當得利，原告爰依照實際使用面積與兩造合
18 意出租面積比例，請求被告返還溢付之租金82萬2294元。再
19 原告未經同意將本屬於原告之空間出租予第三人上海煎包
20 店，每月收取租金1萬6000元，共計68萬8000元，致原告受
21 有損害，亦應就此負返還之責。又原告於簽立系爭租約時，
22 交付26萬4000元之保證金，應依照系爭租約第5條約定於租
23 期屆滿時返還。然被告以兩造係續租至110年3月31日，原告
24 提前解約為由扣除1個月租金9萬8000元，同時以系爭房屋原
25 有之木地板損傷，需扣除7萬2000元修繕費用，僅願歸還9萬
26 4000元之保證金，是被告應再返還保證金17萬元。爰依民法
27 第179條、第226條第1項規定請求，並先位聲明：被告應給
28 付原告99萬2294元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日
29 止按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣告假執行；備位
30 聲明：被告應給付原告85萬8000元，及自起訴狀繕本送達之
31 翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，並願供擔保請准宣

01 告假執行。

02 二、被告則以：臺北市○○區○○街0巷0號1樓房屋之主建物登
03 記面積僅約119.55平方公尺，僅36.16坪，被告早於70年
04 間，將前院、後院增建。後院增建之1房1廳約12.41坪空
05 間，與主建物及前院增建之空間，以水泥磚牆阻斷，互不相
06 通，且自77年起即將後院增建出租予林愛華經營上海生煎包
07 店，其僅能由後方防火巷進出。而兩造自始僅合意承租臺北
08 市○○區○○街0巷0號1樓房屋登記原始建物面積及前院增
09 建部分。原告自承租時起，每月水電費用均與上海煎包店分
10 算，且其經營室內裝潢及裝修業，承租後經由裝潢、室內桌
11 椅擺設，必知承租範圍為47坪多，且多次續租並無異議，其
12 於多年後始以租賃坪數不符廣告內容為由，要求退還坪數差
13 額，顯違反誠信原則。再被告自77年起將獨立分隔之後院增
14 建出租予他人經營上海煎包店，每月收取租金1萬6000元，
15 並無不當得利，原告亦未受有損害。再原告之法定代理人鄭
16 乃音，於電話中與被告女兒胡雅娟確認續租至110年3月31
17 日，原告並因此開立110年1月至3月租金支票作為給付，被
18 告下任房客亦係於110年4月1日起租，則原告違反兩造合意
19 之承租期間，提前終止租約，仍應給付該月租金。末原告搬
20 遷後被告清點時，發現存有多處需改善事項，經通知要求改
21 善，被告未為改正，則被告以木地板需修繕為由，自保證金
22 扣除修繕費用7萬2000元，亦為有據等語置辯。並聲明：原
23 告及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣
24 告免為假執行。

25 三、本案不爭執事項（見本院卷一第403至404頁）：

26 （一）原告106年7月14日簽立系爭租約，約定自106年8月1日向
27 被告承租系爭房屋，承租房屋係坐落臺北市○○區○○街
28 0巷0號1樓，租賃範圍為房屋全部。自106年8月1日起至
29 108年7月31日止每月租金8萬8000元，保證金26萬4000
30 元。自108年8月1日起至109年12月31日止每月租金9萬
31 8000元，保證金26萬4000元。

01 (二) 臺北市○○區○○街0巷0號1樓房屋建物謄本建物之面積
02 為119.5平方公尺。建物前後均有增建，但均未為門牌分
03 割。後方增建部分自77年3月15日起即出租他人迄今。

04 四、本院之判斷

05 (一) 兩造合意承租之空間僅系爭房屋原始建物及前院增建部
06 分。

07 1. 按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事
08 人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及
09 過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經
10 驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主
11 要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法
12 律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
13 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院
14 98年度台上字第1925號判決意旨參照）。

15 2. 兩造前於106年7月14日簽立系爭租約，約定原告承租之標
16 的係坐落係坐落臺北市○○區○○街0巷0號1樓，租賃範
17 圍為房屋全部，有系爭租約暨公證書在卷可稽（見本院卷
18 一第33至59頁），而兩造於系爭租約中未約定承租空間大
19 小，而系爭房屋原始建物全部面積本僅119.5平方公尺，
20 約36坪，前院、後院均有增建，前方增建與建物連通，惟
21 後院增建則與原始建物並不相通，有其建物謄本及增建範
22 圍平面圖在卷可佐（見本院卷一第337至339頁），則兩造
23 約定承租之範圍坪數、究有無包含後院增建部分，即應自
24 兩造訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣，作全盤
25 之觀察。

26 3. 原告主張其於搬遷之始，擬找尋之辦公室面積為60坪之空
27 間，因見被告刊登臺北市○○區○○街0巷0號1樓係60坪
28 之空間始為承租，固據其提出刊登空間為60.8坪之591出
29 租網出租廣告網路列印頁面為佐（見本院卷一第29頁），
30 然該出租廣告經本院函詢數字科技股份有限公司原始刊登
31 資料，出租地址為臺北市○○區○○街0號，核非系爭房

01 屋（見本院卷一第347頁、第352頁）。復經本院再函詢數
02 字科技股份有限公司系爭房屋之刊登資料，被告之子胡超
03 倫固於105年1月22日刊登系爭房屋出租廣告租金為8萬
04 8000元，然廣告之坪數為70坪，廣告有效期限亦僅至105
05 年2月21日（見本院卷一第431至435頁），則上開廣告於
06 106年3月間早已下架，且坪數核與原告主張未符。則原告
07 稱因見出租廣告系爭房屋為60坪方承租系爭房屋等語，已
08 乏證據可佐。

09 4. 復臺北市○○區○○街0巷0號1樓後院增建部分因磚牆區
10 隔，與前院增建及原始建物之空間，不相連通，直至原告
11 擬搬離之際，始知存有後方增建空間，則原告於承租之始
12 查看承租空間時，即僅評估、參考前院增建及原始建物之
13 空間作為承租與否之參考，顯見兩造自始合意承租之範圍
14 僅及於原始建物及前院增建部分，後院增建部分因未有連
15 通，而未列入使用空間之評估參考，顯然並非兩造合意承
16 租範圍。

17 5. 末原告為裝修設計公司，且自述承租系爭房屋後，花費百
18 萬裝潢（見本院卷一第15頁），則裝潢之時對於承租空間
19 之空間規劃設計、所需裝潢材料及家具擺設，當依據真實
20 承租空間而有不同。換言之，其擬承租之空間如為60坪，
21 所設計之裝潢平面圖、所需裝潢材料數量、家具之擺設位
22 置，當與僅有47坪之空間明顯不同，更難認原告確實係因
23 需求60坪空間，始承租臺北市○○區○○街0巷0號1樓原
24 始建物及前院增建部分。綜此，原告未能證明其與被告係
25 合意承租60坪空間，其先位主張被告僅給付約47坪之空
26 間，就差距坪數之租金存有溢領租金不當得利，且因給付
27 不能負有相當於差距坪數租金之損害賠償，備位主張被告
28 應返還後院增建部分出租他人之不當得利云云，均屬無
29 據。

30 （二）按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
31 利益，為民法第179條所明定。於租賃關係消滅後，租賃

01 物已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額
02 時，承租人即得請求返還（最高法院81年度台上字第1630
03 號判決意旨參照）。經查，兩造簽立之系爭租約，租期於
04 109年12月31日屆至，兩造復口頭約定承租至110年2月28
05 日，業據證人即被告之女胡雅娟證述：伊父親因罹患帕金
06 森氏症，母親後罹患失智症，遂自108年起由伊負責與原
07 告簽立租約，於109年11月初間因租約即將到期，有詢問
08 過原告法定代理人續租意願，雙方口頭約定續租2個月，
09 伊109年12月17日前往領取租金支票，原告員工林幸君直
10 接拿取3張支票拿給伊簽，伊問僅承租2個月卻給付3張票
11 之緣由，林幸君就說是老闆交代的，伊當下還是先簽3張
12 票，後續再跟原告法定代理人鄭小姐確認等語（見本院卷
13 一第454至455頁），此核與證人即原告員工林幸君稱：老
14 闆只有交代說3張獨立之月租支票要交給房東，房東在隔
15 天只領取兩張，於支票影本上簽名等語相符（見本院卷一
16 第451頁），並與卷附租金支票影本暨胡雅娟簽收簽名相
17 合（見本院卷一第101頁）。顯見被告之代理人胡雅娟於
18 110年12月17日領收租金支票之時，合意承租租期僅至110
19 年2月28日。而胡雅娟固陳述：其拿取2張支票後另有以電
20 話與原告法定代理人討論合意承租至110年3月底，並擬另
21 行拿取支票，然就此再以電話另行合意部分，已乏其餘證
22 據可佐，其立於租約代理人身分陳述前情，核與當事人陳
23 述無異，而難逕採。是僅足認兩造合意承租至110年2月28
24 日止，被告尚不得以租約至110年3月31日始屆期原告提早
25 搬遷為由，扣除相當於一個月租金之保證金，應依照民法
26 第179條規定，於原告並無債務不履行之情形時，返還該
27 部分保證金。

28 （三）被告復以原告損壞系爭房屋木地板，修繕費用為7萬2000
29 元為由扣除保證金，並提出損壞刮痕照片及修繕估價單為
30 佐（見本院卷一第209至225頁、第239頁）。然被告亦承
31 迄未修繕該刮痕即再行出租（見本院卷一第405頁），難

謂被告因修繕木地板受有損害，而得請求原告賠償，其以需原告賠償該損害為由，扣除保證金7萬2000元，亦無可採，應依照民法第179條規定，返還該部分保證金。

（四）綜此，原告主張兩造合意承租60坪之空間，而請求不當得利及給付不能損害賠償，均無可採，而被告自原告繳納之保證金中扣除一個月租金9萬8000元及修繕木地板費用7萬2000元，並非有據，應返還保證金17萬元。

（五）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。遲延之債務以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民法第229條第2項、第233條第1項分別定有明文。原告起訴狀繕本於110年8月20日送達被告（見本院卷一第121頁），則原告請求被告給付17萬元及自110年8月21日起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算遲延利息，自屬有據。

五、綜上，原告依據民法第179條規定，請求被告給付剩餘之保證金17萬元，為有理由，逾此範圍之請求，無理由，均應予駁回。

六、本判決原告勝訴部分未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，同時依被告聲請，酌定被告得以相當金額供擔保而免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應予駁回。

七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，亦與本案爭點無涉，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
民事第九庭 法 官 曾育祺

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 111 年 11 月 9 日
02 書記官 林祐均