

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4252號

原告 丰璽聯合有限公司

法定代理人 徐培庭

訴訟代理人 蔡正廷律師

陳曉婷律師

被告 古舍有限公司

法定代理人 呂大成

訴訟代理人 陳緯誠律師

被告 聯益染織廠股份有限公司

法定代理人 劉鍾豪

訴訟代理人 陳丁章律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國113年4月10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、程序事項：

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。又所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，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同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者，

01 即屬之（最高法院95年度台上字第1573號裁判意旨參照）。
02 本件原告起訴時原聲明：「(一)被告古舍有限公司(下稱古舍
03 公司)應給付原告新臺幣(下同)853,611元，暨自民事起訴狀
04 繕本送達之翌日起至清償日止，按法定週年利率百分之5計
05 算之利息。(二)原告願供擔保，請求宣告假執行。」（見本院
06 卷第9頁），嗣原告於訴訟繫屬中訴之聲明迭經變更，於民國
07 112年4月7日具狀追加被告聯益染織廠股份有限公司(下稱聯
08 益公司)及追加返還如該書狀附表3(按同原告113年1月2日書
09 狀附件3，見本院卷第187、339頁，下稱系爭附表)所示物
10 品，最後於113年1月2日具狀變更如後述原告聲明欄所示
11 （見本院卷第332頁）。經核，原告追加變更之訴，與其原
12 請求均係本於其所主張之相同租約爭議，所請求利益之主張
13 在社會生活上應可認為同一或關連，且原告就其原請求所提
14 出之證據資料，亦可於其追加之請求中援用，藉以統一解決
15 兩造間之紛爭，揆諸上揭說明，原告所為上開訴之追加變
16 更，核無不合，應予准許。

17 貳、實體事項：

18 一、原告起訴主張：

19 (一)原告經營之優家居室內設計聯盟網於000年0月間與被告古舍
20 公司經營址設新北市○○區○○路0段000號之DOTEL板橋店
21 (下稱系爭共享商場)進行駐場合作，原告向被告古舍公司承
22 租4位會員資格，由被告古舍公司提供DOTEL板橋店之C區供
23 原告展示商品(下稱系爭空間)，每位每月承租費用為3,500
24 元，合計共14,000元。依原證1合作備忘錄(下稱系爭備忘錄
25 租約)之記載，約定合作期間訂為110年6月1日至111年5月31
26 日，且各條文已達成合意，僅尚未簽署。雙方並合意原告可
27 先進場裝潢，原告因此進場裝潢，支出現場裝潢費用518,47
28 5元，且預訂於110年5月19日召開開幕記者茶會，已支出費
29 用共335,136元，上述費用合計853,611元。惟110年5月中旬
30 後，因國內疫情爆發並升至3級警戒，開幕記者茶會被迫延
31 後。詎料，被告古舍公司於110年7月底單方通知原告終止租

01 賃關係，原告因此受有上開853,611元之損害。爰依民法第2
02 31條第1項、第245條之1第1項第3款規定之請求權基礎順
03 序，請求被告古舍公司賠償原告853,611元。

04 (二)又原告就系爭空間，除已支出現場裝潢費用與開幕行銷活動
05 費用以外，原告另有向合作廠商借用物品置於系爭空間為展
06 示，該等物品如系爭附表所示，目前原告尚未能取回系爭附
07 表陳設之物品。因被告古舍公司稱系爭空間之所有權人即被
08 告聯益公司拒絕讓伊進入，原告自也無法取回系爭附表之陳
09 設物品。然而，被告聯益公司拒絕讓原告進入系爭空間，進
10 而持續占有系爭附表之陳設物品，其並無任何占有或可受有
11 利益之法律上依據。為此，原告依民法第767條第1項，或第
12 179條、第962條、系爭備忘錄租約、民法第263條準用第259
13 條第2項，類推適用第259條第1項等規定，先位聲明請求被
14 告古舍公司返還。另依民法第767條第1項、第179條、第962
15 條規定，備位聲明請求被告聯益公司返還。

16 (三)爰聲明：

17 1.被告古舍公司應給付原告853,611元，暨自民事起訴狀繕本
18 送達之翌日起至清償日止，按法定週年利率百分之5計算之
19 利。

20 2.先位聲明：被告古舍公司應返還交付如系爭附表所示之物品
21 給原告。

22 備位聲明：被告聯益公司應返還交付如系爭附表所示之物品
23 給原告。

24 3.原告願供擔保，請求宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)被告古舍公司部分：

27 1.本件原告與被告古舍公司間並未簽訂任何契約，假設存有法
28 律關係，至多僅為使用借貸，與租賃無涉。原證1所檢附之
29 系爭備忘錄租約，未任何簽名用印，足見本件雙方無任何契
30 約，故原告依原證1與民法第231條第1項給付遲延之規定，
31 請求給付損害賠償853,611元，顯屬無據。又依LINE對話紀

錄，確實係因原告遲遲不簽約之過失，導致契約不成立，查本件被告古舍公司於110年5月19日將原證1系爭備忘錄租約之數位檔案方式以LINE傳給原告，原告於110年5月20日表示「我這幾天安排一下，過去時就可以簽了」。然而迄今為止，均未簽約，足證原告完全不欲受備忘錄租約或契約所拘束，怎可主張依系爭備忘錄租約請求損害賠償？縱認系爭備忘錄租約有效，該文件記載「乙方同意甲方於租賃會員期間可在限定區域（「Dotel板橋C區」無費用展示商品。展示區甲方有義務保持原有現況，不得破壞，撤櫃時須還原現況）」，足見原告所承租者，係使用「四位會員使用空間的資格」，而非「Dotel板橋C區」展示空間即系爭空間本身，且系爭空間乃免費提供給予原告使用，性質上較接近於使用借貸。本件既因新冠肺炎之疫情延燒，而導致被告古舍不得已結束營業，將土地、建物返還被告聯益公司，此屬於訂約當時不可預知之情事，故被告古舍公司自得依據民法第472條第1款之情形終止契約，並無原告所稱本件係租賃關係、且有不得任意終止契約之規定，故原告進而請求依據租賃法律關係所生之給付遲延等，並無理由。又依被證1所示LINE對話紀錄與被證4資料，足見原告應知悉系爭共享商場於7月底、8月初已結束營運，故原告應將裝潢物遷移還原現況，惟原告始終拖延，至被告古舍公司將土地、建物返還聯益公司為止，均未見原告履行拆除裝潢之約定，此係屬於不可歸責於被告古舍公司之事由。是原告與被告古舍公司間既未成立租賃關係，則原告請求被告古舍公司賠償遲延給付之損害，顯然無據。

2.縱令（假設語）本件原告與被告古舍公司間成立租賃契約，惟本件實係合意終止，而非被告單方終止。我國110年5月因新冠肺炎疫情延燒，故於110年7月21日原告法定代理人徐培庭與被告古舍公司員工通話，其對話內容大致係因新冠肺炎關係，被告古舍公司業已終止與被告聯益公司之租約，故不得已須與原告合意終止租約，並獲得原告同意，原告於110

01 年7月26日當下並表示請被告古舍公司幫忙「詢問倉儲事
02 宜。我好處理後續事宜」，足證雙方間係合意終止租約。被
03 告古舍公司並於110年8月2日，於臉書Facebook官網發布
04 「停業通知」，並於同日立即以LINE通知原告應立即至該址
05 將所有存放之裝潢拆除。原告法定代理人徐培庭於110年8月
06 3日表示「明天進去」，然而，並未依照約定於隔日至該址
07 進行拆除裝潢、搬回家具之作業，至被告古舍公司與被告聯
08 益公司租約結束為止，原告均未履行約定，被告古舍公司自
09 不負擔任何損害賠償責任。再者，原告原訂於110年5月19日
10 召開記者會，係因110年5月15日疫情提升警戒至第三級而取
11 消記者會，原告卻將此成本轉為損害賠償向被告古舍請求，
12 實無法律上依據。

13 3.又本件原告依據民法第245條之1第1項第3款請求損害賠償，
14 顯然無據。查本件被告古舍公司早已於110年5月19日將系爭
15 備忘錄租約之數位檔案方式以LINE傳給原告，而原告表示
16 「這幾天過去就可以簽了」，然而迄今為止均未簽約，請
17 問，未簽訂書面契約，是誰的錯誤，難道不就是因為原告遲
18 遲不肯簽訂書面契約，才導致租賃關係契約不成立嗎？次
19 查，被告於本件爭議中，究竟違反了什麼誠實信用？因為新
20 冠肺炎疫情而受影響者，為我國人民所面臨的必然，若非疫
21 情，被告古舍公司亦可於該址繼續經營，不會衍生出與原告
22 的爭議，難道原告認為雙方間之合作因疫情而受影響，係
23 「違反誠實及信用方法」？此豈係事理之平？況且，原告請
24 求行銷費用182,392元根本與茶會無關，實不符民法第245條
25 之1第1項第3款規定。又原告請求民生科技傳媒公司行銷費
26 用126,000元之部份，因茶會早已於他處舉辦完畢，原告並
27 無損害，故主張並無理由，且不符合民法第245條之1第3款
28 之要件。

29 4.原告於起訴狀中，係將裝潢、記者會等費用轉換為損害賠
30 償，因此，原告僅能於返還原物與損害賠償間擇一，原告修
31 正後之變更聲明，乃係重複請求，且原告遲至112年4月6日

始主張民法第962條規定，已罹於同法第963條所規定之一年時效。又原證12至22之資料，至多僅能證明具有合法權源，原告目前並無事實上管領力，不得本於占有請求返還。又僅有原證13、原證16之聲明書表示係售與原告，因此原告就其餘之物品並非其所有權人，不得依據民法第767條之規定請求返還。又如認原告請求有理由，本件損害之發生，原告實與有過失，本件如法院認原告請求有理由，應依民法第217條之規定，減輕賠償金額，或免除之。另被告古舍公司亦主張以110年1月至7月之租金，共計98,000元為抵銷。又原告所提出附表1各項裝潢費用之估價單，不足以證明各項單據為原始裝潢花費之單據，被告古舍公司合理判斷此並非原始單據，故被告古舍公司對所有費用均爭執。且依據原告起訴狀所主張，原告係損失518,475元之裝潢費用，如該費用屬實，則於古舍公司結束營業前，原告應該已經將款項全數給付給訴外人王清忠完畢，為何仍有112,500元尚未給付？如未給付，原告則應扣除此筆費用。原告雖稱業已給付「現金」405,975元給予王清忠，惟原告業已提出原證8與原證9關於開幕茶會、行銷費用之匯款證明，為何405,975元係使用「現金」交付？又關於原告所提附表2與原證2號所列各項費用，被告古舍公司認為應有折舊之適用。另附表1所載，係分列12項項目，而只有第12項為現場裝潢工程，原告稱原證2與附表1均屬於裝潢工程費用，其主張顯然與證據不符。此外，原告其實無法確認應返還系爭附表所示各項物品是否存在，又如何請求返還。

5.爰答辯聲明：原告之訴均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

(二)被告聯益公司部分：

1.就原告所提出原證12至22之聲明書，均否認真正。因依其形式觀之，內容與格式均一致，顯係原告製作，且記載亦不完整。另原證13與16之記載為出售但無發票或付款證明。又第三人將物品交付原告後，原告將之置於何處，乃原告之自

01 由。如無法證明各該第三人親見親聞各該物品置於被告聯益
02 公司前出租予被告古舍公司處所之事實，則各該第三人僅依
03 原告提供之制式文件(原證12至22之聲明書)簽署，至多也只是
04 聽聞自原告之陳述無任何證據價值。況且，各該制式文件
05 是否均為各該自然人或公司簽署或用印，亦屬不明。再者，
06 被告聯益公司再再強調，如原告主張民法第767條，應證明
07 其為所有權人，且應證明系爭附表物品為被告聯益公司無權
08 占有中。姑不論原告原證12至22之聲明書是否屬實，原告該
09 等舉證方式顯然係立於自身並非所有權人之地位為之。再被
10 告聯益公司亦否認占有之事實。又原告主張民法第962條亦
11 於法不合。因民法上占有物返還請求權之行使，以占有人之
12 占有被侵奪為要件，此觀民法第962條之規定自明。所謂占
13 有之侵奪，指違反占有人的意思，以積極之不法行為將占有
14 物之全部或一部移入自己之管領而言。本件被告聯益公司自
15 始至終為原告與被告古舍公司間爭議之第三人，未曾對原告
16 有任何積極之侵奪行為，甚至，如假設原告確實有將系爭附
17 表物品置放於當時被告古舍公司經營之系爭共享商場為展
18 示，則顯然原告乃為直接(展示期間原告駐點為實力支配)或
19 間接占有人(展示期間交被告古舍公司保管而原告未有實力
20 支配)，因此，如(假設)系爭附表物品迄今仍置於系爭空
21 間，原告仍為占有人，其占有並未受侵奪。

22 2.原告對被告聯益公司主張民法第179條規定，亦無理由。查
23 本件同案被告古舍公司前向被告聯益公司承租新北市○○區
24 ○○路0段000號之部分建物使用。房屋租賃契約之第4條第2
25 項約定「乙方於(古舍公司)租賃契約終止或租賃期滿之日即
26 應將房屋騰空遷讓交還」。同時，於第6條第2項並約定「乙
27 方遷出時，如遺留家具雜物不搬者，視為放棄，應由甲方處
28 理費用由乙方負擔」。除此之外，本件於租賃關係終止時雙
29 方並簽有終止房屋租賃契約書，其中第3條約定「乙方搬遷
30 後如有遺留任何家飾雜務等物品，概視為廢棄物，無條件任
31 憑甲方處置或丟棄，乙方絕無異議」。因此，原告主張之系

01 爭附表之物品、裝修等，對被告聯益公司而言，本即屬廢棄
02 物(被告聯益公司不負任何管理、保管之責，更何況，系爭
03 租賃標的現場多經原告、被告古舍公司搬遷、清理)，遑論
04 受有利益？況且，本件原告所稱之不當得利，究指給付型之
05 不當得利？或是非給付型之不當得利？如屬後者，又是非給
06 付型不當得利中之何等類型？均屬不明。此外，原告並無法證
07 明系爭附表物品為被告聯益公司占有，何來被告聯益公司受
08 有利益？另依原告主張之原證13，假設為真，其工項顯然為
09 「裝潢」工程，並有拆除原空間之事實，其未經被告聯益公
10 司之同意，任意破壞被告聯益公司所有建物之牆面，對被告
11 聯益公司而言，依其主張之事實，顯已構成侵權行為。故姑
12 且不論其所稱物品、裝潢存否(被告否認)?是否已發生添附
13 之法律效果而喪失所有權？則其所為，顯然與被告聯益公司
14 所受損害有因果關係。其所欲取回者，則與原告之侵權行為
15 債權之發生有牽連關係，原告依民法第928條第1項規定，自
16 得行使留置權。

17 3.爰答辯聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由：

19 (一)訴之聲明第一項部分：

20 1.原告與被告古舍公司間就系爭空間應僅成立預約：

21 (1)按當事人訂立之契約，究為本約或係預約，應就當事人之意
22 思定之。當事人之意思不明或有爭執時，則應通觀契約全體
23 內容定之。次按，預約係約定將來訂立一定契約（本約）之
24 契約，旨在使預約當事人負有成立本約之義務。而預約，非
25 不得就契約成立必要之點先為擬定，作為將來訂立本約之張
26 本，但不得因此即謂本約業已成立（最高法院61年台上字第
27 964號裁判要旨參照）。查原告於110年1月起已進入系爭間
28 進行裝潢，並預訂於110年5月19日開幕記者會等情，此為被
29 告所明知，且有原告提出系爭空間經裝潢後已展示陳列室內
30 設計材料商品照片及開幕邀請函等在卷可參(見本院卷第23
31 至49頁)，足見原告與被告古舍公司間已約定租賃物使用範

01 圍包含系爭空間並交付原告先行進場裝修施工，作為雙方將
02 來確實履行訂立本約之張本，亦即原告與被告古舍公司間就
03 系爭空間之使用應係成立預約，但不得因此即認已成立租賃
04 本約。而被告古舍公司於110年5月19日就使用系爭空間之正
05 式租賃契約，以通訊軟體LINE將原證1所示系爭備忘錄租約
06 電子檔案傳送予原告，有LINE對話紀錄及系爭備忘錄租約在
07 卷為佐(見本院卷第19至第23頁)，可徵被告古舍公司已有促
08 請原告訂立本約之情事，而原告可輕易於系爭備忘錄租約用
09 印後回傳或寄回，惟原告始終未於系爭備忘錄租約用印，且
10 依原告法定代理人徐培庭於110年5月29日傳送之LINE對話內
11 容(見本院卷第489頁)，亦可窺知原告係因受新冠疫情之影
12 響而遲未與被告古舍公司簽訂系爭備忘錄租約，堪認原告與
13 被告古舍公司嗣後未能簽立系爭備忘錄租約之本約，係因可
14 歸責於原告自己之事由所致，縱然被告古舍公司未催促原告
15 訂立本約，本即不影響原告上開簽訂租賃本約之權利，自不
16 足以解免其責。嗣於000年0月間我國新冠肺炎疫情愈趨嚴
17 峻，該月並發布防疫第三級警戒，被告古舍公司考量新冠疫
18 情影響遂決定於110年8月31日將系爭共享商場結束營業，乃
19 於110年7月底通知包括原告在內之進駐廠商且公告週知，有
20 被告古舍公司臉書畫面截圖及LINE對話紀錄可參(見本院卷
21 第127、139、225頁)，堪認被告古舍公司已有解除租賃預約
22 之通知。又參諸原告法定代理人徐培庭於110年7月26日、11
23 0年8月2日傳送之LINE對話內容：「再麻煩這幾天幫我詢問
24 倉儲事宜。我好處理後續事宜」、「但是因這星期我需要住
25 院，下星期才能開始整理那邊的建置費用。因為我的廠商很
26 多」等語(見本院卷第127頁)，可徵原告表明同意配合搬遷
27 之意，足認原告已同意被告古舍公司解除租賃預約之主張，
28 並得以雙方上述對話之110年8月2日為解約日。又於其後LIN
29 E對話內容亦顯示，原告法定代理人徐培庭表達要求被告古
30 舍公司應賠償原告現場施工報價9折損失費用及2萬元拆除費
31 用，而無請求原告繼續履行租賃本約即交付系爭空間之意

(見本院卷第133頁)，更足證原告已無與被告古舍公司成立租賃本約之意思。準此，系爭空間之租賃預約業經原告與被告古舍公司合意解除，被告古舍公司已無再與原告訂立本約及提供系爭空間供原告營業之義務。

(2)至被告古舍公司主張系爭空間乃免費提供給予原告使用，性質上較接近於使用借貸等語。然而，原告得以使用系爭空間仍係基於雙方預作準備成立系爭備忘錄租約之預約而來，難認原告與被告古舍公司間另有成立使用借貸契約，故被告古舍公司此部分主張，尚難憑採。另原告主張與被告古舍公司間雖未正式簽訂系爭備忘錄租約之書面契約，惟租賃關係已成立云云。惟查，系爭備忘錄租約未曾經過雙方用印，難認原告與被告古舍公司確實已就系爭備忘錄租約內容達成合意。而原告於000年0月間起即進駐系爭空間進行裝潢，此乃雙方僅就系爭空間使用成立預約，雙方仍須簽訂正式租賃契約書面之本約，租賃契約始成立。此由系爭空間係設於被告古舍公司經營之系爭共享商場中，被告古舍公司除提供系爭空間予原告使用外，針對整體共享商場之營運考量，自有管理進駐廠商之需，則原告與被告古舍公司間就系爭空間成立之契約，其重要事項當非僅止於租賃契約之使用空間，此觀諸原證1系爭備忘錄租約之內容，尚有門禁卡使用、展示區應保持原有現況、雙方提供授權商品形象廣告宣傳資料行銷使用等約定自明。又系爭備忘錄租約載明租賃期間係自110年6月1日起至111年5月31日，並未有110年1月至5月為原告裝潢免租期之語句，再者，原告復未曾支付任何定金、租金或依系爭備忘錄租約第2條約定之計價費用予被告古舍公司等情，益見原告與被告古舍公司間僅成立租賃預約，作為預約雙方將來有簽訂租賃本約之義務，於預約雙方尚未簽訂租賃本約前，究不能謂租賃本約業已成立。本件原告與被告古舍公司未簽立系爭備忘錄租約之正式書面契約，雙方並未成立使用系爭空間之租賃本約。原告主張系爭空間之租賃契約已成立云云，要為本院所不採。

01 (3)基上，原告主張與被告古舍公司間已成立使用系爭空間之租
02 賃契約，自非有據，又既未訂立系爭備忘錄租約之租賃本
03 約，原告即不逕依預定之本約內容請求履行，甚且，使用系
04 爭空間之租賃預約亦經雙方合意解除，業如前述，準此，被
05 告古舍公司亦無再與原告訂立租賃本約之義務。則原告以被
06 告古舍公司未提供系爭空間等承租權益予原告使用，主張本
07 件依民法第231條第1項給付遲延責任之規定，請求被告古舍
08 公司賠償上開裝潢費用、開幕茶會費用共853,611元云云，
09 洵屬無據。

10 2.原告主張被告古舍公司有民法第245條之1第1項第3款規定之
11 締約上過失而應負損害賠償責任，為無理由：

12 按契約未成立時，當事人為準備或商議訂立契約而有其他顯
13 然違反誠實及信用方法者，對於非因過失而信契約能成立致
14 受損害之他方當事人，負賠償責任，民法第245條之1第1項
15 第3款定有明文，則此一締約過失責任之發生，併應以他方
16 當事人就契約能成立有所信賴為其要件。查被告古舍公司於
17 110年5月19日就系爭空間之系爭備忘錄租約電子檔案已傳送
18 原告，惟原告卻始終未於系爭備忘錄租約用印，已如前述，
19 可認原告係藉由不用印以免受系爭備忘錄租約之拘束，自難
20 認原告就雙方將可締約一節存有何合理信賴，則原告依上述
21 規定，請求被告古舍公司賠償上開裝潢費用、開幕茶會費用
22 共853,611元云云，亦無足取。

23 (二)訴之聲明第二項部分：

24 1.按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就
25 其物有所有權存在之事實如有爭執，即應由原告就其為物之
26 所有人先負舉證之責。次按請求返還所有物之訴，應以現在
27 占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱令所有人
28 之占有係因其人之行為而喪失，所有人亦僅於此項行為具備
29 侵權行為之要件時，得向其人請求賠償損害，要不得本於物
30 上請求權，對之請求返還所有物。是原告主張系爭附表所示
31 之物品為其所有或其為占有權人而遭被告古舍公司或被告聯

01 益公司無權占有，聲明請求被告古舍公司或被告聯益公司返
02 還系爭附表所示物品，無論係基於民法第767條第1項，或第
03 179條、第962條、系爭備忘錄租約、民法第263條準用第259
04 條第2項，類推適用第259條第1項等規定請求被告古舍公司
05 返還，或基於民法第767條第1項、第179條、第962條等規定
06 請求被告聯益公司返還，依上說明，原告自應先就其為系爭
07 附表所示物品之所有人及占有權人，以及被告古舍公司或被
08 告聯益公司為系爭附表所示物品之現占有人，先負舉證之
09 責。若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
10 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
11 亦應駁回原告之請求。

12 **2.原告先位對被告古舍公司請求部分：**

13 查原告與被告古舍公司未簽立系爭備忘錄租約之正式書面契
14 約，雙方並未成立使用系爭空間之租賃本約，且租賃預約於
15 110年8月2日合意解除，均業如前述，則原告已無使用系爭
16 空間之權能，本即應自行整理並清空置於系爭空間之物品，
17 且被告古舍公司之系爭共享商場於110年8月31日結束營業各
18 情，已通知包含原告在內之進駐廠商並公告週知等情，亦如
19 前所述，然原告自承始終未前往系爭空間搬離，則姑不論原
20 告提出估價單或各物品所有權人聲明書(即原證12至22，見
21 本院卷第367至405頁)主張其為所有權人或占有權人是否屬
22 實，系爭附表物品果如原告所稱係原告遺留於系爭空間物品
23 且價值合計高達727,833元，豈有任意放置系爭空間之理，
24 甚且遲至111年8月2日始提起本件訴訟，嗣於112年4月7日始
25 追加請求返還系爭附表物品之理，原告主張已有違常情，難
26 以盡信。況且，依原告任意遺留物品於系爭空間之舉止，可
27 認原告已有任意棄置之行為，則其是否仍得主張為系爭附表
28 物品所有權人或占有權人，已值存疑。又被告古舍公司之系
29 爭共享商場於110年8月31日結束營業，與被告聯益公司合意
30 於110年8月31日提前終止系爭共享商場建物之租賃契約書，
31 且已將該建物返還予所有權人即被告聯益公司，有被告古舍

01 公司與聯益公司間所訂立之終止房屋租賃契約書在卷可佐
02 (見本院卷第443頁)，而上情為原告於言詞辯論時所不爭
03 執，自堪信為真正，足認被告古舍公司現在已非系爭空間或
04 系爭共享商場之占有人，更非系爭附表物品之現占有人至為
05 明確。揆諸前說明，原告既無法證明被告古舍公司為系爭附
06 表物品之現占有人或有管領力者，原告請求被告古舍公司返
07 還該等物品，要無足取。

08 **3.原告備位對被告聯益公司請求部分：**

09 原告主張系爭附表物品放置於系爭空間，因認被告聯益公司
10 無權占有該等物品云云，無非係因被告聯益公司為系爭共享
11 商場之建物所有權人為據。而依被告聯益公司與被告古舍公
12 司之房屋租賃契約顯示(見本院卷第439至441頁)，被告聯益
13 公司於109年3月21日起將該商場之建物出租予被告古舍公司
14 後，系爭共享商場即置於被告古舍公司之占有使用中，其中
15 放置物品本非被告聯益公司所能得知，已難認被告古舍公司
16 有何占用系爭附表物品之情事。又依上述被告古舍公司與聯
17 益公司間終止房屋租賃契約書內容，載有被告古舍公司應將
18 系爭共享商場騰空後返還建物予被告聯益公司，且不論遺留
19 任何物品被告聯益公司有權依廢棄物處理之約定。是以，系
20 爭空間縱有遺留物品，當然未在點交之列，甚且形同廢棄
21 物，被告古舍公司自不負保管或占有該等物品之責。又原告
22 與被告古舍公司間並未成立使用系爭空間之租賃本約，原告
23 與被告聯益公司間更無任何契約關係存在，而原告與被告古
24 舍公司間租賃預約於110年8月2日合意解除，原告於租賃預
25 約解除日即應撤離系爭空間，不得向被告古舍公司為任何請
26 求，則原告縱有系爭附表物品遺留系爭空間，對被告古舍公
27 司而言，原告已屬無權使用；對被告聯益公司而言，核屬未
28 經同意擅自占用，已構成侵害被告聯益公司建物所有權之行
29 為，自應由原告負責排除無權占用物，而非責由所有權受侵
30 害之被告聯益公司負保管或返還之義務。況且，被告聯益公
31 司已否認占有如系爭附表所示物品，原告復未舉證明之，原

01 告請求被告聯益公司返還該等物品，要無足取。

02 四、綜上所述，原告所為上開各項主張，其請求權基礎均難認有
03 理由，且其所為主張亦無證據足以佐證，無從憑採。從而，
04 原告依據前揭各請求權基礎，請求判決如訴之聲明所示，為
05 無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
06 亦失所依據，則併予駁回。

07 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
08 本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併
09 此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

12 民事第二庭 法 官 林禎瑩

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 5 月 10 日

17 書記官 葉佳昕