

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第83號

上訴人 富域禮悅國際有限公司

法定代理人 陳淑涵

被上訴人 發現台灣有限公司

法定代理人 張憶芬

訴訟代理人 賴國欽律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年10月20日本院臺北簡易庭111年度北簡字第5313號第一審判決提起上訴，本院於民國112年4月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

被上訴人經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：上訴人於民國109年1月1日起向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號9樓之5房屋（下稱系爭房屋），嗣兩造於109年9月1日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），嗣延展租賃期間自110年9月1日起至112年6月30日止；被上訴人後於110年9月下旬將系爭房屋出售予訴外人謝一帆（下稱謝一帆），要求上訴人於110年12月17日以前搬離，上訴人於110年10月上旬搬離系爭房屋時，曾表示要將系爭房屋辦公室隔間（下稱系爭隔間）拆走，被上訴人隨後向上訴人致歉，表示其在出售系爭房屋時已同意

01 將系爭隔間留給謝一帆；被上訴人出售系爭房屋的價值約為
02 新臺幣（下同）4,000萬元，相較取得系爭房屋成本2,800萬
03 元，獲利價差高達1,200萬元，足證被上訴人係為提高房屋
04 售價，未經上訴人之同意，擅自將上訴人所有之系爭隔間與
05 系爭房屋一同作價出售，此觀被上訴人與謝一帆所簽訂不動
06 產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第16條約定「交屋約
07 定…其他：室內冷氣機全部留下來。可動式隔間全部留下
08 來」等內容亦足證明；綜上，被上訴人無權處分上訴人所有
09 系爭隔間，不法侵害上訴人所有權，並因而受有不當利益，
10 為此，爰依民法第184條之侵權行為損害賠償法律關係及民
11 法第179條之不當得利法律關係，求為判命被上訴人給付27
12 萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計
13 算之利息。

14 二、被上訴人則以：上訴人於遷離系爭房屋時未將系爭隔間拆除
15 一併帶走，依系爭租約第6條第3項之約定，視同已拋棄所有
16 權，上訴人既已拋棄系爭隔間之所有權，自無可能就此受有
17 任何損害；再者，被上訴人與謝一帆簽訂系爭買賣契約出售
18 系爭房屋時，係認上訴人依系爭租約第6條第3項之約定，已
19 視同拋棄該隔間所有權，且上訴人已出具「承租人同意搬遷
20 切結書」（下稱系爭切結書）予被上訴人，承諾於搬離前不
21 索取任何費用，故於系爭買賣契約第16條約定就系爭隔間為
22 保持原狀，然系爭隔間非屬謝一帆購買房屋所欲付出買賣總
23 價款之考量涵蓋範圍，被上訴人並未受有任何利益；況上訴
24 人於110年9月24日簽署系爭切結書後，旋即承租位於系爭房
25 屋樓上11樓之5之房屋，於110年9月25日至110年12月16日返
26 還系爭房屋鑰匙之期間內，上訴人皆能自由出入系爭房屋拆
27 遷系爭隔間，未受有任何阻擋或有其不得搬遷之情事發生，
28 然上訴人迄110年12月16日返還系爭房屋時猶未拆除搬離系
29 爭隔間，則依系爭租約第6條第3項之約定，其顯已拋棄系爭
30 隔間之所有權，任由被上訴人自行處理，甚且被上訴人於
31 111年3月間曾協調謝一帆讓上訴人再行至系爭房屋搬拆系爭

01 隔間，亦發函催告上訴人於3日內進行拆遷，上訴人皆未予
02 理會，益徵其確實已拋棄系爭隔間之所有權，自不得依侵權
03 行為損害賠償法律關係或不當得利法律關係，請求原告賠償
04 損害或返還不當利益；末查，縱認本件上訴人得請求被上訴
05 人賠償損害或返還不當利益，然系爭隔間自108年間安裝於
06 系爭房屋內起迄至110年12月16日止，歷經3年使用，應予以
07 折舊，減至少30%之價值方謂適當等語置辯。

08 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，即判決駁回上訴人於第一審
09 之訴。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原判決廢棄。(二)上
10 開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人27萬元，及自支付命令
11 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。被上訴人
12 則答辯聲明：上訴駁回。

13 四、兩造不爭執事實如下：（見本院卷第70、71、99頁）

14 (一)被上訴人前為門牌號碼：臺北市○○區○○路0段000號9樓
15 之5房屋（即系爭房屋）之所有權人。

16 (二)上訴人於109年1月1日起承租系爭房屋，嗣兩造於109年9月1
17 日簽訂系爭租約，原約定租賃期間至110年6月30日，嗣兩造
18 同意延展系爭租約之租賃期間自110年7月1日起至112年6月
19 30日（見原審卷第85至87頁）。

20 (三)上訴人於110年10月初搬離系爭房屋。

21 (四)系爭房屋之辦公室隔間（即系爭隔間）係上訴人自行出資設
22 置。

23 (五)上訴人於110年10月初搬離系爭房屋時，將系爭隔間留置系
24 爭房屋內，未予拆走。

25 (六)原審卷第103頁之承租人同意搬遷切結書（即系爭切結書）
26 係上訴人所簽立。

27 (七)原證6之LINE通訊軟體對話紀錄擷圖（僅限擷圖之內容）係
28 兩造間LINE通訊軟體對話紀錄（見原審卷第121頁）。

29 (八)被證5之LINE通訊軟體對話紀錄擷圖（僅限擷圖之內容）係
30 兩造間LINE通訊軟體對話紀錄（見原審卷第169至172頁）。

31 五、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

01 (一)按「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
02 任」，民事訴訟法第277條前段定有明文。再按「民事訴訟
03 如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先
04 不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
05 事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
06 告之請求」、「不當得利係以當事人之一方無法律上之原因
07 而受利益，致他方受損害為其成立要件，並須就無法律上之
08 原因，負舉證責任」、「依民法第一百八十四條第一項前段
09 規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人
10 權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損
11 害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求
12 權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任」，本件上
13 訴人主張被上訴人將系爭隔間連同系爭房屋一併作價出售予
14 謝一帆，無權處分其所有之系爭隔間，並受有價差之不法利
15 益，爰依侵權行為損害賠償法律關係及不當得利法律關係，
16 請求被上訴人給付27萬元及法定遲延利息，為被上訴人所否
17 認，並以上詞抗辯，是本件首應由上訴人就被上訴人故意不
18 法侵害其對系爭隔間之所有權，且因此受有價差之不法利益
19 之利己事實，負舉證責任，合先敘明。

20 (二)承上，上訴人簽訂系爭租約向被上訴人承租系爭房屋，系爭
21 租約之租期係自110年7月1日起至112年6月30日，而上訴人
22 於110年10月初即搬離系爭房屋，又系爭隔間係上訴人自行
23 出資設置，然上訴人於110年10月初搬離系爭房屋時，將系
24 爭隔間留置系爭房屋內，未予拆走，系爭切結書係上訴人簽
25 立予被上訴人一節，為兩造所不爭執，已如前述，應堪採信
26 為真。又查，兩造於系爭租約第6條第3項約定：「乙方（即
27 上訴人，下同）應於租期屆滿之翌日將房屋騰空並回復原狀
28 後交還全部租賃物，如乙方未清除而遺留者，視為乙方拋棄
29 其所有權，甲方（即被上訴人）得自行或僱工處理，其因此
30 所生之費用由乙方負擔。」等語明確，有兩造不爭執其真正
31 之系爭租約附卷足憑（見原審卷第85頁），且查，卷附上訴

01 人於110年9月24日簽立之系爭切結書載明上訴人同意配合出
02 租人（即被上訴人）承諾於110年12月17日（誤載為112年12
03 月17日，應予更正）遷離系爭房屋，且不索取任何費用等
04 語，亦有兩造不爭執其真正之系爭切結書附卷足憑（見原審
05 卷第103頁），綜上應認兩造合意於110年9月24日提前終止
06 系爭租約，上訴人應於110年12月17日遷離系爭房屋，不得
07 向被上訴人索取任何費用，倘於搬離後有未清除而遺留於系
08 爭房屋內之物品，視同上訴人已拋棄其所有權，被上訴人得
09 自行或僱工處理。

10 (三)再查，證人即上訴人公司股東莊佳樺於原審111年8月23日言
11 詞辯論程序具結證稱110年9月下旬被上訴人公司負責人張憶
12 芬說系爭房屋已經賣掉，建議上訴人要找新的房子，當時上
13 訴人透過仲介租到同棟11樓，110年9月24日簽署系爭切結
14 書，上訴人說會儘快搬，之後陸續搬運辦公家具到樓上，上
15 訴人有說系爭隔間要搬走，張憶芬說她以為系爭隔間不會搬
16 走，所以口頭跟謝一帆說隔間不會搬，其表達抗議後，張憶
17 芬說會再跟謝一帆澄清隔間會搬走，後來有律師朋友說要系
18 爭隔間，其約在同年11月下旬以電話聯繫張憶芬，張憶芬便
19 很生氣表示「不要再說了」，也不出面處理，至到110年11
20 月下旬上訴人仍有系爭房屋之鑰匙，可以自由進出等情綦詳
21 （見原審卷第160、161頁），另參酌被上訴人辯稱上訴人係
22 於110年12月16日始返還系爭房屋鑰匙，綜上可認，自上訴
23 人於110年9月24日簽署系爭切結書時起，上訴人有逾2月以
24 上之充裕時間可以自由出入系爭房屋拆遷系爭隔間，然上訴
25 人卻遲未將系爭隔間拆除遷移，則依系爭租約第6條第3項之
26 約定，應視同上訴人於交還系爭房屋時即已對所遺留之系爭
27 隔間拋棄所有權，同意交由上訴人自行處理，自不能於事後
28 再任意指摘被上訴人不法侵害其所有權。

29 (四)再查，卷附被上訴人與謝一帆所簽訂系爭買賣契約第16條縱
30 有約定：「其他：室內冷氣機全部留下來，可動式隔間全部
31 留下來」等語（見原審卷第97頁），惟查，證人即系爭買賣

01 契約之仲介人員陳紘佩於原審111年9月29日言詞辯論程序具
02 結證稱當初與謝一帆接洽系爭買賣契約時，對於系爭隔間部
03 分謝一帆的意見是留或不留都可以，但是要確認清楚，簽立
04 系爭買賣契約時，系爭房屋之買賣價格已經確定如系爭買賣
05 契約所載的金額，一般仲介實務關於可移動的裝潢及冷氣，
06 代書及仲介會在契約上註記如系爭買賣契約中關於系爭隔間
07 約定，因為清運廢棄物的費用很貴，本件謝一帆買受系爭房
08 屋後因為要進行裝潢，所以連同系爭隔間的清運就會比較節
09 省費用，謝一帆也不在意，所以就將系爭隔間約定載明在系
10 爭買賣契約上，謝一帆完全沒有提到如果沒有系爭隔間就不
11 買受系爭房屋，也沒有因為被上訴人出賣系爭房屋有沒有附
12 帶系爭隔間而影響謝一帆的出價等語明確（見原審卷第
13 182、183頁），足認被上訴人抗辯其並未將系爭隔間併同系
14 爭房屋一同作價出售，亦無因系爭隔間而增加系爭房屋之出
15 售價格一節，應予事實相符，而可採信，準此，被上訴人並
16 未因系爭隔間而受有任何利益。

17 (五)綜上，上訴人所提出之證據不足以證明其因被上訴人處分系
18 爭隔間而受有任何損害，且被上訴人因而受有不法利益，則
19 其依侵權行為損害賠償法律關係及不當得利法律關係，請求
20 被上訴人給付27萬元及法定遲延利息，委無所據。

21 六、綜上所述，上訴人依民法第184條之侵權行為損害賠償法律
22 關係及民法第179條之不當得利法律關係，請求被上訴人給
23 付27萬元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息
24 5%計算之利息，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴
25 人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予
26 廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

27 七、本件事證已臻明確，上訴人雖聲請傳訊謝一帆以釐清系爭買
28 賣契約之售價有無包括系爭隔間在內，然證人陳紘佩明確證
29 稱上揭售價不因系爭隔間受有任何影響，已如前述，自無再
30 行傳訊謝一帆之必要，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之
31 證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰

01 不逐一論列，附此敘明。

02 八、本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449
03 條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 5 月 3 日
05 民事第四庭 審判長法官 溫祖明

06 法 官 陳正昇

07 法 官 李家慧

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 112 年 5 月 3 日
11 書記官 鍾雯芳