

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第5313號

原告 富域禮悅國際有限公司

法定代理人 陳淑涵

被告 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，經本院於中華民國111年9月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,870元由原告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：

(一)原告於民國109年1月1日起向原告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，嗣延展租賃期間自110年9月1日起至112年6月30日（下稱系爭租約）。被告於110年9月下旬將系爭房屋出售予第三人謝一帆（下稱買方），並要求原告於110年12月17日前搬離系爭房屋，原告於同年10月上旬即將辦公室全部傢俱搬離系爭房屋。原告於搬離系爭房屋時，向被告告知要將系爭房屋的辦公室隔間（下稱系爭隔間）拆走，但被告聽到原告所言後，向原告表示道歉，並表示其在出售系爭房屋時同意將系爭隔間留給買方。

(二)被告出售系爭房屋的價值約為新臺幣（下同）4千萬元，較之被告原本取得系爭房屋2,800萬元，被告因出售系爭房屋可獲利差高達1,200萬元。足可推論原告為了增加系爭房屋之售價，於出售系爭房屋之時，未經原告之同意即擅自將原

告所有之系爭隔間，併同系爭房屋一同作價出售。依被告與買方於110年9月24日所簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）第16條記載「交屋約定…其他：室內冷氣機全部留下來。可動式隔間全部留下來。」（下稱系爭隔間約定），足證被告確實未經原告同意，將系爭隔間一併出售予買方，被告無權處分原告之物。

(三)被告於111年3月發函要求原告自行到系爭房屋拆除系爭隔間，然原告早已將系爭房屋鑰匙返還給被告，且被告在110年12月底即將系爭房屋點交買方後裝修系爭房屋，原告自無可能於111年3月再進入系爭房屋。

(四)為此，依民法第184條、第179條規定提起本件訴訟，聲明請求被告給付原告27萬元，及自111年度司促字第966號支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：

(一)依系爭租約第6條第3項之約定：「乙方（即原告）應於租期屆滿之翌日將房屋騰空並回復原狀後交還全部租賃物，如乙方未清除而遺留者，視為乙方拋棄其所有權，甲方（即被告）得自行或僱工處理，其因此所生之費用由乙方負擔。」。原告曾表示新址已無空間可裝置系爭隔間。

(二)被告與買方簽訂系爭買賣契約出售系爭房屋時，係依系爭租約第6條第3項後段之未清除而遺留者，視為拋棄其所有權之約定基礎上，併同出具「承租人同意搬遷切結書」（下稱系爭切結書）予買方。據此，被告遂與買方就系爭房屋內系爭隔間於系爭買賣契約中為系爭隔間約定。系爭隔間非屬買方購買系爭房屋所欲付出買賣總價款之考量涵蓋範圍內。

(三)原告於110年9月24日簽署系爭切結書後，旋即承租位於系爭房屋樓上11樓之5之房屋，是原告自110年至9月25日起至110年12月16日原告返還系爭房屋鑰匙予被告止，原告皆能自行拆遷系爭隔間至其新租處，未有被告或第三人阻擋或令其不得搬遷，且依系爭租約第6條第3項之約定，原告就系爭隔間自返還系爭房屋鑰匙之翌日110年12月17日起，顯已為棄置

01 系爭隔間之所有權予被告自行處理。被告更於111年3月間多
02 方協調買方讓原告再行至系爭房屋搬拆系爭隔間，被告亦發
03 函通知原告文到3日內至系爭房屋拆遷，詎原告皆未予理會
04 或聯繫進行搬遷。

05 (四)縱鈞院嗣認被告確有損害賠償或不當得利之情，原告雖提出
06 系爭隔間之有償價值為27萬元，惟依商業實務，報價單僅係
07 參考或要約，實際付款都是低於報價單七折或八折。且系爭
08 隔間業已自108年間安裝於系爭房屋內起迄至110年12月16日
09 止，歷經3年使用，系爭隔間之價值結果應予計算折舊，即
10 應扣減至少30%之價值方謂合當等語置辯，並聲明：原告之
11 訴駁回。

12 三、得心證之理由：

13 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
14 民事訴訟法第277條前段有明文規定。又按民事訴訟如係由
15 原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
16 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
17 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求
18 (最高法院著有17年上字第917號判例可資參照)。

19 (二)經查，兩造於109年9月1日簽訂系爭租約並延展租賃期間自1
20 10年9月1日起至112年6月30日，原告於110年10月初遷離系
21 爭房屋，遺留系爭隔間於系爭房屋內等情，為兩造所不爭
22 執，並有系爭租約在卷可憑（支付命令卷第9-10頁）。依系
23 爭租約第6條第3項約定：「乙方（即原告）應於租期屆滿之
24 翌日將房屋騰空並回復原狀後交還全部租賃物，如乙方未清
25 除而遺留者，視為乙方拋棄其所有權，甲方（即被告）得自
26 行或僱工處理，其因此所生之費用由乙方負擔。」（支付命
27 令卷第9頁），揆諸上開約定內容，可知兩造係約定如承租
28 人於租賃契約終止後，就留置於租賃物上之物未予自行搬遷
29 者，即視為拋棄其物之所有權，而得任由出租人處置，至為
30 明確。原告雖否認其於終止系爭房屋時有拋棄系爭隔間之所
31 有權云云，惟查，原告於110年9月24日簽立系爭切結書後，

01 隨即於同年10月初即遷離系爭房屋等情，有系爭切結書及證
02 人莊佳樺到庭證述屬實（本院卷第103頁、第160頁）。綜以
03 證人莊佳樺另證述：大約110年11月下旬，張憶芬（即被告
04 之法定代理人）在電話中很生氣說「不要再說了」，也不出
05 面處理，原告還是有系爭房屋的鑰匙是可以進去拆系爭隔
06 間，但是因為他這樣說，就沒有再進去了等語（本院卷第16
07 1頁）。足徵原告於110年10月上旬搬離系爭房屋起至110年1
08 2月16日返還系爭房屋鑰匙前，有長達2個月時間，均可任意
09 可自行拆遷系爭隔間，然原告卻未將系爭隔間搬走，則依兩
10 造系爭租約第6條第3項之約定，原告於交還系爭房屋時即已
11 對所遺留之物品即系爭隔間拋棄所有權，而同意由被告自行
12 處理，至為明確。縱證人莊佳樺亦證述：有向被告說系爭隔
13 間要搬走，張憶芬跟我們說，他以為我們不會搬系爭隔間，
14 所以口頭跟買方說我們不會搬，我有表示抗議，她沒有權利
15 決定我們的東西，張憶芬說她很抱歉，但她只是口頭跟買方
16 這樣講，她會再跟買方講我們會搬走系爭隔間。我有一個律
17 師朋友來看系爭隔間，他說他想要，我跟原告都說好，然後
18 我們就跟張憶芬說，我們要搬走系爭隔間，結果張憶芬在電
19 話中很生氣說「不要再說了」，我的直覺是張憶芬把系爭隔
20 間賣掉了，我想說我們是多年好友，請他來處理，結果他就
21 不再出面了等語。惟此乃兩造間就系爭隔間之處理情形所為
22 之討論及斡旋之過程，並無妨害原告於返還系爭房屋前可騰
23 空系爭隔間之權利，是證人莊佳樺此部分之證述，自難為有
24 利原告之認定。此外，證人陳紘佩亦到庭證述：當初與買方
25 接洽系爭買賣契約時，對於系爭隔間部分買方的意見是留或
26 不留都可以，但是要確認清楚，簽立系爭買賣契約時，系爭
27 房屋之買賣價格已經確定如系爭買賣契約所載的金額。一般
28 仲介實務關於可移動的裝潢及冷氣，代書及仲介會在契約上
29 註記如系爭買賣契約中關於系爭隔間約定，因為清運廢棄物
30 的費用很貴，本件買方買受系爭房屋後因為要進行裝潢，所
31 以連同系爭隔間的清運就會比較節省費用，買方也不在意，

所以就將系爭隔間約定載明在系爭買賣契約上。買方完全沒有提到如果沒有系爭隔間就不買受系爭房屋，也沒有因為被告出賣系爭房屋有沒有附帶系爭隔間而影響買方的出價等語（本院卷第182-183頁），亦足徵被告並未將系爭隔間併同系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售價格。從而，原告主張被告未經原告同意將系爭隔間一併出售買方，無權處分原告之物云云，亦未足採憑。從而，均難認被告有何侵權行為或無法律上之原因受有利益，並致原告受有損害之事實，原告主張，並無可採。

四、綜上所述，原告依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被告給付原告27萬元，及自111年度司促字第966號支付命令送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果，不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 111 年 10 月 20 日
臺北簡易庭

法 官 黃莉莉

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，須以違背法令為理由，於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 10 月 20 日
書記官 黃慧怡

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	2,870元	
合 計	2,870元	