

臺灣高等法院民事判決

112年度上易字第19號

上訴人 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

被上訴人 胡超倫（胡訓松之承受訴訟人）

胡雅娟（胡訓松之承受訴訟人）

胡爾佳（胡訓松之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 吳宏山律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國111年11月9日臺灣臺北地方法院110年度訴字第5885號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年6月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、本件原審被告胡訓松於民國（下同）111年11月25日死亡，由胡超倫、胡雅娟、胡爾佳（個別以姓名稱之，合稱胡超倫3人）共同繼承，此有胡超倫3人提出戶籍謄本（本院卷第99至107頁）可稽。胡超倫3人於112年2月10日具狀聲明承受訴訟（本院卷第93至95頁），核無不合，爰予准許。

二、上訴人在原審起訴主張：伊與胡訓松先後簽訂、續訂房屋租賃契約（下分別稱首次租約及第1、2、3次續約，合稱系爭租約），均約定伊向胡訓松承租臺北市○○區○○街0巷0號1樓

房屋（下稱系爭房屋）全部，包括主建物及在前院、後院之增建（下依序稱主建物、前方增建、後方增建），租期自106年8月1日起至110年2月28日止，但胡訓松於首次租約成立前，已將後方增建出租他人，系爭租約關於後方增建部分，係以不能之給付為租賃標的，依民法第246條第1項本文，該部分租約無效，胡訓松收取此部分租金共計新臺幣（下同）842,294元（下稱系爭租金）為不當得利，應依民法第179條規定返還予伊，且胡訓松從未交付後方增建予伊，應依民法第226條第1項規定，賠償伊因其給付不能所生相當於租金842,294元之損害，爰聲明求為判命胡訓松應給付伊842,294元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年8月21日，見原審卷1第121頁送達證書）起至清償日止按年息5%計算之利息等語。原審駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴後，因胡訓松死亡，由被上訴人共同繼承並承受訴訟，上訴人乃變更聲明為：被上訴人應於因繼承胡訓松所得遺產範圍內連帶給付上訴人842,294元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，核屬更正事實及法律上之陳述，依民事訴訟法第463條準用第256條規定，非為訴之變更。又上訴人就同一基礎事實及聲明，追加主張：胡訓松交付之租賃標的物短少12.4151坪空間，伊依民法第347條準用第354條第1項本文、第2項、第359條規定，以112年5月2日準備(一)狀之送達，請求減少租金822,294元，再依民法第179條規定，請求被上訴人返還該租金，及依民法第360條規定，請求被上訴人賠償同額損害等語，核屬訴之追加，且合於民事訴訟法第446條第1項但書、第255條第1項第2款規定要件，爰准予追加。上訴人之上訴聲明求為判決：(一)原判決關於駁回上訴人下開第2項之訴部分廢棄；(二)被上訴人應於因繼承胡訓松所得遺產範圍內連帶給付上訴人842,294元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。

三、被上訴人以：上訴人於首次租約成立前，已知悉後方增建業已出租他人經營上海水煎包店（下稱系爭水煎包店），是系爭租約約定之租賃標的不包括後方增建，上訴人之請求均無理由等

01 語，資為抗辯。答辯聲明求為判決：上訴駁回。

02 四兩造不爭執之事項：

03 (一)上訴人與胡訓松商議由上訴人向胡訓松承租系爭房屋，雙方嗣
04 於106年4月14日簽署租屋定金收據，再於106年7月14日簽訂首
05 次租約，於第1條「房屋標示及租賃範圍」約定：「房屋座
06 落：臺北市○○區○○街0巷0號1樓」、「租賃範圍：房屋全
07 部」，租期自106年8月1日起至108年7月31日止，月租金
08 88,000元。此有上訴人提出租屋定金收據、公證書及房屋租賃
09 契約書等影本（原審卷1第31至39頁）可稽。

10 (二)上訴人與胡訓松於108年7月25日第1次續約，亦有同上第1條約
11 款，租期自108年8月1日起至109年7月31日止，月租金98,000
12 元。此有上訴人提出公證書及房屋租賃契約書等影本（原審卷
13 1第41至49頁）可稽。

14 (三)上訴人與胡訓松於109年7月23日第2次續約，亦有同上第1條約
15 款，租期自109年8月1日起至109年12月31日止，月租金98,000
16 元。此有上訴人提出公證書及房屋租賃契約書等影本（原審卷
17 1第51至59頁）可稽。

18 (四)上訴人與胡訓松於109年12月間口頭第3次續約，租期自110年1
19 月1日起至110年3月31日止，屆期上訴人搬遷。

20 (五)兩造租賃期間，系爭房屋為胡訓松所有，整體包含主建物（有
21 為所有權第一次登記，面積119.55平方公尺）、前方增建（未
22 為所有權第一次登記）、後方增建（未為所有權第一次登
23 記）。主建物與前方增建連通，大門面向新中街6巷。後方增
24 建面積12.4151坪，與主建物間有磚牆區隔，故未與主建物及
25 前方增建互通，大門面向新中街。胡訓松交付主建物及前方增
26 建，面積合計47.5849坪予上訴人。此有上訴人提出照片影本
27 （原審卷1第83至89、93至99頁）、被上訴人提出建物登記謄
28 本影本（原審卷1第337頁），及證人黃翠貞之證言（原審卷1
29 第447頁）可稽。

30 (六)胡訓松自77年3月15日起，先後將後方增建出租予訴外人林愛
31 華、唐家明、黃森官、黃韶志等人，承租人在後方增建經營系

01 爭水煎包店迄今。此有上訴人提出照片影本（原審卷1第61至
02 65頁）、被上訴人提出房屋租賃契約書影本（原審卷1第133至
03 197頁），及證人黃翠貞之證言（原審卷1第446頁）可稽。

04 五得心證之理由：

05 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭
06 句，民法第98條定有明文。是解釋契約，應於文義上及論理上
07 詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌
08 訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據
09 資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因
10 事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示
11 之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字
12 面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意。查上訴人主張：
13 依系爭租約第1條，租賃標的包括後方增建云云，為被上
14 訴人否認，核屬契約解釋之爭議。依前開四之(五)，前方、後方
15 增建未另編門牌，而主建物與前方增建連通成單一使用空間，
16 後方增建則與主建物間有磚牆區隔，未與主建物及前方增建互
17 通，而形成另一獨立使用空間，雖二者之門牌同一，但使用上
18 明確分割，自不能單憑系爭租約第1條約定「租賃範圍：房屋
19 全部」，即認包含後方增建，仍應依上開判斷基礎，推求兩造
20 立約之真意。

21 (二)上訴人主張：106年3月間，伊在591租屋網上發見刊登有「60
22 坪空間」之系爭房屋招租廣告，始與胡訓松商議、簽訂系爭租
23 約云云，為被上訴人否認。經查，上訴人於110年7月8日起訴
24 時提出「微熱山丘中央公園旁300萬裝潢黃金店辦」，坪數
25 60.8坪之招租廣告影本（原審卷1第29頁），然依經營591租屋
26 網之訴外人數字科技股份有限公司（下稱數字公司）提出該筆
27 廣告資料，該房屋係位於新中街6號（原審卷1第347、352、
28 359至377頁），非系爭房屋之招租廣告。又上訴人於111年1月
29 14日聲請原審命數字公司提出胡超倫在591租屋網刊登之招租
30 廣告，經該公司提出相關資料（原審卷1第429至433頁），固
31 顯示胡超倫曾於105年1月22日、106年4月6日刊登系爭房屋招

租廣告，表示月租金88,000元，坪數70坪（見原審卷1第431至435頁），但105年1月22日刊登之廣告表明有效期限至105年2月21日（原審卷1第433頁），且各該廣告內容與上訴人主張其看到之廣告內容，就面積部分有10坪差異，上訴人復未提出其他證據證明其確係因看到有「60坪空間」之系爭房屋招租廣告，始與胡訓松商議、簽訂系爭租約，上訴人前開主張為不可採，從而，上訴人據此再主張：伊與胡訓松本於招租廣告內容議定系爭租約，故第1條所指「房屋全部」，包含主建物、前方增建、後方增建，面積合計60坪（47.5849+12.4151）云云，委無可取。再查，上訴人既未證明上開主張為真實，則其進而主張：依消費者保護法第22條第1項規定，胡訓松負有確保招租廣告內容真實義務，其對於伊所負之義務不得低於該廣告內容云云，並提出錄影光碟及聲明由證人賴崇文證明被上訴人於110年7月間在系爭房屋現場表示出租使用坪數60坪事實；聲請命被上訴人提出於109年11月間在591租屋網刊登系爭房屋之招租廣告；聲請命數字公司提出被上訴人委託刊登廣告時，所提供用以核實系爭房屋租賃面積、屋齡、樓層別及法定用途之證明文件，均無審酌及調查必要，附此敘明。

(三)上訴人主張其承租系爭房屋之動機，係因旗下員工約12至16人，加上辦公室設備、隔間等，需要約60坪之辦公空間等語（原審卷1第13頁；本院卷第17頁），則系爭房屋實際使用面積若干？是否足敷其所需辦公空間？當為上訴人決定承租前會積極了解、確認之重要事項。又上訴人之法定代理人於112年6月6日言詞辯論期日陳述：上訴人在系爭房屋坐落之同社區營業至今已19年；該社區1樓房屋的格局相同，即主建物加上前、後院，差別只是有無在前、後院加蓋；上訴人原承租同社區其他1樓房屋，沒有增建，辦公空間36坪，加上前後院（空地）為60坪，從該屋走路至系爭房屋約10分鐘以內，決定承租系爭房屋前，伊有至系爭房屋察看，當時前承租人（老人活動中心，見原審卷1第281頁）使用中，伊知悉系爭房屋前、後院有增建，後方增建沒有跟主建物及前方增建互通等語（本院卷

第273、274頁），足見上訴人承租系爭房屋之前，其法定代理人勘查之租賃範圍係前承租人老人活動中心承租之主建物及前方增建，不包括未互通之後方增建，且明知主建物及前方增建合計面積不可能為60坪，但大於其原承租之辦公室。

(四)首次租約約定租賃始期為106年8月1日，但上訴人自承胡訓松於106年7月25日點交系爭房屋之主建物及前方增建給上訴人，而依上訴人提出106年7月25日系爭房屋照片影本，顯示天花板多處遭切割、破洞（原審卷1第93、97頁），有拆除重作之必要，是胡訓松提前點交，應係便利上訴人先行進駐裝修。又上訴人所營事業包括室內裝潢、裝修業，此有本院調取其變更登記表影本（本院卷第71、72頁）可稽，且上訴人自承其投入逾100多萬元於辦公室裝潢等語（原審卷第15頁。上訴人嗣後改稱其沒有進行室內裝潢，只有安裝冷氣，把辦公家具搬進來云云，本院卷第153頁，為不可採），則上訴人於進行天花板拆除重作工程時，勢必會丈量確認範圍、面積以資備料、裁切及施工，堪認斯時上訴人應已確知主建物及前方增建面積合計47.5849坪。

(五)依前開四之(六)，上訴人進駐系爭房屋之前，後方增建早已供系爭水煎包店使用。又被上訴人抗辯：上訴人於108年7月間曾表示有意願一併承租後方增建等語，經上訴人援用以證明上訴人係承租後始發現系爭水煎包店係承租戶，應認上訴人自認上開抗辯事實真正（見原審卷第275、277頁；本院卷第25頁）。且被上訴人抗辯：上訴人曾因有老鼠出沒辦公室，於109年10月間以簡訊通知胡訓松「老鼠吃上海住辦公室，非常困擾」，胡訓松於109年10月3日以簡訊回覆「好的，我會請煎包處理」；上訴人再於109年12月22日以簡訊通知胡訓松「胡先生好，最近鼠患橫行，真的非常需要麻煩您『儘速』找人滅鼠消毒，我們辦公室保持清潔無效，老鼠吃上海住辦公室，連上班時間都在辦公室亂竄，非常恐怖…我們受鼠患困擾已久，雖然是租約快到期，但是還是要拜託你盡房東之責」等語，業據提出上訴人不爭執真正之通訊紀錄影本（原審卷第207頁）為證。此

01 外，上訴人僅提出其於110年2月19日寄予胡訓松之存證信函，
02 主張胡訓松未交付租賃標的後方增建（原審卷1第69至75
03 頁），未提出其他證據證明其在110年2月19日之前曾為爭執。
04 況依前開四之(二)至(四)，上訴人在明知使用面積47.5849坪下，
05 仍3次續租及同意調漲租金。

06 (六)綜上事證，足認上訴人與胡訓松在系爭租約第1條約定「租賃
07 範圍：房屋全部」，真意自始為主建物及前方增建，不包括後
08 方增建，胡訓松自無交付後方增建予上訴人之義務。準此，上
09 訴人主張依民法第179條、第226條第1項、第360條等規定，請
10 求被上訴人應於因繼承胡訓松所得遺產範圍內連帶返還（或賠
11 償）上訴人842,294元本息，顯然無據。

12 六綜上所述，上訴人在原審主張系爭租約之租賃範圍包括已出租
13 他人之後方增建，依民法第246條第1項本文規定，該部分租約
14 無效，爰依民法第179條規定，請求被上訴人返還該租金
15 842,294元本息；胡訓松未依系爭租約交付租賃標的後方增建
16 予上訴人，爰依民法第226條第1項規定，請求被上訴人連帶賠
17 償損害842,294元本息，均無理由，原審所為上訴人敗訴之判
18 決，並無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
19 判，為無理由，應駁回其上訴。又上訴人在第二審以胡訓松未
20 依約交付後方增建為由，主張依民法第347條準用第354條第1
21 項本文、第2項、第359條規定請求減少租金後，依民法第179
22 條規定請求被上訴人返還842,294元本息，及依民法第360條規
23 定請求被上訴人賠償損害842,294元本息，亦均無理由，爰予
24 駁回。

25 七本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
27 一論列，附此敘明。

28 八據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法第
29 449條第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 7 月 17 日
31 民事第二十一庭

01 審判長法官 翁昭蓉
02 法官 林哲賢
03 法官 廖珮伶

04 正本係照原本作成。

05 不得上訴。

06 中 華 民 國 112 年 7 月 18 日

07 書記官 張淑芬