臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2230號

原　　告　小洪實業股份有限公司
法定代理人　洪慶輝
訴訟代理人　朱容辰律師
被　　告　大豐吉室內裝修有限公司
法定代理人　江水潭
訴訟代理人　莊乾城律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國109 年9 月29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、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但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3 款定有明文。查本件原告起訴時聲明原係：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）97萬1,400 元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，以週年利率5 %計算之利息；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈠第11頁）。嗣原告於民國109 年3 月11日當庭以言詞變更聲明為：㈠被告應給付原告93萬1,260 元，及自民事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；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷㈠第363 頁）。經核此部分係屬於減縮應受判決事項之聲明，揆諸上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告自99年2 月1 日起至109 年1 月31日止向原告承租新北市○○區○○路○○○ 號B1樓至5 樓，共計6 層樓（下稱系爭廠房），約定第1 年至第5 年每月租金57萬5,000 元、第6 年至第10年每月租金調整為62萬5,000 元，並簽

有廠房租賃契約書（下稱系爭租賃契約），復經臺灣臺北地方法院所屬律衡民間公證人事務所公證人詹晉良公證在案。又兩造於簽訂系爭租賃契約時並約定所有的「公共空間」（含樓梯）均不在出租之範圍，惟被告承租後即擅自占用系爭廠房B1樓公共空間如新北市新莊地政事務所109 年1 月17日土地複丈成果圖（下稱附圖）編號113 ⑶區域（面積8.72平方公尺），且將原有安全通道門封閉，改在柱子旁邊設一個門，當作自己的通道在使用，並在牆上設有電箱開關；系爭廠房1 樓公共空間如附圖編號113 ⑵區域（面積23.77 平方公尺），則為被告堆置物品及擺設家具；另被告私自占用系爭廠房1 樓至4 樓各層樓梯間如附圖編號113 ⑴區域（面積各15.2平方公尺），甚將1 至2 樓樓梯拆除，2 樓至4 樓樓梯間挪作私用，而享有不當得利，再就被告排除他人使用而獨自占用之面積，其中B1樓走道遭占面積為8.72平方公尺，1 樓走道遭占面積為23.77 平方公尺，而1 樓至4 樓之樓梯間各為15.2平方公尺，合計總面積為93.29 平方公尺（計算式：8.72平方公尺＋23.77 平方公尺＋15.2平方公尺x 4 ＝93.29 平方公尺），換算後約為28.22 坪（計算式：93.29 平方公尺x每平方公尺 0.3025坪＝28.220225 坪）。參以新北市五股區之每坪每月合理租金約莫550 元至650 元間，則原告以每坪每月最低租金550 元作為本件請求相當於租金不當得利部分之計算基準，自108 年8 月6 日回溯5 年（108 年8 月7 日後不請求），請求數額即為93萬1,260 元（計算式：550 元x 28.22 坪x 60個月＝931,260 元），爰依民法第767 條、第179 條規定請求被告返還不當得利等語。並聲明：㈠被告應給付原告93萬1,260 元，及自民事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；㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造於105 年5 月31日合意就承租之系爭廠房5樓部分終止租賃關係，約定每月租金調整為55萬元，斯時並簽有房屋部分退租點交清單。又兩造於簽訂系爭租賃契約時

，僅約定系爭廠房B1樓如附圖編號113 ⑶區域（面積8.72平方公尺）、系爭廠房1 樓如附圖編號113 ⑵區域（面積23.77平方公尺）保留為公共空間做使用，其餘系爭廠房B1樓至5 樓全部範圍均為被告承租而可得使用之範圍，是以，原告既已將B1樓至5 樓全部出租予被告，梯間部分又如何不在承租範圍內？尤其5 樓部分全部出租予被告（含公共空間），B1樓至4 樓之樓梯間若不包含在被告承租之私人空間中，豈不矛盾？而就原告主張系爭廠房B1樓如附圖編號113 ⑶區域部分，被告將原有安全通道門封閉，改在柱子旁邊設一個門，當作自己的通道在使用，並在牆上設有電箱開關等節，然實則電箱本身為原告設有之消防設備，僅因長年失修損壞，被告進而將其更新，且上開電箱為法律規定應設置之消防設備，並非如原告主張為被告所加裝，故原告所稱被告於系爭廠房B1樓吊掛於牆上之ATS 消防使用之電箱為占用，顯與事實不符；再就原告主張系爭廠房1 樓部分如附圖編號113 ⑵區域部分，被告堆置物品及擺設家具等情，以原告所提出之圖片觀之，除被告公司招牌外，公共空間之家具、物品均非被告所有，應係其他承租人所置放，被告公司家具均為新品，不可能隨意擺放至原告主張之上開區域內，此外，被告對於原告上開提供之圖片否認形式上真正，其應該是將原本沒有日期的圖檔用電腦處理後加上日期再轉入照相機合成；另就原告主張被告私自占用系爭廠房1 樓至4 樓各層樓梯間如附圖編號113 ⑴區域（面積各15.2平方公尺）部分，被告將1 至2 樓樓梯拆除，2 樓至4 樓樓梯間挪作私用乙情，原告既已將B1樓至5 樓全部出租予被告，梯間部分又如何不在承租範圍內，已如上述，且系爭租賃契約之附件協議書第5 條亦有約明「B1至5 樓之橫樑柱不可敲打，其餘甲方（即原告）同意乙方（即被告）廠房內外之一切，皆可變更。」，被告將1 樓至2 樓之樓梯移至系爭廠房1 樓中間，合於約定，倘樓梯不在被告承租範圍內，何來如此之約定？末則原告請求被告給付相當租金之不當得利，惟其主張被告占用區域係

附屬之公共空間，原告比照房屋室內空間使用租金額計算不當得利，洵無可採，再者，被告已支付原告系爭廠房租金，且其並非無權占用，故原告應不得向被告請求不當得利等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回；㈡如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

㈠被告於98年12月22日向原告承租新北市○○區○○路○○○號B1樓至5樓（即系爭廠房），共計6層樓，租期自99年2月1日起至109年1月31日止，並約定第1年至第5年每月租金57萬5,000元、第6年至第10年每月租金調整為62萬5,000元，並簽有廠房租賃契約書（即系爭租賃契約），用以開設家具店供營業使用，復經臺灣臺北地方法院所屬律衡民間公證人事務所公證人詹晉良公證在案。

㈡兩造於98年12月22日簽訂「協議書」。協議書第4條約定：「甲方（即原告）可經由貨梯至六樓以上，但不得使用客梯，客梯之用電，應另設電錶，電費、維修及保養費用，由乙方（即被告）自行負責。貨梯之電費及維修、保養費用，由使用者按八個樓層比例分攤。」；第5條約定：「B1至5樓之橫樑柱不可敲打，其餘甲方同意乙方廠房內外之一切，皆可變更。」。

㈢嗣於105年間，兩造合意就承租之系爭廠房5樓部分於105年5月31日終止租賃關係，約定每月租金調整為55萬元，並簽有房屋部分退租點交清單。

㈣系爭廠房5樓全部均出租被告占有使用（包括公共空間）。

四、本件爭點：

㈠被告所承租系爭廠房B1樓至5樓範圍，是否包括B1樓至4樓之公共空間？

㈡原告主張被告無權占用下列系爭廠房範圍，是否有理由？

①系爭廠房B1樓部分公共空間如附圖編號113⑶區域（面積8.72平方公尺）為被告無權占用（被告將原有安全通道門封閉，改在柱子旁邊設一個門，當作自己的通道在使用，並在牆

上設有電箱開關）。

㈡系爭廠房1樓部分如附圖編號113⑵區域（面積23.77平方公尺）為被告無權占用（堆置物品及擺設家具）。

㈢被告私自占用系爭廠房1樓至4樓各層樓梯間如附圖編號113⑴區域（面積各15.2平方公尺；被告將1至2樓樓梯拆除，2樓至4樓樓梯間挪作私用）。

㈢若原告上開主張為有理由，被告無權占用之期間為何？原告得否請求被告給付相當租金之不當得利？如可，請求金額為若干？

五、得心證之理由：

㈠被告所承租系爭廠房B1樓至5樓範圍，包括B1樓至4樓之公共空間：

1.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句，民法第98條定有明文。再按探求契約當事人之真意，應通觀契約全文，依誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值等作全盤之觀察，若契約文字，有辭句模糊，或文意模稜兩可時，固不得拘泥於所用之辭句，但解釋之際，並非必須捨辭句而他求，倘契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不能反捨契約文字更為曲解（最高法院86年度台上字第3873號判決意旨參照）。故解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，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資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院96年台上字第2631號判決意旨參照）。

2.經查，系爭租賃契約第1條約定：「廠房所在地及使用範圍：臺北縣五股鄉（現改制為新北市○○區○○○路○○○號B1F、1F、2F、3F、4F、5F（全部）」（見本院卷㈠第27頁），依該條文義約明原告係將系爭廠房B1樓至5樓全部均出租予被告占有使用一節甚明，是原告既已將系爭廠房B1樓至5

樓全部出租予被告，為使承租人得有效利用或進出系爭廠房B1樓至5樓，該等樓層附屬之公共空間（含梯間部分）部分，自當屬承租之範圍。復依系爭租賃契約第7條第3項約定：「五股工業區管理中心依促進產業升級條例規定所徵收之一般公共設施維護費、污水處理系統使用費等費用，基於使用者付費原則，租賃期間由乙方負擔B1F-5F計六層，亦指全棟八個樓層分攤六個樓層費用。若乙方未依約繳納致管理中心向甲方請求時，依第四條第二項處理。此項約定不因甲方與管理中心簽立願意負擔前述費用之切結書而受影響」（見本院卷㈠第29頁），可知系爭廠房全棟共八層樓，被告依約於租賃期間需負擔B1樓至5樓（共計六層）應繳納予五股工業區管理中心之一般公共設施維護費、污水處理系統使用費等費用，顯見被告承租使用範圍包括B1樓至5樓公共設施，其承租範圍應包括B1樓至5樓之公共空間，方符合兩造約定系爭租賃契約之真意。

3.基上，被告所承租系爭廠房B1樓至5樓範圍，依照系爭租賃契約之約定，當然包括B1樓至4樓之公共空間。

㈡原告主張被告無權占用系爭廠房範圍如附圖編號113 ⑴⑵⑶區域，均無理由，分述如下：

1.系爭廠房範圍如附圖編號113 ⑴⑵⑶區域，分屬系爭廠房B1樓、1樓、1樓至4樓各層樓梯間部分之公共空間，業經本院履勘現場屬實，有本院108年12月19日勘驗筆錄1份（見本院卷㈠第203頁至第209頁）在卷可稽，參以被告所承租系爭廠房B1樓至5樓範圍包括該等樓層附屬之公共空間（含梯間部分），業如前述，被告自有合法使用如附圖編號113 ⑴⑵⑶區域之正當權源，先予敘明。

2.原告主張系爭廠房B1樓部分公共空間如附圖編號113 ⑶區域（面積8.72平方公尺）為被告無權占用（被告將原有安全通道門封閉，改在柱子旁邊設一個門，當作自己的通道在使用，並在牆上設有電箱開關）等語，並提出系爭廠房B1樓照片數張（見本院卷㈠第131頁至第132頁、第378頁至第380

頁）為證。觀諸上開照片顯示B1樓牆上設有「ATS 消防設備電箱」，經本院到場勘驗屬實，又依據消防用緊急發電機組審核認可須知第貳點、一、㈧規定：「自動啟動性能：如在裝設（配置）發電機現場，應配合自動轉換開關（ATS ）檢測；在廠試驗時，則以手動模擬測試自動啟動性能。」，而原告既將系爭廠房B1樓至5 樓出租予被告開設家具店供營業使用，原告基於出租人之義務，本須提供營業使用之水電功能，且該「ATS 消防設備電箱」既屬上開法規應設置之裝置，被告基於營業使用目的依法裝修消防設備電箱，尚屬合理而未逾越兩造租約範圍。至原告另主張被告將原有安全通道門封閉，改在柱子旁邊設一個門等語，然為被告所否認，且原告就被告何時、以何方式封閉通道門並改設門扇一節，並未舉證以實其說，自難採信。

3.原告主張系爭廠房1 樓部分如附圖編號113 ⑵區域（面積23.77 平方公尺）為被告無權占用（堆置物品及擺設家具）等語，並提出系爭廠房1 樓側邊走道照片數張（見本院卷㈠第135 頁）為憑。然為被告所否認，且觀諸上開照片雖有堆放部分雜物占用走道，然除照片中顯示被告公司招牌外，其餘家具、物品難以外觀直接認為被告所有，不能排除為其他人所放置，況被告公司招牌厚度甚薄，僅係靠牆置放，並可輕易搬離，亦無阻礙公共空間之通行，自難認被告有以堆置物品及擺設家具之方式，獨自占用如附圖編號113 ⑵區域而排除其他同棟住戶（含原告）之通行使用。

4.原告主張被告私自占用系爭廠房1 樓至4 樓各層樓梯間如附圖編號113 ⑴區域（面積各15.2平方公尺；被告將1 至2 樓樓梯拆除，2 樓至4 樓樓梯間挪作私用）等語，並提出系爭廠房1 樓至4 樓照片數紙（見本院卷㈠第137 頁）為證。惟依系爭廠房1 樓建物藍圖與系爭租賃契約附圖相互比對（見本院卷㈠第37頁至第39頁，本院卷㈡第127 頁），可知系爭廠房1 樓至2 樓之樓梯於出租時已有變更，並非建物原始狀態；復依據原告所提系爭租賃契約附圖、系爭廠房建物圖（

見本院卷㈠第37頁至第39頁、第91頁至第99頁）及本院囑託地政人員測繪之附圖所示，可知系爭廠房各層通行樓梯，除有位於建物內部西南側之樓梯外，尚有位於建物東北側之安全梯可供上下通行，而本件原告主張系爭廠房1樓至4樓各層樓梯間屬建物內部西南側之樓梯，依前所述此部分均屬被告之承租範圍，被告自可使用。復依據兩造於98年12月22日簽訂之協議書第5條約定：「B1至5樓之橫樑柱不可敲打，其餘甲方（即原告）同意乙方（即被告）廠房內外之一切，皆可變更。」（見本院卷㈠第51頁），被告為供家具店營業展售使用，依照上開協議書約定自得將1樓至2樓之樓梯移至系爭廠房1樓中間，並無違反兩造之約定。況系爭租賃契約既已約定系爭廠房B1樓至5樓全部租予被告，若以供上下通行之梯間不在承租範圍，被告要如何使用系爭廠房B1樓至5樓。再者，依據協議書第4條約定：「甲方（即原告）可經由貨梯至六樓以上，但不得使用客梯，客梯之用電，應另設電錶，電費、維修及保養費用，由乙方（即被告）自行負責。貨梯之電費及維修、保養費用，由使用者按八個樓層比例分攤。」，參以原告法定代理人於本院準備程序時自陳：上開協議書第4條所指的客梯，是指電梯關於載人的客梯B1樓至5樓，因為被告說要帶客人上樓看家具，如果有其他住戶來使用的話，客人會等很久，所以才有此約定，但關於貨梯兩造均可共用等語（見本院卷㈠第460頁），足悉兩造於締約時即知被告承租系爭廠房B1樓至5樓作為家具店營業使用，因而約定由被告專用客梯並負擔相關費用，至於貨梯部分，則由系爭廠房所有使用者共同使用並按樓層比例分攤費用，以達到住戶、客人分流進出之目的。同理，位於系爭廠房內部西南側1樓至4樓各層樓梯間同屬被告作為營業展售家具之用，為達住商分流管理之同一目的，該等梯間應屬被告承租專用之範圍，況被告於98年12月22日承租系爭廠房起，迄至兩造於另案就系爭廠房之損害賠償案件（本院三重簡易庭108年度訴字第1279號，業經本院調閱該案卷宗核閱無

誤）發生訟爭以前，已達近10年均未見原告對於系爭廠房1樓至4樓各層樓梯間之使用管理提出爭執，原告顯係同意被告為上開使用。又即便原告無法使用該部分1樓至4樓各層樓梯間，仍有貨梯及安全梯可供上下通行，並無造成原告無法通行之情形，故依照系爭租賃契約、協議書及系爭廠房使用情況為體系解釋，兩造租約目的係原告以系爭廠房B1樓至5樓範圍出租被告開設家具店營業使用，此部分梯間當屬被告可供營業使用之範圍，方符合兩造締約之真意。

5.基上，原告主張被告無權占用系爭廠房範圍如附圖編號113⑴⑵⑶區域，均無理由。

㈢承前所述，原告主張被告無權占用系爭廠房範圍如附圖編號113⑴⑵⑶區域為無理由，業經說明如前，自不生不當得利之問題，原告請求被告給付相當租金之不當得利，即屬無據。又本院既已認定原告無法證明被告無權占用，則有關被告無權占用之期間為何、原告請求金額為若干等爭點，即無再加審究之必要，併此敘明。

六、綜上所述，原告依民法第179條、第767條規定，請求被告給付93萬1,260元，及自民事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，為無理由，應予駁回。原告既受敗訴判決，其假執行之聲請，亦失所依據，應併予駁回。

七、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。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　10　　日

民事第七庭　審判長法　官　陳映如

法　官　楊千儀

法　官　莊哲誠

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。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　尤秋菊