

臺灣彰化地方法院民事判決

109年度訴字第1455號

原告 即

反訴被告 巫錫程

訴訟代理人 鍾傑名律師

被告 即

反訴原告 興雨工業有限公司

法定代理人 王冠雄

被 告 王金種

共 同

訴訟代理人 陳建良律師

複代理人 陳柏宏律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國111年4月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告興雨工業有限公司應給付原告新台幣肆拾陸萬元，及自民國110年1月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行；但被告如以新台幣肆拾陸萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

其餘假執行之聲請駁回。

反訴被告應自坐落彰化縣○○鎮○○段000○號建物（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○路0號廠房）遷出，且將該建物返還反訴原告；並自民國109年9月1日起至遷讓返還上開建物之日止，按日給付反訴原告新台幣叁佰陸拾玖元。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔五分之三，其餘由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分，於反訴原告以新台幣玖拾玖萬柒仟元為反訴被告預供擔保後，得假執行；但反訴被告如以新台幣貳佰

01 玖拾玖萬壹仟肆佰元為反訴原告供擔保後，得免為假執行。
02 其餘反訴假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、本訴部分：

05 (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之
06 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
07 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。次按原
08 告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部；但被告已為本案
09 言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項定有明
10 文。本件原告起訴時聲明請求被告王金種應給付原告新台幣
11 (下同)2,037,180元，嗣經多次變更追加後，最後聲明如
12 附表一所示，其所為訴之變更追加，合於前揭規定，且追加
13 邢艷為被告後再撤回對邢艷之訴，經被告邢艷之訴訟代理人
14 同意，故已生撤回起訴之效力。

15 (二)原告聲明求為判決如附表一。主張略以：

16 1.原告經營羽毛加工業，於109年8月4日與被告興雨工業有限
17 公司（下稱興雨公司）簽訂租賃契約，約定原告承租坐落彰
18 化縣○○鎮○○○○○○路0號之廠房（下稱系爭廠房），
19 每月租金23萬元，押租金為46萬元，興雨公司並向原告保證
20 系爭廠房雖由第三人陳祈男承租，惟其已同意提前搬離，原
21 告經被告同意後，即陸續將機器設備搬入系爭廠房並僱用技
22 術人員組裝機器，然因陳祈男未能於預計109年8月底前將系
23 爭工廠清理完畢，致被告興雨公司無法提供合於使用目的之
24 租賃物予原告，興雨公司始同意將9月之租金酌減為14萬
25 元，有原證8之LINE對話可稽。又由於系爭廠房位於工業
26 區，書面租賃契約為申請工廠登記之必備文件，原告曾多次
27 向被告興雨公司代理人王金種要求訂立契約書，但王金種竟
28 於109年10月19日以LINE通知原告片面終止租約，並稱因陳
29 祈男對於廠房用電設備破壞修繕費用近200萬元及廢棄物清
30 除需費150萬元，被告興雨公司無法處理，拒絕繼續出租，
31 王金種更多次於109年11月2日、11月4日、11月7日、11月10

01 日、11月17日、11月28日表示「廠房要收回自用不出租」、
02 「要整修客戶要驗廠」、「廠房要自己使用」等理由拒絕繼
03 續履行租約，致原告僅能將系爭廠房作為存放器具設備之
04 用，無法開始營業，契約目的顯然無法達到，應認興雨公司
05 拒絕給付係有可歸責事由致給付不能，爰依民法第226條、2
06 56條及260條之規定，請求終止租約並請求損害賠償，且興
07 雨公司已拋棄原有期限利益，不待原告之催告，債務人即應
08 負遲延責任，爰依民法第227條、231條、254條、260條之規
09 定請求終止租約並請求損害賠償，並於110年3月24日言詞辯
10 論期日當庭對被告興雨公司為解除契約之意思表示到達。

11 2.系爭廠房原本三方約定原告於9月提前開始承租後應給付全
12 額租金，但因陳祈男之公司未能如期搬離，故被告興雨公司
13 同意原告僅給付一半租金，是被告興雨公司自不得對原告主
14 張同時履行抗辯。倘鈞院認為被告興雨公司未同意減少9月
15 份租金，因被告興雨公司自承陳祈男於109年10月始全部清
16 運完畢，系爭廠房仍有第三人占有使用，是被告興雨公司未
17 交付合於所約定使用收益之租賃物除有給付遲延之情形，原
18 告亦得主張同時履行抗辯，拒絕給付9月份之剩餘租金。

19 3.原告向被告興雨公司請求之金額1,897,180元，分別如下：

20 (1)已支出搬遷費用777,180元：原告開始搬運組裝機器後接近
21 完成之際，被告興雨公司始告知無法解決與陳祈男之爭
22 議，並拒絕給付合於約定使用收益之標的物，原告為開業
23 準備，已支出隆興企業社搬運機器設備支194,000元、偉
24 君企業社協助組裝相關機器設備1,003,180元（其中除羽
25 毛冷卻機空桶機組價值60萬元可拆卸再使用外，其餘部分
26 損失403,180元）、辰鼎企業有限公司安裝鍋爐13萬元及
27 東和實業社協助風管配置5萬元，合計支出777,180元，形
28 同白費，被告興雨公司應予賠償。

29 (2)另原告喪失可得預期之利益，依財政部中區國稅局110年7
30 月13日函，109年度營利事業各業所得額暨同業利潤標準
31 所載，「羽毛製造業」之營業毛利率為17%、費用率8%及

01 淨利率9%，復依財政部中區國稅局110年12月29日函，
02 「羽毛製造業」109年平均銷售額為111,560,655元，依此
03 計算則銷售毛利應為18,965,311元（ $111,560,655 \times 17\% = 18,965,311$ ）、銷售費用及管理費用應為8,924,852元（ $111,560,655 \times 8\% = 8,924,852$ ）。是依所得稅法施行細則第31
04 條營業淨利＝銷貨毛利－（銷售費用＋管理費用），則羽
05 毛製造業109年之營業淨利應為10,040,459元（ $18,965,311 - 8,924,852 = 10,040,459$ ），即每月約836,705元。原告
06 請求營業收入損失66萬元，並未逾越上開數額，應屬妥
07 適。
08
09
10

11 (3)另因兩造租賃契約業已終止，被告興雨公司應將受領之押
12 租金46萬元返還與原告。

13 4.倘鈞院認為被告王金種就終止契約部分並非被告興雨公司之
14 代理人，其擅向原告終止租約，依民法110條無權代理之規
15 定，無論原告有無過失，均應就原告上開損害負賠償之責，
16 故備位請求被告王金種給付原告所受損害777,180元及所失
17 利益66萬元，合計1,437,180元等語。

18 (三)被告聲明求為判決原告之訴駁回，如受不利判決願供擔保聲
19 請宣告免為假執行。答辯略以：

20 1.被告興雨公司授權被告王金種於109年8月4日與原告簽署租
21 賃契約後，即由興雨公司負責人之配偶邢艷接手代理興雨公
22 司處理系爭廠房租賃契約事宜，王金種為興雨公司代理人之
23 期間自109年8月4日到109年9月1日，邢艷自109年8月12日起
24 以出租人興雨公司代理人地位自居，經出租人授權協調原承
25 租人遷出及原告遷入系爭廠房事宜，原告是到109年8月26日
26 陸續開始遷入組裝，被告興雨公司與原告間就系爭廠房之租
27 賃契約於109年9月1日生效，約定租金為每月不含稅23萬元
28 （含稅為241,500元），從109年9月1日起算，然僅收取109
29 年9月份部分租金14萬元，被告否認有同意減收109年9月份
30 租金之事實，應由原告負舉證之責。

31 2.依租賃契約之約定，應以公證方式簽署租賃契約本約，興雨

01 公司於109年10月請原告會同簽署租約本約時，原告一再表
02 示租金過高，要降為每月17萬元，興雨公司未答應，原告拖
03 延未給付第一個月尚欠租金9萬元，被告興雨公司代理人表
04 示如不付原定租金就請搬走。租約已於109年9月1日成立，
05 原告依約即應給付1個月租金23萬元(加計營業稅後為241,50
06 0元)，但原告僅給付14萬元，依民法第264條第1項規定，被
07 告興雨公司縱拒絕給付，亦不生給付不能或給付遲延之責
08 任。又興雨公司於租賃契約生效後並未授權被告王金種代理
09 被告興雨公司處理系爭廠房租賃契約事宜，更未授權被告王
10 金種代為表示拒絕繼續履行系爭廠房租賃契約。縱被告王金
11 種有代被告興雨公司表示拒絕繼續履約之意思，顯然不生終
12 止契約之效力，無從認原告有因此而受法律上不利益之結
13 果，原告備位請求被告王金種賠償損害，並無理由。

14 3.被告興雨公司已將系爭廠房交付原告使用，原告迄今仍繼續
15 持有系爭廠房鑰匙並占有系爭廠房，並無何種不能使用系爭
16 廠房情形存在，系爭廠房原承租人陳祈男所堆置於廠房外空
17 地之廢棄物，僅占用系爭廠房外空地一小部分，並未妨礙原
18 告使用系爭廠房內部及進出，其亦於109年10月初即全部清
19 運完畢，被告興雨公司並無拒絕給付或給付不能之情事。本
20 件租賃標的自始即為廠房，並未包含附連土地，附連土地上
21 是否堆置物品，均不妨礙原告對系爭廠房之使用。至系爭廠
22 房附屬用電設備是否有毀損、不能使用情事，原告並不曾向
23 被告興雨公司爭執，無從認被告興雨公司有遲延給付、拒絕
24 給付或給付不能之情事。

25 4.原告雖主張其受有一個月66萬元營業損失之所失利益，然經
26 濟部辦公室函當中所載內容是其他公司的收益，並非原告的
27 收益而與原告無關，原告連公司都沒有成立，離銷售獲利還
28 有一大段距離，原告的工作經驗與自己是否為營業人或是營
29 利事業負責人沒有關係等語。

30 二、反訴部分：

31 (一)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之

01 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
02 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。本件反
03 訴原告提起反訴時訴之聲明第1項部分，原請求反訴被告應
04 給付反訴原告193萬元及自如民事反訴狀附表所列之利息
05 （卷241頁），並應自110年9月1日起至遷讓第二項請求所示
06 建物之日止，按月於每月1日給付反訴原告23萬元，及自翌
07 日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。嗣變更為請求
08 反訴被告應給付反訴原告2,579,750元，及自如附表二所示
09 利息起算日起至清償日止按年息百分之5計算之利息，並應
10 自110年10月6日起或自109年9月1日起，至遷讓第二項請求
11 所示建物之日止，按日給付反訴原告8,050元（卷397、41
12 5、449頁），其擴張及減縮應受判決事項之聲明，合於前揭
13 規定，先予敘明。

14 (二)反訴原告聲明求為判決：(1)反訴被告應給付反訴原告2,579,7
15 50元，及自如後附表二所示利息起算日起至清償日止按年息
16 百分之5計算之利息。(2)反訴被告應自坐落彰化縣○○鎮○
17 ○段000○號建物即門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○路0號廠
18 房遷出，將建物返還反訴原告。(3)反訴被告應自110年10月6
19 日或自109年9月1日起，至遷讓前項建物之日止，按日給付
20 反訴原告8,050元。(4)前開(1)、(2)項，以及(3)項已屆期部
21 分，願供擔保請准宣告假執行。主張略以：

22 1.兩造間既有系爭廠房租賃契約法律關係，反訴被告依民法第
23 439條第1項中段規定，應即於每月終了時給付該月租金，反
24 訴原告為營業人，租金收入依法應繳交營業稅，營業稅應由
25 承租人負擔，兩造所約定每月23萬元租金加計營業稅後為每
26 月241,500元。反訴被告迄今已積欠109年9月部分租金及自1
27 09年10月至110年10月5日終止租約為止之全部租金，加計營
28 業稅後數額應為3,039,750元（109年9月已付租金14萬元後
29 尚欠9萬元，加計營業稅11,500元，計101,500元、109年10
30 月1日至110年10月5日租金為 $241500 \times 12 + 241500 / 30 \times 5 = 2,93$
31 8,250），反訴原告對反訴被告46萬元之押租金債務，以同額

之租金債權（109年9月份101,500元、109年10月份241,500元、109年11月份117,000元）抵銷反訴被告之租金債務，業以反訴狀繕本之送達為抵銷意思表示之通知，經抵銷後反訴被告仍有已屆期之租金債務2,579,750元未償。反訴原告基於租賃契約法律關係及民法第229條第1項、第233條第1項、第203條等規定，請求上開租金及利息。

2.系爭廠房有保存登記，廠房是通透的並未做區隔，反訴原告將系爭廠房全部點交反訴被告使用，反訴被告有保管廠房的鑰匙且占有全部廠房，因反訴被告積欠租金已逾2個月租金數額，經反訴原告限期14日催告後仍未給付，反訴原告依民法440條第2項規定於110年10月5日終止契約，即有理由。系爭契約既經合法終止，反訴被告依民法第455條前段規定，即負返還系爭廠房予反訴原告之義務，反訴被告於租賃契約終止後繼續占有系爭廠房，即為無權占用，反訴原告依民法767條第1項前段規定，得請求反訴被告返還系爭廠房，請擇一為有利於反訴原告之判決。退步言之，縱鈞院認系爭廠房租賃契約業經反訴被告合法解除，惟反訴被告自109年9月1日起迄今仍占有系爭廠房，反訴原告依民法第259條第1款及民法第767條第1項前段規定，均得請求反訴被告遷讓返還系爭廠房。

3.反訴被告於租賃契約終止後繼續占有系爭廠房，即無法律上原因受有相當於租金（即每月241,500元，亦即每日8,050元）之利益，致反訴原告受損害，反訴原告依民法第179條規定，自得請求被告返還每日8,050元相當於租金之不當得利。退步言之，縱鈞院認系爭廠房租賃契約業經反訴被告合法解除，受領時之價額即為兩造原約定之租金即每月241,500元即每日8,050元，反訴原告依民法第259條第3款規定或依民法第179條等規定，亦得請求反訴被告返還自109年9月1日起至遷讓系爭廠房時止使用系爭廠房之價額或不當得利，請擇一為有利反訴原告之認定。

4.另反訴被告以其營業利益損失主張抵銷云云，因反訴被告在

01 109年12月4日就表示要解除契約，不管解除的效力如何，反
02 訴被告顯然在109年12月4日之後就不曾為積極使用廠房營業
03 的行為，所以反訴被告顯然在109年12月4日之後，並無因不
04 得使用系爭廠房營業的營業損失可言等語。

05 (三)反訴被告聲明求為判決反訴原告之訴駁回，如受不利判決願
06 供擔保聲請宣告免為假執行。答辯略以：

07 1.對於反訴原告依民法第767條規定，請求反訴被告應自系爭
08 廠房遷出，將系爭廠房返還反訴原告一節，反訴被告不爭
09 執。但在終止租約之前，反訴原告沒有提供工廠登記應檢附
10 的租賃契約，以致於無法申請工廠登記及辦理污水連接納管
11 使用，反訴原告此部分給付義務的欠缺，使得反訴被告的租
12 賃目的不達，所以在終止租約前，反訴被告沒有給付租金之
13 義務。

14 2.另在終止租約以後，反訴被告以營業利益之損失與反訴原告
15 相抵銷，亦即自109年12月4日終止租約以後到110年10月3
16 日，10個月之營業損失共660萬元範圍內，以民事辯論意旨
17 狀之送達作為抵銷意思表示之通知，再於言詞辯論期日為此
18 通知（111年4月13日），並就反訴原告主張之金額部分予抵
19 銷，其餘部分保留請求。

20 3.縱認反訴被告應給付占用期間之不當得利，反訴被告之機器
21 設備雖堆置於系爭廠房內，但因無法作為營業使用，真正使
22 用只有一部份，其餘部分在契約終止後就未繼續使用，故應
23 以反訴被告實際占用範圍為計算基準。又反訴原告租金之請
24 求，依法應以申報地價或公告地價為土地租金之計算標準。
25 至於反訴原告請求租金加計5%營業稅一節，既然不是依照租
26 賃契約而為請求，就沒有營業稅的問題等語。

27 三、兩造經本院整理及協議簡化爭點，同意成立爭點整理協議如
28 下：

29 (一)不爭執事項：

30 1.原告與被告興雨公司之代理人王金種於109年8月4日簽訂租
31 賃契約，承租標的為門牌號碼彰化縣○○鎮○○○○○○路

01 0號廠房（彰化縣○○鎮○○段000○號建物，下稱系爭廠
02 房），租金每月23萬元，押租金46萬元。此契約從109年9月
03 1日起生效，原告承租系爭廠房作為營業之用。

04 2.原告與興雨公司負責人王冠雄之配偶（即興雨公司之代理
05 人）邢艷、訴外人陳祈男協商同意後，原告於109年8月下旬
06 起將機械設備陸續搬入系爭廠房組裝，並自109年9月1日起
07 開始計收租金。

08 3.原告搬遷支出之費用777,180元，包括：

09 (1)原證3搬運費194,000元。

10 (2)原證4組裝費用403,180元（不包括冷卻機空桶機組60萬
11 元）。

12 (3)原證5鍋爐配管工程13萬元。

13 (4)東和實業社風管配置5萬元。

14 4.原告已給付押租金46萬元，並給付109年9月份租金14萬元
15 （至於當月份租金是否以14萬元計算，兩造則有爭執）。

16 5.原告所為解除契約之意思表示：

17 (1)原告以被告王金種未依租約給付與債之本旨相符之廠房予
18 原告使用，且被告王金種拒絕給付而為不完全給付為由，
19 對於被告王金種以起訴狀繕本契約送達（109年12月4日）
20 為解除契約之意思表示到達。

21 (2)原告以被告興雨公司債務不履行為由，對於被告興雨公司
22 於110年3月24日言詞辯論期日，當庭對被告興雨公司訴訟
23 代理人為解除契約之意思表示到達。

24 6.反訴原告所為之意思表示：

25 (1)以反訴被告未給付租金為由，以反訴狀繕本送達（110年8
26 月19日送達，卷261頁），向反訴被告表示：①就反訴原
27 告之押租金債務46萬元，抵銷同額之反訴被告租金債務
28 （109年9月101,500元，10月241,500元，11月117,000
29 元，卷345頁）。②反訴被告應於反訴狀繕本送達後14日
30 內清償租金，如未清償，將依民法第440條第2項終止租
31 約。

01 (2)110年10月5日提出反訴準備一狀，以反訴被告仍未給付租
02 金為由，依民法第440條第2項所為終止系爭租賃契約之意
03 思表示，於同年月13日到達反訴被告（卷283頁）。

04 7. 反訴被告應自系爭廠房遷出，將該廠房返還反訴原告。

05 (二)爭執事項：

06 1. 原告主張原告與興雨公司合意將109年9月份租金減為14萬
07 元，有無理由？原告又主張若認為沒有合意減租為14萬元，
08 因被告興雨公司沒有提供合於使用收益之標的物，主張同時
09 履行抗辯，拒絕給付9月份剩餘租金，有無理由？

10 2. 出租人是否因未能處理與第三人陳祈男間就租賃標的物用電
11 設備破壞及廢棄物清除等爭議，致未依租約給付與債之本旨
12 相符之廠房予原告使用，而有債務不履行之情形？

13 3. 原告先位之訴，主張被告興雨公司有前項債務不履行之情
14 形，解除租賃契約，請求被告興雨公司給付1,897,180元
15 （包括：返還押租金及租金46萬元，所受搬遷費用損害777,
16 180元，開業遞延1個月之營業損失即所失利益66萬元），有
17 無理由？

18 4. 原告備位之訴，主張被告王金種係無權代理興雨公司與原告
19 簽訂租賃契約，依民法第110條規定，請求被告王金種賠償
20 1,437,180元（包括：所受搬遷費用損害777,180元，開業
21 遞延1個月之營業損失即所失利益66萬元），有無理由？

22 5. 反訴原告請求反訴被告應給付反訴原告2,579,750元，及附
23 表所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息，以
24 及自110年10月6日起至遷讓系爭廠房之日止，按日給付反訴
25 原告8,050元，有無理由？

26 四、得心證之理由：

27 (一)本訴部分：

28 1. 查原告與被告興雨公司於109年8月4日簽訂租賃契約，原告
29 向被告承租系爭廠房全部做為營業之用，自109年9月1日起
30 生效，約定租金每月23萬元，押租金46萬元之事實，為兩造
31 所不爭執，並有租賃契約初約可佐，應堪信為真實。又查，

01 原告給付被告興雨公司押租金46萬元，109年9月份租金僅給
02 付14萬元一節，為兩造所不爭執，原告雖主張雙方有約定該
03 月租金另有約定為14萬元云云，然其提出之LINE對話擷圖
04 （卷227頁），均無提及租金減為14萬元之約定情形，反倒是
05 原告與邢艷於109年10月19日之LINE對話擷圖（卷235
06 頁），邢艷向原告表示：「巫先生您好，大家之前協議好的
07 租金只要按時給付就OK。我們沒有提高租金的意思，只是9
08 月我們只有收到一半，10月您又來與我們講說20萬，我們才
09 會這樣…」等語，原告則稱：「九月份我做補貼租金是因為
10 商鉅未處理完後續作業，十月開始原租戶也無法完成清理」
11 等語，顯見興雨公司與原告之間並無將109年9月租金由23萬
12 元減為14萬元之約定，故原告主張其與興雨公司合意將109
13 年9月份租金減為14萬元，即非有據，未能採信。

14 2.又查，被告先已將系爭廠房連同土地出租予訴外人商鉅國際
15 有限公司等（商鉅國際有限公司之法定代理人為陳祈男，同
16 時為王冠國際開發有限公司、鼎勝開發實業有限公司、大欣
17 開發國際實業有限公司等之共同代理人，下稱商鉅公司等）
18 ，租賃期間108年2月28日起至110年5月30日止之事實，有公
19 證書、廠房土地租賃契約書（卷127-147頁）可證。又上開
20 租賃契約因故提前終止，原告與被告興雨公司代理人邢艷、
21 訴外人陳祈男協商同意後，原告於109年8月下旬起將機械設
22 備陸續搬入系爭廠房組裝，陳祈男預計於109年8月31日搬遷
23 完畢，惟事後陳祈男要求延至9月30日，然至10月8日為止，
24 陳祈男仍未完成搬遷等情，有上開三人之LINE對話擷圖（卷
25 227頁）可憑。又邢艷於109年10月2日向原告稱：「巫先生
26 早，我們已委託爸爸全全（按：應為「權」字之誤寫）代
27 理」（卷235頁，原告與邢艷之LINE對話擷圖），王金種於1
28 09年10月19日向原告表示：「巫先生你自己去想辦法，我不
29 可能出租，太複雜了…當初答應要讓你先搬進去的事，不是
30 我，特先敘明，後來我知道這件事，方知你們三人已經協
31 調，在仲介處我有跟你報名聲明與房客之契約是明年5月30

01 日，你也心知肚明，而且閣下也明確表示不急，東西可以讓
02 對方放在廠房外，這是我們當面約定，而今你卻逼我簽約要
03 跑流程，這犯罪行為怎麼可以叫我承擔，事情經過你很清
04 楚，現在出爾反爾要如何收場，而且陳先生對於廠房用電設
05 備破壞從修近200萬廢棄物清除要150萬這些費用沒處理根本
06 就是沒辦法」等語（卷229頁，原告與王金種於109年10月19
07 日之LINE對話擷圖），以及109年10月19日原告向邢艷表示：
08 「…你委託你爸爸全權處理，我也配合等著，現在你爸爸又
09 說不租了，當下我也不知道該怎麼辦，還是問你比較清楚，
10 邢小姐是否還願意出租給我，我不想浪費時間，租金可以再
11 議」，邢艷回復稱：「巫先生您好，大家之前協議好的租金
12 只要按時給付就OK。我們沒有提高租金的意思，只是9月我
13 們只有收到一半，10月您又來與我們講說20萬，我們才會這
14 樣。當然大欣的部分，從頭到現在您都知道發生了什麼，我
15 們也沒有隱瞞您任何事項，爸爸目前也在積極處理這一塊，
16 但最終什麼時候可以完全處理到好我們也沒辦法給你一個準
17 確的時間，但是如果因為這點你不能簽合約，也不付租金，
18 那我們也不可能無償提供給您存放機器設備。周末我先生有
19 跟爸爸一起去工廠，你們也應該都在，大家也都講得很清
20 楚，如果23號大欣可以處理到好那當然OK，如果一直拖著
21 呢？也請您思考現狀，看適不適合在這樣繼續拖下去」，原
22 告續稱：「…九月份我做貼補租金是因為商鉅未處理完後續
23 作業，十月開始原租戶也無法完成清理，間接得知你們也未
24 簽訂終止合約，依法租金應由原租戶承擔支付責任才對…而
25 今我期盼陳先生能順利完成清理作業和修繕歸還，清償屬於
26 其合約期間之租金，而我也能在法律的保障下繳交租金」等
27 語（卷235頁，原告與邢艷之LINE對話擷圖），足證被告王
28 金種當時仍為被告興雨公司之代理人，且原本計畫在商鉅公
29 司等於109年8月31日遷出系爭廠房後，原告即得自109年9月
30 1日起接續承租系爭廠房並為使用收益，然因商鉅公司等遲
31 至109年10月中旬仍未能完成搬遷，且造成系爭廠房用電設

01 備損害及廢棄物堆置等問題，產生高額之清理及修繕費用均
02 未解決，以致被告興雨公司無法提供符合營業使用狀態之系
03 爭廠房予原告，並有照片可佐（卷77頁），此應為原告與被
04 告興雨公司訂約時所始料未及，則被告興雨公司當無可歸責
05 原因，應可認定。

06 3.按租賃物因不可歸責於雙方當事人之事由而毀損，致全部不
07 能為約定之使用收益者，當事人間之法律關係，因其租賃物
08 是否尚能修繕而異。其租賃物已不能修繕者，依民法第225
09 條第1項、第266條第1項之規定，出租人免其以該物租與承
10 租人使用收益之義務，承租人亦免其支付租金之義務，租賃
11 關係即當然從此消滅（最高法院30年渝上字第345號民事判
12 決先例可參）。次按，雙務契約因不可歸責於雙方當事人之
13 事由，致一方給付不能，而他方已就該部分為對待給付者，
14 得依不當得利之規定，請求返還（民法第266條第2項），無
15 待乎契約當事人另為解除權之行使（最高法院85年度台上字
16 第1009號判決可參）。經查：

17 (1)依前所述，被告興雨公司雖於109年8月底將系爭廠房交付
18 原告，租賃契約自109年9月1日起生效，然因訴外人商鉅
19 公司等遲至109年10月中旬仍未能完成搬遷，且造成系爭
20 廠房用電設備損害及廢棄物堆置等問題，產生高額之清理
21 及修繕費用均未解決，以致被告興雨公司無法提供符合營
22 業使用狀態之系爭廠房予原告，應認屬不可歸責雙方事由
23 。又系爭廠房之課稅現值為2,991,400元一節，有房屋稅
24 繳款書在卷可證（卷243頁），而被告興雨公司評估系爭
25 廠房用電設備修復需200萬元，廢棄物清除需150萬元等
26 情，亦有前揭LINE對話擷圖可佐，由此可知，系爭廠房之
27 修繕費用需約350萬元，已高於系爭廠房之價值，顯然回
28 復有重大困難而應認已不能修繕，致被告興雨公司給付不
29 能，縱使興雨公司事後已將廢棄物清除，然用電設備仍無
30 從修復以供營業之用，亦同樣為給付不能，則依上開說
31 明，被告興雨公司免其以系爭廠房租予原告使用收益之義

務，原告亦免支付租金之義務，雙方間之租賃關係歸於消滅。

(2)原告雖主張有可歸責興雨公司事由致給付不能等語，然與上開事實不符，未能採取，故原告因此主張終止或解除租約並請求賠償已支出搬遷費用777,180元以及營業收入損失66萬元等語，即與前開規定不符，為無理由，不能准許。另原告主張依不當得利，請求返還已給付之押租金46萬元等語，則與民法第266條第2項規定相符，核屬有據，應予准許。

4.從而，原告先位之訴，請求被告興雨公司應將受領之押租金46萬元返還原告，為有理由，應予准許。至於原告主張被告興雨公司有可歸責之事由存在，而應負債務不履行之損害賠償責任云云，與事實不符，要難採認，故原告請求被告賠償已支出搬遷費用777,180元以及營業收入損失66萬元，均屬無據，不能准許，應予駁回。另被告興雨公司雖抗辯以原告應給付之同額租金債務（109年9月份101,500元、109年10月份241,500元、109年11月份117,000元）與返還46萬元之債務相抵銷等語，然原告免為給付租金之義務，已如前述，則被告興雨公司所為上開抵銷抗辯，即屬無據，未能採取。

5.另原告備位之訴請求被告王金種賠償1,437,180元部分，因王金種係興雨公司之代理人，且興雨公司並無可歸責原因，不負損害賠償責任，均已如前述，故原告請求被告王金種賠償已支出搬遷費用777,180元以及營業收入損失66萬元，均非有據，不能准許，應予駁回。

6.綜上所述，原告請求被告興雨公司給付46萬元及自追加起訴狀繕本送達之翌日即110年1月21日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。其餘先位之訴及備位之訴請求均無理由，應予駁回。

7.原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款之規定，應依職權宣告假執行，併依同法第392條第2項規定，依被告聲請宣告被告如預供相當之擔保

金額後，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其餘假執行之聲請即因訴之駁回而失所依附，應一併駁回之。

8.本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認為對判決結果不生影響，就不再逐一論列。

9.訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

(二)反訴部分：

1.反訴原告雖主張反訴被告積欠109年9月部分租金及自109年10月至110年10月5日終止租約為止之全部租金，加計營業稅後數額應為3,039,750元等語，然系爭廠房因不可歸責於雙方當事人之事由而給付不能，租賃關係業已消滅，反訴被告免為給付租金之義務，均已如述（見本訴部分3.之理由），故反訴原告主張基於租賃契約法律關係及民法第229條第1項、第233條第1項、第203條等規定，請求反訴被告給付租金2,579,750元，及附表二所示利息起算日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均屬無據，不能准許。

2.反訴原告請求反訴被告應自系爭廠房遷出，將系爭廠房返還反訴原告一節，既為反訴被告所不爭執，且兩造間之租賃關係已歸於消滅，已如前述，則反訴原告依民法第767條第1項前段規定而為此部分請求，為有理由，應予准許。

3.反訴原告另主張反訴被告積欠租金已逾2個月租金數額，經催告後仍未給付，依民法440條第2項規定於110年10月5日終止契約，反訴原告占有系爭廠房即無法律上原因受有相當於租金之不當得利等語，惟反訴被告依民法第266條第1項前段規定免為給付租金之義務，且兩造間之租賃關係已歸於消滅，已如前述，故反訴原告依民法440條第2項規定終止租約，與法不符，固無理由，惟按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。又無權占有他人建物或土地，依社會通常觀念，可獲得相當於租金之不當得利，所有權人自得請求返還。經查：

(1)查兩造間租賃契約因不可歸責於契約當事人雙方之事由，

01 致給付不能，租賃契約歸於無效，故反訴被告自109年9月
02 1日起即無權占有系爭廠房，是其受該占有之利益，致原
03 告受損害，則原告依民法第179條前段規定，請求反訴被
04 告返還其對系爭廠房之占有利益，雖屬有據，惟系爭廠房
05 並不符合營業使用狀態，反訴被告亦無法用以營業獲取利
06 潤，因此不得逕以租賃契約之租金作為不當得利之計算基
07 準，反訴原告主張應按租賃契約之租金計算，即非可採。

08 (2)按城市地方房屋之租金，依土地法第97條第1項規定，以
09 不超過土地及其建築物申報總價額年息百分之十為限。所
10 謂土地及建築物之總價額，依土地法施行法第25條規定，
11 土地價額，依法定地價，建築物價額，依該管縣市地政機
12 關估定之價額。而法定地價，依土地法第148條規定，係
13 土地所有人依該法規定所申報之地價。目前縣市地政機關
14 並未依土地法施行法之規定辦理房價之估定，僅得以建物
15 之課稅現值計算或評定現值計算建物價額。查系爭廠房坐
16 落彰化縣○○鎮○○段000地號，其所在地理位置位於工
17 業東二路，附近工廠林立，商業並不繁榮等情，有Google
18 地圖可參，則原告就系爭房屋所受相當於租金之利益，應
19 以土地申報地價及建物現值總和年息4%計算為適當。又
20 查，系爭廠房課稅現值為2,991,400元（卷243頁），面積
21 為1108.7平方公尺，且系爭廠房坐落之土地（即彰化縣○
22 ○鎮○○段000地號土地）於111年之申報地價為每平方公
23 尺336元，有建物登記第二類謄本、土地登記第二類謄本
24 可憑（卷385、381頁），依此核算系爭廠房每日之損害金
25 額，應為369元{計算式：（土地及其建築物兩者之申報總
26 額即（ $1108.7\text{m}^2 \times 336\text{元} + 2,991,400\text{元}$ ） $\times 4\% \div 365 = 369$ 。
27 元以下四捨五入}。故反訴原告請求反訴被告自109年9月
28 1日起至遷讓返還系爭廠房之日止，按日給付369元，為有
29 理由，應予准許；其餘逾此範圍之請求，則無理由，應予
30 駁回。

31 4.綜上所述，反訴原告請求反訴被告自系爭廠房遷出，將系爭

01 廠房返還反訴原告，及自109年9月1日起至遷讓返還系爭廠
02 房之日止，按日給付反訴原告369元，為有理由，應予准
03 許；其餘請求均無理由，應予駁回。另反訴被告雖抗辯以反
04 訴原告應賠償同額之營業收入損失債務，與上開不當得利債
05 務相抵銷等語，然反訴原告並無賠償反訴被告營業收入損失
06 之義務，已如前述，故反訴被告上開所為抵銷抗辯，即屬無
07 據，未能採取。

08 5.反訴原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及
09 免為假執行，均核無不合，爰分別酌定相當金額供擔保後得
10 為假執行或免為假執行。至於反訴原告敗訴部分，其餘假執
11 行之聲請即因訴之駁回而失所依附，應一併駁回之。

12 6.本件事證已經明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後認為
13 對判決結果不生影響，就不再逐一論列。

14 7.反訴訴訟費用負擔之依據:民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
16 民事第二庭 法 官 陳弘仁

17 以上正本係照原本作成。

18 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
19 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 111 年 5 月 4 日
21 書記官 許雅涵

22 附表一:原告訴之聲明
23

(1)先位聲明：

被告興雨公司應給付原告1,897,180元，及自追加起訴狀繕本
送達之翌日（即110年1月21日）起至清償日止按年息百分之
五計算之利息，併願供擔保請准宣告假執行。

(2)備位聲明：

被告王金種應給付原告1,437,180元，及自起訴狀繕本送達之
翌日（即109年12月5日）起至清償日止按年息百分之五計算
之利息，併願供擔保請准宣告假執行。

01 附表二：

02

更正後附表：反訴被告積欠租金明細表(金額單位：新臺幣元)				
年度	月份	金額	利息起算日	備註
109	9	101,500		抵銷46萬元押金
	10	241,500		
	11	117,000		
	11	124,500	109年12月2日	
	12	241,500	110年1月2日	
110	1	241,500	110年2月2日	
	2	241,500	110年3月2日	
	3	241,500	110年4月2日	
	4	241,500	110年5月2日	
	5	241,500	110年6月2日	
	6	241,500	110年7月2日	
	7	241,500	110年8月2日	
	8	241,500	110年9月2日	
	9	241,500	110年10月2日	
	10	40,250	110年11月2日	
抵銷前合計		3,039,750		
抵銷後合計		2,579,750		