

臺灣彰化地方法院民事判決

113年度訴字第938號

原告 柯宏霖

訴訟代理人 黃耀南律師

被告 許秋娟

訴訟代理人 董怡辰律師

複代理人 謝碧衣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國114年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾肆萬零伍佰陸拾壹元，及自民國113年11月18日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔10分之9，其餘由原告負擔。

本判決於原告以新臺幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾肆萬零伍佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款及第7款、第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：1.被告應將坐落門牌彰化縣○○市○○里○○路000巷000弄00號之房屋（系爭房屋實際位置面積，請囑託彰化地政事務所勘測複丈，其基地坐落彰化縣○○市○○段○○○○段0000號地號土地，基地面積1,455平方公尺（部分使用），權利範圍1分之1）全部遷讓返還予原告。2.被告應給

01 付原告新臺幣（下同）717,361元，及自本起訴狀繕本送達
02 翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。3.被
03 告應自民國113年6月1日起至返還第一項建物之日止，按月
04 給付原告28,000元。4.被告登記之○○企業社之商業登記
05 （商業統一編號：00000000）應自坐落門牌彰化縣○○市○
06 ○里○○路000巷000弄00號遷出。於113年9月13日以民事言
07 詞辯論意旨（及含撤回訴之一部）狀撤回訴之聲明第1項、第4
08 項。復於114年1月6日言詞辯論期日更正聲明第1項為：被告
09 應給付原告784,561元，及自113年11月18日起至清償日止，
10 按年息百分之五計算之利息，更正聲明部分其請求基礎事實
11 同一，與前揭規定相符，於法有據，自應准許。

12 貳、實體部分

13 一、原告起訴主張：

14 (一)原告於111年4月6日與被告簽訂租賃契約，約定由原告將
15 其所有上開建物房屋坐落地址門牌為彰化縣○○市○○里
16 ○○路000巷000弄00號（下稱系爭租賃物）出租予被告作
17 廠房使用，租賃期間為5年，自000年0月0日起至116年5月
18 31日止，每月租金新臺幣（下同）2萬8000元，兩造約定每1
19 期1個月每期5日前承租人繳付，水電費及營業上必須繳納
20 之費用由被告自行負責。詎被告自112年5月起迄113年5月
21 份仍未繳累計積欠13個月合計36萬4千元及積欠應繳電費3
22 5萬3361元，二者合計71萬7361元，屢經催繳仍未繳，業
23 經原告於113年3月26日以員林郵局存證號碼000000號催告
24 於函到7日內繳清，如屆期仍未繳清積欠租金及電費將終
25 止系爭租約及訴請返還系爭租賃物。被告於同年3月28日
26 收到上開存證信函卻仍置之不理，爰於113年4月16日再以
27 員林郵局存證信函存證號碼第000000號函知被告自113年5
28 月31日終止系爭租約，被告於同年4月18日收到上開存證
29 信函，並請自動返還系爭租賃物，惟被告仍置之不理，系
30 爭租約已自113年5月31日正式終止租約，被告已於113年9
31 月12日遷讓系爭房屋完畢。

01 (二)按無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社
02 會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決先例意
03 旨可資參照）。經查被告承租系爭租賃物既已於113年5月
04 31日終止系爭租約，則被告於租約終止翌日即113年6月1
05 日起仍無權占有系爭租賃物，其受有利益而原告之所有權
06 及占用使用收益權受有損害，且無法律原因存在，自堪認
07 定，爰被告租賃系爭租賃物係屬建物，其租金每月28,000
08 元，從而原告請求被告給付自113年6月1日起至遷讓返還
09 系爭房屋之日即如上述113年9月12日止，按月給付28,000
10 元。

11 (三)被告主張於111年5、6月連日大雨(原告否認)系爭房屋漏
12 水，致機器損壞部分：

13 1.經兩造查系爭租約自000年0月0日起生效，而被告所提
14 照片係111年5月27日、5月18日，此係在系爭租約000年
15 0月0日生效前之照片，且無法證明該機台係在同年0月0
16 日後在系爭房屋處遭漏水受損害，顯與000年0月0日系
17 爭租約生效後情形不同，合應非可歸責於原告。且原告
18 從未收到被告有通知修繕之情事、否認被告已明確告知
19 原告盡到告知義務，被告長子所謂系爭機器因房屋漏水
20 而損壞云云，亦與事實不符，應無可採。

21 2.上開111年5月18日之該台機台照片，應係被告於上一個
22 舊房東租賃屋處已遭漏水損害了，豈能扭曲事實推責給
23 原告。

24 3.原告無承諾被告自5月1日就可搬遷，係被告再三請求自
25 5月中旬即搬進，但系爭機器遭漏水云云，早在搬遷前
26 在前廠房就損壞，當初在前廠房漏水時，○○○有向原
27 告詢問如何處理，原告有詢問搭鐵皮的廠商（○○○○
28 工程實業社○○○先生），當初在前廠房已有漏水情
29 況，並非在系爭房屋遭漏水致損壞，此可傳訊○○○○
30 工程實業社○○○先生可作證，以及被告之父親○○○
31 亦可傳訊到庭作證。

01 4.被告主張5月中旬遭逢連日大雨云云，原告亦概予否
02 認，被告所提照片並無法證明系爭房屋有漏水，細看照
03 片為舊水漬痕跡，並無漏水現象，被告自000年0月0日
04 起並無所謂漏水現象，此原告之父親○○○也可到庭作
05 證。

06 5.被告主張其於搬進系爭廠房前，曾於113年3月31日系爭
07 機器業經○○○○公司之○姓服務人員檢查調整、測
08 試，被告主張於111年5月中旬搬進系爭房屋後，未久即
09 遭逢漏水致系爭機器進水損壞云云，原告否認之，核應
10 請○姓服務人員到庭作證，及提供其維修費用估價單為
11 憑，被告配偶○○○及被告兒子○○○既非專業服務人
12 員，自無作證之必要性。

13 6.被證16其機器機型機號為94C2F6、965133，其服務時間
14 111年5月18日，此與被證17其載系爭機器機型機號為SW
15 20-94C001，其服務時間113年3月31日，此二者機號既
16 不同，難以證明那一台系爭機器遭漏水致損害云云，原
17 告否認其真正性，況其維修日期均在000年0月0日系爭
18 租約生效前之情事，且上開111年5月18日之機器服務確
19 認單所載故障情形：1.機台移廠2.全軸原點跑掉，並無
20 記載系爭機器遭漏水致損壞情形，尚難以證明因在系爭
21 房屋遭漏水遭致損害之情事，足見概與原告無關。

22 (四)被告主張原告負有提供電力協助被告遷讓系爭房屋之後契
23 約效力義務部分：

24 1.被證3所附簡訊對話，原告之代理人即父親○○○傳給
25 被告代理人○○○對話中，可證原告係再三催促被告搬
26 遷，並無阻攔搬遷情事：

27 (1)8月4日晚上9點52分：2024年8月2日已確認恢復供
28 電，剛剛到現場確認電燈已亮，但無人回應且手機無
29 法撥通，請問何時退還廠房？。

30 (2)8月4日晚上10點28分：請回覆是否已經恢復供電，以
31 及於三天內搬遷返還廠房。

01 (3)8月5日晚上9點29分：請問預計何時開始搬遷，煩請
02 提供相關時間點。

03 (4)8月6日下午1點26分：當然不會斷電，請七天?十天?
04 自動搬遷完畢。

05 (5)8月17日中午12點04分：郭先生你的機器都已搬遷剩
06 下一些小東西，請問你什麼時間可以把廠房及鑰匙交
07 還給我。

08 2.被告所提機器修理費用單據，原告否認其真正性，既與
09 斷電無關，亦非被告之支出。

10 3.被告謂於8月底9月初又發現系爭房屋斷電，乃與事實不
11 符，應予否認，此乃被告扭曲事實，應是原告母親於11
12 3年6月18日下午彰化調解委員會後，委請房客○先生協
13 助復電，但因房客○先生不熟悉操作有所失誤，導致其
14 復電失敗，原告之代理人○○○也有於113年6月18日下
15 午16時26分特別發手機簡訊給被告通知已於6月18日下
16 午4時15分復電，而被告卻失聯一直未回電沒電而置之
17 不理，此乃可歸責被告，而後原告於8月2日得知系爭廠
18 房仍然沒電，當天馬上處理復電，並經原告等人確認復
19 電成功，並非被告所言於「8月底9月初房客按錯開關導
20 致斷電」云云，且按諸一般非專業水電人員對電力無熔
21 絲開關，都會謹慎保持距離，不可能無故去碰觸。倘若
22 8月底9月初又斷電，為何被告不發手機簡訊告知原告？
23 且此乃對被告有利證據，並未見被告提出證據反駁。蓋
24 如前述原告向來再三催促被告何時遷讓系爭房屋，自不
25 可能再斷電，故被告上開主張亦顯與事實不符，復有違
26 常情與經驗法則，應不可採。

27 4.被告再三藉故拖延遷讓系爭房屋，原告早於113年1月13
28 日洽商被告及其代理人○○○得知被告將於113年3月底
29 結束營業搬遷，詎知被告再三藉故拖延，原告不得已於
30 113年4月16日發函預告被告於113年5月31日正式終止契
31 約並催請遷讓系爭房屋，被告仍置之不理，才不得已於

113年6月1日下午7點左右斷電，其目的在於催促被告遷讓，如被告要遷讓廠房，原告當馬上復電，絕無阻攔搬遷之理，且自113年6月1日下午7點左右斷電後，被告夫婦就失聯置之不理，如同被證8所示被告之客戶○○○股份有限公司於113年6月5日之E-Mail載「貴公司電話、傳真及手機都不通」等語，被告亦從無主動表示何時要遷讓系爭房屋，原告才不得已於113年6月7日正式具狀起訴遷讓房屋等事件，原告並也主動早於113年5月間先向彰化縣彰化市調解委員會聲請調解，113年6月18日彰化市調解委員會調解日，但被告仍無表示要遷讓系爭房屋，且按「租約經合法終止後，出租人即無再依民法第423條以合於所約定使用收益之租賃物交付承租人之義務…」(最高法院88年台上字第2929號民事判決要旨參照)，況且被告已積欠電費自111年8月至112年6月份電費總計：35萬3361元，又113年6月1日斷電前原告及代理人○○○曾再三聯絡被告均無法連絡上，才於113年6月1日下午6點24分由原告代理人即父親○○○以通訊軟體通知被告代理人即被告配偶○○○將斷電，已達到被告可知悉狀態。查被告主張沒更換通訊軟體，既然沒更換軟體，為何都未讀取原告及○○○訊息，顯然在逃避債務問題及解決問題，此乃可歸責於被告。

- 5.兩造系爭租約業於113年5月31日因被告違約積欠租金而合法終止租約在案，系爭斷電時間在6月1日下午7點左右，足見係在系爭租約經合法終止後，原告為了催促被告遷讓系爭房屋才為斷電，並非為了阻攔搬遷而斷電，故與被告答辯狀所舉臺灣高等法院98年重上更(一)字第114號民事判決及臺灣高等法院102年度重上更(二)字第40號民事判決、臺灣高等法院103年重上更(二)字第134號民事判決之個案事實為阻攔搬遷而斷電與本案原告係為催促被告搬遷情形而不得已才於契約終止後113年6月1日斷電，二者迥然不同，本案係可歸責於被告再三藉

01 故拖延不搬遷，且被告也可用手拉鏈開啟鐵捲門開大門
02 搬遷機器等情，故亦不影響搬遷事宜，自無所謂附隨義
03 務之情形，合應自不受上開判決法律見解之拘束，當亦
04 不能比照援引。

05 6.本件系爭租約既經合法終止後，原告即應無供電之義
06 務，亦應自無被告所謂附隨義務之存在可言，始符公平
07 合理原則與誠信原則。

08 7.被告坦承於113年6月4日（終止租約後）自行以手拉鏈
09 手動拉起鐵捲門（手拉鍊並無故障）約15分鐘餘，將程
10 泰機械SW20CNC走心車床搬遷予買方，可見被告並不因
11 斷電而影響其搬遷機器，自更無所謂附隨義務之情形。

12 8.被告主張113年6月4日係在買方搬遷人員3名壯丁協助
13 下，才勉強將已故障之鐵捲門拉起，並且該鐵捲門寬約
14 5米，高約8米云云，惟查系爭鐵捲門並無故障，其高僅
15 4米非8米，原告1人就可以拉起，故並不影響被告之搬
16 遷事宜。

17 9.被告在113年6月2日電話與原告之母聯絡請其復電，並
18 告知若不復電無法搬遷云云，乃與事實不符，被告並無
19 告知若不復電無法搬遷，且原告再三催促搬遷，原告當
20 然一定會復電，被告113年6月4日既可自行拉起鐵捲門
21 大門搬出一台車床機器出售，卻仍再三拒遷，可見被告
22 扭曲事實，推卸責任而已。

23 (五)被告主張因原告斷電致系爭機台損壞部分：

24 1.系爭機器受損係因被告於112年12月5日至同年12月7日
25 及113年2月6日曾遭台電無預警停電所致，尚非因113年
26 6月1日預告斷電所致，應非可歸責於原告。

27 2.被告於112年12月7日後因遭台電無預警斷電而有損害，
28 自其用電量降低可證，113年1月起用電降到3,360度，2
29 月更降到3,240度，足見其確實生意不好，早已準備好
30 要結束營業了。被告尚難以此率定因原告113年6月1日
31 之斷電而造成系爭機器受損，實亦欠缺科學專業之認

01 定，應無可採。

02 3.原告於113年11月29日向台電公司查詢系爭房屋於112年
03 至113年停電期間一案，嗣經台電公司於113年12月9日
04 函覆「旨揭地址112年至113年停電期間為113年2月6日
05 至113年2月6日及112年12月5日至112年7日」。

06 4.被告車床機台應於上開台電停電期間早就受損，可見縱
07 然如被告所言其車床機台因斷電而受損，應與上開台電
08 停電斷電有關，亦非可歸責原告，應與原告113年6月1
09 日後斷電無關，被告應向台電公司求償，而這段期間因
10 被告常因未繳電費及遲繳電費，以致台電公司常找原告
11 催討等情況，已嚴重影響原告的生活品質及浪費許多時
12 間在跟台電公司通話，故被告主張其機器因原告斷電遭
13 受損害等情，亦與事實不符。

14 (六)被告主張電費差價並抵銷原告起訴請求金額部分：

15 1.被告之代理人○○○坦承將於113年3月底結束營業之事
16 實，原告才會對其電費差價予以優惠，詎知被告仍再三
17 藉故拖延至113年9月12日才肯遷讓系爭房屋完畢，且在
18 租賃期間於112年9月間就出售1台車床機器64萬元，及
19 於113年5月31日終止契約後之113年6月4日又再出賣一
20 台車床機器36萬元，二者計獲得100萬元價金，被告亦
21 都未清償積欠租金、電費等費用，其心態可議，故被告
22 上開主張有失公平合理原則及誠信原則。

23 2.當初固有承諾會協助變更成工業用電，但無被告所言
24 「用工業用電計價才承租」之情事，且被告明知是原告
25 長期墊付電費（111年8月到112年6月的電費由原告墊繳
26 金額為35萬3,361元），被告從來亦無要求部分減免或
27 如何清償電費等情事，當時111年10月17日被告代理人
28 ○○○說要跟原告結算電費，被告亦都無履約結算，而
29 一直積欠電費，此有原告與被告代理人○○○於111年1
30 0月16日及17日Line通訊軟體對話截圖可證。另被告夫
31 婦也都承諾要分期還款卻都不誠信履行，卻反而要求減

01 免債務及抵銷債務，顯失公平合理與有違誠信原則。

02 3.據上，被告上開主張扣除差價，洵無理由，惟被告如有
03 誠意願以扣除電價差價為和解條件，原告當願以電價差
04 價8萬1,029元再扣除被告應負擔供電容量設置費82,500
05 元（變更為契約容量計價，其設計規劃費+手續費+施
06 工費由原告負擔，原告雖承諾協助用電，並無承諾無償
07 協助變更改用電，照例此費用也是被告負擔，但為盡最大
08 誠意由原告吸收）；而供電容量設置費【規費】則由被
09 告負擔，按慣例是使用者付費（供電容量設置費計算：3
10 0千瓦馬力 $\times$ 2,750元=82,500元），故被告須再給原告
11 1,471元加上積欠租金、不當得利金及電費78萬4,561元
12 總計78萬6,032元，被告主張要按照契約容量計算，就
13 需全部按契約容量計價，不能用電多時用契約容量計
14 算，而用電量少時又改回表燈計算，所以後期被告用電
15 量少時，也需用契約容量計價，始為公平合理。又原告
16 雖承諾協助變更改用電，但無承諾被告負擔供電容量設置
17 費規費，仍由被告負擔，所以計算後被告還須再付原告
18 1,471元，並予被告於1年內分期清償完畢，惟被告所提
19 和解條件尚包括機器維修費及所謂訂單之所失利益約在
20 250萬元至300萬元之間，反而原告要賠償被告之損害25
21 0萬元到300萬元間，被告之和解條件顯失公平合理及誠
22 信原則，原告自無法接受。

23 4.至被告所提電費差價乙節：111年8月至112年6月差價13
24 萬8,745.4元及112年8月至113年10月之電費差價1萬7,4
25 63元並不合理，其理由如下：

26 (1)被告生活用電佔比例極低，且被告當時搬遷過來時一
27 樣是五台車床機器，並無減少，合應當以之前舊廠房
28 的30千瓦馬力做計算始為合理。蓋被告係採用20千瓦
29 馬力計算，其目的在壓低基本電費夏季每個月就減少
30 2,362元，非夏季則減少1,732元，故應採用30千瓦馬
31 力計算始為合理。30千瓦馬力計算契約容量的算法：

基本電費加流動電費；基本電費就是馬力數乘上236.2元（夏月用電）或是173.2元（非夏月用電）；流動電費則是用電總度數乘上流動費率，此外還會看是否有超過約定容量，超過會另有額外罰款。

(2)復查前舊廠房的30千瓦馬力並非原告代為申請，是被告和那位之前舊房東去協調申請，且被告剛搬來時仍然有家人同居，白天時被告及其長女也都會來系爭廠房工作，當初被告並無要求申請20千瓦馬力，加上車床機台一樣五台，並無縮減規模之情事，故應依照往常，按用30千瓦馬力計算電費差價，應予澄清。又當初經過討論，建議被告把原先10千瓦馬力的容量提升到30千瓦馬力，以免超過被罰款，後續則由被告去跟前房東處理增加容量的相關作業，其新增的供電容量設置費一樣是由被告自行繳納。

(3)被告出售機台是112年9月間與113年6月4日足證當時搬過來時仍然維持五台車床機器（其中一台在前房東舊廠房處已受有漏水損害，若如被告主張搬遷時有要求申請容量為20千瓦馬力，則足證該遭漏水損害機台早於搬遷來系爭房屋處前就有受損害了，豈能推責給原告）。

(4)被告的計價方式有誤，台電公司於112年4月已有調漲電價，此為公開資訊，被告卻主張用112年4月1日前未調漲的電價計算，故顯然有誤。另電費被告計算中，連同自己遲繳的金額也算入，顯失公平合理，應當扣除。功率因數調整費也不應計入，其因是不同用電類，其功率因數的結果也不同。即對於未知的項目不能就此一併納入計算，就如原告也無主張被告可能超過契約容量被罰然後加入計算。

5.被告於112年間生意好，其系爭房屋用電度數高達1萬多度，但自113年1月起用電度已降到3,360度、3月更降到3,240度、6月份（計費期間113/03/25-113/05/23）電

01 度數也僅4,360度數，顯見其生意不好，將準備結束營
02 業，被告如係113年3月中若有接到所謂3筆訂單，但其
03 電費並沒特別提高之處，是有違常情及經驗法則。況且
04 被告主張所謂3筆訂單之損失可得預期利益計820萬7184
05 元云云，更有違常情，蓋其尚須扣除相關原料成本、工
06 資人事成本、水電費、機台維修費、稅捐等等支出成
07 本，其營業淨利所得應不超過5%左右，故被告主張其損
08 失可得預期利益820萬7,184元云云，亦無可採。

09 6.被告固同意以30千瓦為計算基礎所核算用電之差價為8
10 1,029元，但此乃以已經台電核准變更工業用電為計算
11 前提，被告要主張工業用電差額81,029元之抵銷，當自
12 須負擔供電容量設置費，才符公平合理原則。

13 (七)被告臨訟而生3筆訂單部分：

14 1.被告早已於113年1月中就準備於113年3月底結束營業，
15 且其機器已出售二台，早已故障一台，僅剩2台機器可
16 用，豈有能力再多筆接單，此乃有違常情及經驗法則，
17 可見被告之之三筆訂單及新提之訂單，顯與事實不符，
18 原告否認其真正性，況查被證13之採購單都是同一家○
19 ○○○器材股份有限公司，另一家○○○○股份有限公司
20 前已列在被證8中，並非被告所謂1至5月多家廠商採
21 購單，是與事實不符。又被告已於113年4月18日接到原
22 告正式終止系爭租約之存證信函，被告已可預見將於5
23 月31日終止系爭租約，足證三張訂單是臨訟主張，乃合
24 乎常情與經驗法則。

25 2.被告成本之計算表，其可得預期利益高達3,704,396
26 元，其利潤近高達45%左右，但查112年度同業利潤標準
27 淨利率也才8%，二者差距過大，顯有違常情。

28 3.被告固提○○企業社之商業登記為被告所獨資，所以○
29 ○企業社與被告○○○為同一權利主體云云，但查被告
30 三家廠商之採購單及附件之聯絡對象均為被告配偶○○
31 ○。又如113年6月4日之買賣契約書，乙方出賣人代表

01 人為○○○，足證實際負責人應為被告之配偶○○○，
02 被告僅是名義上負責人，實際負責人應為被告之配偶○
03 ○○。○○企業社商號與被告○○○自然人二者是不同
04 當事人之權利主體，被告主張抵銷應不符抵銷之要件。

05 4.被告主張雖於112年9月出售二台機器，原告否認之，應
06 為112年9月6日僅出售一台機器，另1台係113年6月4日
07 出售，且所謂112年10月之用電度數量10,680度，其計
08 費期間112年7月21日至9月20日間，其僅於112年9月6日
09 出售一台，且當時生意尚好，又逢夏季期間，故其用電
10 度達10,680度，至112年12月帳單6,280度，其計費期間
11 112年9月21日至112年11月21日，更可證其接單量已少
12 很多之事實。

13 (八)被告主張原告有水電專業部分：

14 原告本人從事水電業才幾年，並非資深，隔行如隔山，術
15 業有專攻，因水電業與車床業本係不同行業類別，其二者
16 者行業職業性質迥然不同，豈會知道其車床電子設備之情
17 形，顯然不符「眾所皆知」之情形，故被告上開主張，亦
18 與事實不符，無可採。

19 (九)爰依給付租金請求權及不當得利之法律關係等情，並聲
20 明：1.被告應給付原告784,561元，及自113年11月18日起
21 至清償日止，按年息百分之五計算之利息，2.訴訟費用由
22 被告負擔。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

23 二、被告則以：

24 (一)原告固主張本件租賃契約終止後因被告仍占有系爭房屋致
25 原告無法使用收益受有損害，而被告受有利益為由，依民
26 法第179條規定請求被告給付相當於租金之不當得利云
27 云。然查：

28 1.原告明知被告從事五金製造業，出租系爭房屋係作為廠
29 房之用，亦明知工廠內放置多台大型CNC控制車床及大
30 型機器，搬運皆須由鐵捲門大門進出，原告卻不曾告
31 知，即於系爭租約113年5月31日終止之翌日（6月1日）

將系爭房屋電力私下逕自斷電，以致鐵捲門大門無法開啟，造成被告無法搬遷返還系爭房屋。原告有關係爭房屋之租賃事宜皆委由其父親和母親處理，是被告發現斷電後旋於6月2日電話與被告之母親聯絡，告知需要原告恢復電力始得搬遷及出貨，且若無電力廠內之精密電子機器會因多日缺電而耗損損壞，並向原告父親聯絡請求復電，惟原告仍未復電。被告不得已於6月3日至轄區彰化縣警察局彰化分局○○派出所向原告提起妨害自由、強制罪等告訴，原告雖經員警通知製作筆錄及告知提告緣由，卻仍不復電。本件租賃糾紛嗣經彰化縣彰化市調解委員會於6月18日進行調解，調解時，被告將斷電等上情再次告知到場之原告及其父親○○○，並請求復電俾能搬遷，惟原告仍不復電、置之不理。7月31日被告之配偶○○○先生再次傳簡訊予被告父親○○○請求復電：「柯先生，自6/1號你將我方工廠斷電至今已2個月，於6/18日調解未果後，你有傳簡訊說已於當日復電，卻無此事實，我方已於6月下旬簽約別處廠房，準備搬遷廠房並歸還廠房給你，卻因你一直沒有實現恢復電源，致至今尚無法搬遷，返還工廠給你，請你收到此訊息盡快恢復電源，讓我方盡快搬遷…」），原告始於8月2日復電，惟嗣後又無預警斷電數次。

2. 然因被告為五金製造業，工廠內大型機器甚多，一般習慣上合理之搬遷期間至少需時1個月。況且，工廠內之大型車床機器係由精密電子元件所驅動，因在長期斷電無電力之情況下，已造成機器內部電子元件衰弱損壞（按：眾所周知，製造廠及電子廠縱逢年節假期，亦皆維持機器開機不斷電狀態，以避免機器衰弱耗損），被告雖於8月17日將大型機器從彰化跨縣市搬遷至位於台中市之新廠房，但因原告要求被告遷出商業登記，而新商業登記需要廠房所在台中市政府之核准公函，及國稅局人員親至現場履勘機器設備確有實際運轉生產才會發

給，故被告搬遷後首需聯絡維修廠商前來修復車床機器設備，惟適逢凱米颱風造成中部嚴重災情，多家工廠進水嚴重，維修廠商異常忙碌，被告多次催請廠商進場維修，終至8月24日機器設備方能正常運作，嗣經國稅局派員於8月27日現場履勘後，於8月29日終獲國稅局之核准函同意變更營業所在地地址，顯見被告無法搬遷及遷出商業登記，實因原告未曾告知逕予斷電且拒不復電所致。是以，原告對於租約終止後系爭房屋無法使用損害之發生或擴大，顯然與有過失，且重大之損害原因，為被告所不及知，而原告不預促被告注意或怠於避免或減少損害，係屬與有過失，依民法第217條規定應得減輕或免除賠償金額。

(二)被告對於原告有下列債權請求存在，被告主張就原告起訴請求金額予以抵銷：（一）系爭房屋租賃期間有漏水瑕疵，致機器設備損壞，依民法第227條第2項規定，請求賠償機器損害280,000元及機器修理費用37,310元，共計317,310元；（二）原告於113年6月1日逕將系爭房屋斷電，致工廠內機器耗損，依民法第184條第1項請求賠償所受機器損害約1萬餘元，及所失利益8,207,184元；（三）依租賃契約書第三條第2項之約定，請求返還保證金28,000元：

1.漏水瑕疵部分：

(1)本件系爭房屋雙方約定供作廠房使用，是原告應提出合於一般工廠使用狀況之建築物，此為出租人之主給付義務。惟查，本件被告於000年0月0日搬遷至系爭房屋後，適逢雨季連日大雨，被告始發現系爭房屋有漏水情事，故原告給付之房屋具有漏水瑕疵甚明，而雖經被告通知原告修繕，然未修繕前被告之大型機器乙台（○○機械，SW20型CNC走心車床）已因前開漏水瑕疵而進水，導致機器主機螢幕及電路板損壞。又查，被告原有2台○○機械SW20型CNC走心車床之機

器，其中未損壞之一台被告於112年9月處分該機器時以640,000元出售，然遭漏水受損之本件機器，於113年6月4日出售時售價僅為360,000元，故該機器受有價值減損之損失280,000元（計算式：640,000-360,000=280,000）；且因該機器主機電路板損壞損壞部分，因需搬遷至買家的工廠試機後始知損壞程度，該機器之買賣契約書中約定維修費由賣方（即被告）負擔，故被告因而支出修復機器費用37,310元（計算式：13,440+19,270+4,600=37,310元），受有37,310元之維修費損失。是以，被告因原告給付之標的物漏水致機器受損，共計損失317,310元（計算式：280,000+37,310=317,310元），被告得依民法第227條第2項向原告請求賠償。

(2)被告111年5、6月連日大雨後發現系爭房屋有漏水時，已即時通知原告修繕，並非沒有通知原告：

①本件被告於111年5、6月搬遷至系爭房屋後，因連日大雨，系爭房屋屋頂有漏水現象，並因而導致被告機器受損。被告發現後即時告知原告代理人○○○，伊當下回覆被告表示：「我的房屋雖然漏水，但是機器受損是因為你們自己沒有將機器覆蓋防水布，機器滲水你們應該自己負責…」云云。

②經查，被告有將機器覆蓋防水布，但機器仍因漏水瑕疵而進水損壞，此有系爭房屋屋頂漏水照片、被告機器覆蓋防水布之照片可稽。而由上開原告代理人○○○之回應，可見被告於系爭房屋漏水時即通知原告，並非原告指稱未予通知；被告告知原告系爭房屋有漏水瑕疵、原告回覆及嗣後原告修繕漏水屋頂時，被告之配偶及長子皆在場，均得證明之。

(3)搬遷後遭系爭房屋漏水而損壞，導致螢幕無法開啟，原告應對被告負不完全給付責任及侵權行為損害賠償責任：

01 ①兩造於111年4月6日簽訂系爭房屋之租賃契約，雖
02 起租日約定為同年6月1日，然因被告從事五金製造
03 業遷廠程序複雜，且民間租賃習慣中，工廠租賃通
04 常會給予1個月之搬遷整理期，故簽約時原告承諾
05 被告可以自5月1日起陸續搬遷至系爭房屋。經查，
06 本件被告係於111年5月中旬將全部5台CNC機器委託
07 業者搬進系爭房屋，此有111年5月18日被告因CNC
08 機台移場而委請機器廠商前來調整設定機器之機械
09 服務確認單可資證明。故「被證10」111年5月18日
10 及111年5月27日照片，確為在系爭房屋所拍攝之照
11 片，並非在舊廠所拍攝之照片。

12 ②一般工廠決定遷廠後會預作準備，機器檢修是項目
13 之一，可保證搬遷新廠後接上電源、校正完畢即可
14 上線生產。本件被告決定遷廠至系爭房屋後，便請
15 機械公司維修人員預作機器檢查，系爭機器（SW-2
16 0 94C001）經檢修後為正常可使用，此有系爭機器
17 之機械服務確認單可資證明。故系爭機器搬遷至系
18 爭房屋時係正常可用，原告稱系爭機器在舊廠時即
19 已損壞云云，並非事實，係毫無依據而不可信。

20 ③被告5月中旬搬遷至系爭房屋後遭逢連日大雨，系
21 爭房屋竟於屋頂原設置排風口處有2、3處發生漏
22 水、滴水現象，造成廠房內多處物品及地板潮濕進
23 水，而系爭機器位於某一排風口設置處正下方，被
24 告發現系爭機器遭屋頂漏水而進水後，雖有覆蓋防
25 水布遮擋繼續進水、在機器旁放置臉盆接水，但系
26 爭機器仍已進水損壞，被告配偶○○○及被告長子
27 ○○○當時均在場，○○○立即將漏水情形電話告
28 知原告代理人○○○，○○○約1、2小時後到系爭
29 房屋查看，故○○○當時已知悉廠房屋頂漏水及系
30 爭機器因而遭到進水情事，○○○請○○○、○○
31 ○將廠房內地板漏水處標記起來，表示俟其工作告

一段落後他會來處理，嗣後111年6月間○○○至少3-4次至系爭廠房屋頂塗抹防水漆、修補漏水處，且系爭機器開機要使用時，發現機器螢幕進水損壞無法開啟，○○○再次告知○○○，○○○請被告先找人修修看。以上足證就系爭房屋漏水導致系爭機器進水損壞乙事，被告已明確告知原告盡到告知義務，並非未告知；又原告明知系爭房屋有漏水現象，且明知系爭機器遭進水而以帆布覆蓋遮擋漏水，並多次親自修繕屋頂漏水處，足證原告承認系爭房屋確有漏水現象。此有當時在場之被告配偶○○○、被告長子○○○可資證明。

④112年1月間○○○到系爭廠房要與被告結算原告所墊繳電費，斯時被告、被告配偶○○○與被告長子○○○均在場，○○○向○○○表示系爭機器因房屋漏水損壞部分應由原告負擔修理費用，然○○○竟以「我的房屋雖然漏水，但是機器受損是因為你們自己沒有將機器覆蓋防水布，機器遭滲水你們應該自己負責，怎麼能怪我」云云推卸責任，以致雙方不歡而散。故由○○○之回應，更可證原告確實知悉系爭機器受系爭房屋漏水損壞乙事，此有當時在場之被告配偶○○○、被告長子○○○可資證明。

(4)無傳訊○○○○工程實業公司之負責人○○○及被告父親○○○到院作證之必要：

①被告舊廠房之房東本有自己配合之修繕廠商，且舊廠房如有需修繕之處，告知房東即可，房東便會前來處理，實無被告自行處理舊廠房漏水之必要；蓋出租人依民法第437條第1項本應負擔修繕義務，則承租人本無自行尋找修繕廠商之必要。況且，原告僅泛稱被告配偶○○○曾因舊廠房漏水而詢問過原告如何處理，並未指出確切之日期、時間，顯見原

告所敘係子虛烏有、空穴來風。

②原告主張傳訊○○○○工程實業公司之負責人○○○及被告父親○○○到院作證系爭機器於舊廠房即已損壞之事，惟如前所敘，除被告配偶未曾就舊廠房修繕情事詢問過原告外，退步言之，被告配偶縱曾就上開情事詢問過原告，上開證人至多僅能證明被告之舊廠房曾有漏水（被告否認之），亦未能證明系爭機器係因舊廠房漏水而受損壞（被告否認之），故並無傳訊上開證人之必要。

(5)有請求傳訊被告配偶○○○、被告長子○○○到庭作證之必要：

①被告搬遷至系爭廠房前，於111年3月31日系爭機器業經○○○○公司之○姓服務人員檢查調整、測試正常。被告於111年5月中旬搬遷至系爭房屋後，未久即遭逢屋頂漏水、系爭機器進水損壞情事，嗣於同年5月18日被告再度委請○○○○有限公司前來調整設定機器，亦由同一○姓服務人員負責檢查調整，此有「被證16」機械服務確認單可證；當日檢修時，系爭機器接上電源後螢幕無法顯示，因系爭機器有進水事實，故○姓服務人員推斷應是機器進水導致電路板、主機板損壞，並估算維修費用大約為10萬至20萬元，5月18日檢修過程，被告配偶○○○與長子○○○均全程在場見聞。本件上次庭訊後，被告多次委請○姓服務人員到庭作證，然其因已離職無意與舊東家有所牽扯而無意到庭作證。

(6)「證人為不可代替之證據方法，如果確係在場聞見待證事實，而其證述又非虛偽者，縱令證人與當事人有親屬、親戚或其他利害關係，其證言亦非不可採信。」最高法院53年度台上字第2673號民事判決參照。是111年5月18日系爭機器因進水而損壞之檢查過程，除負責檢修之○○○○有限公司○姓服務員在場

01 之外，尚有被告配偶○○○及被告長子○○○在場親
02 身見聞，雖○○○、○○○與被告間有親屬關係，然
03 渠等具不可替代性，其證言非不可採信，故聲請依法
04 傳訊○○○、○○○二人到庭作證，待證事實如下：

05 ①系爭房屋漏水導致機器損壞乙事，被告告知原告代
06 理人○○○，原告係明知，嗣後並有修繕屋頂漏水
07 處之行動。

08 ②111年5月18日○姓服務員推斷系爭機器損壞為機器
09 進水所致及修理費用估算之過程。

10 2.斷電所生損害部分：

11 (1)原告於租約終止後私自將系爭房屋之電力予以切斷，
12 因該廠內放置者皆為精密之電子機器，長期斷電情況
13 下，電子元件會衰弱損壞，經被告告知原告上情，原
14 告仍遲至同年8月2日始予復電，期間斷電長達61日，
15 被告之機器亦因而受損害，維修費用約1萬餘元。再
16 者，於系爭租約113年5月31日終止前之113年3月間，
17 被告本有○○○○股份有限公司及意源精密有限公司
18 之訂購單3筆：（1）瑋展公司訂單，訂單編號：WF-0
19 000000-000000，訂購日期為113年3月7日，訂單金額
20 為32,984元；（2）瑋展公司訂單，訂單編號：WF-00
21 00000-000000，訂購日期為113年3月28日，訂單金額
22 為110,200元；該2筆訂單因缺貨，經被告與瑋展公司
23 協調至6月底交貨；（3）意源公司訂單，訂貨日期為
24 113年3月15日，分批交貨且最後交期為8月8日，訂單
25 金額為8,064,000元。故被告依已定之計劃，可得預
26 期之利益8,207,184元（計算式：32,984+110,200+8,
27 064,000=8,207,184）。惟查，上開3筆訂單皆因原告
28 未曾告知擅自斷電以致機器停擺、耗損無法生產，且
29 已生產之貨品亦無法出貨，而遭廠商全數取消訂單，
30 被告所失利益有8,207,184元。被告爰依民法第184條
31 第1項、第216條規定，向原告請求賠償機器所受損害

約1萬餘元及所失利益8,207,184元。

(2)原告8月2日復電後又無預警斷電數次，並非如原告所稱並未斷電。原告雖於8月2日復電，惟8月底、9月初，被告欲進系爭房屋做後續整理時，又發現系爭房屋被斷電，被告乃致電原告母親，原告母親雖表示：應該是隔壁房客○先生按錯開關導致斷電，惟債務人應就其代理人或使用人之故意過失負責，民法第224條定有明文，故不論本件原告8月底、9月初的二次斷電係由原告本身自己斷電，或由其使用人房客○先生斷電，皆應肯認原告有斷電事實，並非如原告所言於8月2日復電後即無再斷電。

(3)機器因原告於6月1日斷電後長達62日未復電所致：

①系爭廠房內放置者為精密之電子機器，需長期斷電（一星期以上）電子元件才會衰弱損壞，若僅是短期之斷電尚對機器無影響，故原告主張系爭機器受損係因被告於112年12月5日至同年12月7日及113年2月6日遭台電停電所致，實為無稽。又如原告所言，被告自112年12月及113年2月後機器已因台電停電而有損壞，被告如何能在上開日期後仍予接單生產？可證明被告機器於斯時並未損壞。

②原告113年6月1日斷電後至8月2日始復電，斷電長達62日，此才是造成機密電子儀器耗損之原因，原告就此斷電耗損為可歸責。

3.返還租賃保證金部分：依原告及被告之租賃契約書第三條第2項約定：保證金新台幣28,000元整，於租賃期滿交還房屋時甲方（即原告）無息交還乙方（即被告）；是原告於被告返還系爭房屋後應退還上開保證金。然被告於113年9月12日點交系爭房屋予原告時，原告並未返還上開保證金，故被告得依上開契約約定請求原告返還之。

4.被告對原告計有317,310元、1萬餘元、8,207,184元及2

8,000元之債權請求權存在，故被告依民法第334條規定，主張於原告起訴狀請求被告給付金額範圍內，以上開債權為抵銷。

(三)原告負有提供電力協助被告遷讓系爭房屋之附隨義務，是原告於113年6月1日後所為之斷電行為，皆非合法權利之行使，其造成被告無法搬遷工廠及工廠內大型機器耗損，被告除依民法第184條第1項、第216條請求賠償機器所受損害14,000元及所失利益8,207,184元外，另援依民法第227條第1項、第231條請求原告賠償上開所受損害及所失利益：

1. 契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚有附隨義務。所謂附隨義務，乃為履行給付義務或保護當事人人身或財產上利益，於契約發展過程基於誠信原則而生之義務，包括協力義務以輔助實現債權人之給付利益。倘債務人未盡此項義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利。最高法院98年度台上字第78號判決、最高法院98年台上字第222號判決參照。是附隨義務係指主給付義務外，債之關係發展過程中，依具體情況所產生之照顧、通知、保護、協力及保守秘密等義務。
2. 「債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，除債之關係所固有、必備之基本義務外，於債之關係發展過程中，基於誠實信用原則，為完全滿足給付上利益，或為輔助實現債權人之給付利益、避免侵害債權人之人身或財產上利益，即可能發生附隨義務。又於契約關係消滅後，為支持及完全履行主給付義務，當事人亦負有某種作為或不作為義務，此為後契約義務，倘債權人因債務人不履行附隨義務因而受損害，債權人自得對之訴請債務不履行之損害賠償。」「…系爭租約經IBM公司於92年2月27日終止，依約IBM公司有將系爭建物回復原狀遷讓返還予出租人（即爾灣公司）之義務。惟爾灣公司阻

01 撓IBM公司僱請之廠商進行清運工作，IBM公司因爾灣公
02 司不履行其契約附隨義務而受有損害18萬元，自得請求
03 爾灣公司賠償該部分之損害賠償。」臺灣高等法院 98
04 年重上更(一)字第 114 號民事判決參照。

05 3.「被上訴人(即IBM公司)所承租系爭租賃物地面層位在
06 系爭大樓第5至20層之高樓層，承租面積達4,212坪，系
07 爭租約終止後必須拆遷千名以上員工使用7年餘之各項
08 辦公設備與裝潢家具，上訴人(即爾灣公司)應提供電
09 梯等相關協助俾被上訴人得儘速履行其回復原狀返還系
10 爭租賃物之義務，惟在被上訴人進行回復原狀工作期
11 間，上訴人屢以關閉電梯、禁止施工人員攜帶拆卸工
12 具、復原材料等方式，惡意阻撓及延滯被上訴人回復原
13 狀工作…」臺灣高等法院102年度重上更(二)字第40號
14 民事判決參照。「查本院另案判決(即臺灣高等法院10
15 2年度重上更(二)字第40號民事判決)亦就爾灣公司確
16 有阻撓IBM公司回復原狀並受領遲延之爭點詳為論述，
17 並認爾灣公司於92年4月7日、8日及10日，指示僑樂保
18 全公司以關閉或停用貨梯之方式，阻礙及阻止儀昌公司
19 人員搬運拆除裝潢設備、有價物品及廢棄物，依上開爭
20 點效說明，應認其於本院亦不得為相反之主張，則IBM
21 公司請求系爭92年4月7日、8日及10日之待工費用21萬
22 3,250元，亦應認有據。」臺灣高等法院 103 年重上更
23 (二)字參照。

24 4.上開判決均指出，出租人於契約關係消滅後仍有供電之
25 附隨義務存在，若未盡附隨義務而致承租人無法履行回
26 復原狀並受有損害者，出租人應對承租人負債務不履行
27 之損害賠償。茲本件原告指稱上開判決之個案事實係為
28 阻撓搬遷而斷電，與本案係為催促被告搬遷而斷電之情
29 形不同，無法比附援引云云；惟查，上開判決乃係宣示
30 契約關係消滅後，出租人仍應負有供電之附隨義務存
31 在，此與出租人未盡附隨義務之目的為何並無關聯，故

原告曲解判決意旨且不當連結，應無可取。

5.兩造系爭租賃契約第4條第5項：除甲方（即原告）同意繼續出租外，乙方（即被告）於租賃期滿即日將房屋以誠意照原狀遷還甲方，不得藉此推諉或任何主張向甲方請求遷移費或任何費用。第6項：契約期間內乙方若擬遷他處時，乙方不得向甲方請求償還租款或移轉費及一切權利金，當自將該房屋無條件照原狀交還甲方，乙方絕不異議。第7條第2項：無論租約期滿或終止租約，乙方遷出時，如遺留家具或任何雜物等不搬著應視做廢棄物論，因任憑甲方處理。是以，被告於系爭租約終止後，負有將系爭租賃物回復原狀並返還予原告之義務，而原告亦有容忍及提供被告回復原狀及返還租賃物必要協助之義務。

6.本件兩造間之租賃契約於113年5月31日終止，被告依租賃契約雖負有返還系爭房屋之義務，然被告所從事者為五金製造業，工廠內放置有多台大型CNC控制車床及大型機器，搬運皆須由鐵捲門大門進出，原告對此係知之甚詳，從而原告即負有提供電力協助被告得進出廠房及開啟鐵捲門搬遷之附隨義務。惟原告卻不曾告知，突然於系爭租約終止之翌日（6月1日），以控制總電源方式私自將被告斷電，以致鐵捲門大門無法開啟，應屬可歸責原告而未盡其附隨義務之不完全給付。被告因原告之私自斷電而無法搬遷系爭房屋，該情形得以復電除去之，然原告自6月2日起後續被告再於6月3日、6月18日、7月31日多次告知上情，其遲至8月2日始予復電，故原告自6月2日起即應負債務不履行責任應屬無疑。

7.檢察官不起訴處分，無拘束民事訴訟之效力，又刑事判決所為事實之認定，於獨立民事訴訟之裁判時，本不受其拘束，原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證，為與刑事判決相異之認定，不得謂為違法。最高法院41年度台上字第1307號、48年度台上字第713號

民事判決參照。此件租賃糾紛為獨立之民事訴訟事件，
可不受檢察官不起訴處分之拘束，為與刑事判決相異之
認定。

8.原告主張表示：「…惟查系爭廠房鐵捲門就算沒電，也能用手拉鏈開啟，只需手動拉起鐵捲門就能搬遷，所以沒電被告一樣能打開大門進行搬遷，被告主張與事實不符」、「… 113年6月4日於斷電期間被告夫妻仍可自行打開鐵捲門搬運該機器到他處買家試機維修，可證被告只需手動拉起鐵捲門大門就能搬遷機器及其他物品，被告主張因斷電無發搬遷云云，無可採…」云云，並無理由。被告於113年6月4日將出售之○○機械SW20 CNC走心車床搬運予買方時，雖是手動將鐵捲門拉起，但當日有買方之搬運人員3名壯丁和被告配偶一起拉動故障之鐵捲門鐵鍊15分鐘有餘，才勉強手動將故障的鐵捲門鐵鍊拉到能把機器用堆高機搬出去之高度而已，平日僅有被告之配偶一人（年紀已60旬），根本無法拉動故障的鐵捲門。又系爭房屋鐵捲門鐵鍊故障手動無法拉起之情事，被告亦於本年9月12日點交房屋予原告時一併告知原告，原告亦知上情。是以，原告於此稱雖無電力，但被告只需手動拉鐵鏈鐵捲門亦可開啟，故其未供電並影響被告搬遷云云，顯係故意刁難阻撓被告、強人所難也。況且，縱鐵捲門可手動拉起（假設語氣，惟被告否認之），然此與原告有提供電力的後契約義務亦無關聯，原告終止租約後未提供被告搬遷所需之電力，仍應負債務不履行及侵權行為之責任。

9.原告指稱其於113年6月1日下午7點斷電前曾於同日下午6點24分由原告代理人以簡訊通知被告配偶○○○將進行斷電，並主張該通知已達被告可知悉之狀態，然此一簡訊於斷電前30分鐘始通知被告，客觀上被告於接受通知後，亦無法於30分鐘內完成搬遷及返還系爭房屋，故此通知不能認係合法通知。臺灣臺北地方法院103年度

01 訴字第2095號民事判決參照。況且，契約終止後原告本
02 有提供電力協助被告搬遷之附隨義務，此附隨義務不因
03 原告有、無斷電之通知，即認得予免除。

04 10.原告上開私自斷電行為，除造成被告無法遷讓系爭房屋
05 外，亦使被告原有對○○○○股份有限公司及意源精密
06 有限公司之3筆訂單亦因機器停擺、耗損無法生產，且
07 已完工之成品亦無法出貨，遭廠商全數取消訂單，是
08 以，被告除前依民法第184條、第216條規定請求原告賠
09 償機器所受損害之修理費用14,000元及被告損失依已定
10 之計劃，可得預期之利益8,207,184元外，援另依民法
11 第227條第1項、第231條第1項規定向原告請求上開所受
12 損害及所失利益。

13 (四)被告欠繳原告111年8月到112年6月電費新台幣353,361
14 元，原告前有承諾被告願意負擔電費差價，被告主張以此
15 差價金額抵銷原告起訴請求金額：

16 1.因被告為五金製造業用電數非常多，所以租賃廠房時會
17 特別注意用電種類，111年原告找被告租賃系爭房屋
18 時，告知被告系爭房屋之用電種類係較便宜的工業用電
19 計價方式，所以被告才同意承租；然嗣後第一期電費單
20 出單後，被告竟發現系爭房屋電費係以一般費率計價，
21 而非原告承諾之工業用電計價，經向原告詢問，原告表
22 示電費願意先幫被告墊繳，差價部分則原告願意吸收。
23 此由「原證13」113年1月21日錄音譯文之下列對話可證
24 明：「(12:20)原告代理人○○○：沒必要，沒必
25 要，像電費也是，因為我也不知道那個辦特登下去不能
26 變更，如果你說你多繳沒關係，到時候再說，電費我有
27 辦法算出來，一個月可能要多幾千塊。」；「(12:3
28 9)原告柯宏霖：你如果說要用契約容量來計算，沒關
29 係，我可以…」；「(12:43)○○○：我可以算你前
30 一個廠房契約容量的電費，…」；「(14:06)○○
31 ○：那個差價我再算還給你，沒關係，因為我有答應

01 你，電要幫你申請下來，這是我失誤。」；「(14：1
02 6) ○○○：我們話說到哪，就做到哪。」；「(14：2
03 3) ○○○：我不會說答應你的到時候不認帳，我不會
04 這樣…」；「(16：32) ○○○：那電費那個沒關係，
05 我大概有算過，一個月大概差3、4千塊，3、4千塊那個
06 部分我再吸收沒關係，因為沒申請過也不知道在辦特登
07 時不能變更，特登沒完成都不讓你變更，這也沒辦
08 法。」。以上對話紀錄，足證原告先前確實承諾要申請
09 工業用電，因他的失誤而未申請下來，故所產生之電費
10 差價（即契約用電與一般用電電費計價方式之差價），
11 伊願意吸收負擔。

12 2.被告主張除有前述3筆債權(漏水瑕疵所生損害、斷電所
13 生損害、返還租賃保證金)與原告起訴請求金額相互抵
14 銷外，亦主張被告對於原告有112年9月至113年5月之電
15 費差價債權得以抵銷原告起訴請求金額。由上開原證13
16 之錄音譯文可證明，原告確有承諾被告願意負擔租賃期
17 間系爭房屋未申請為契約用電前之電力計價方式之差
18 額，是以被告對於112年9月至113年5月之電費亦得請求
19 原告負擔一般用電及契約用電之差價，故被告主張以此
20 差價金額抵銷原告起訴請求金額。

21 3.被告積欠原告111年8月至112年6月之電費應為214,515.
22 6元：

23 (1)由原證13可證原告確有承諾願意負擔系爭房屋未申請
24 為契約用電前之電力計價方式之差額。

25 (2)被告111年搬遷至系爭房屋時，因係爭房屋內之設備
26 較之前的舊廠房減縮，且家人亦無共同居住於系爭房
27 屋內，故原告當時建議被告以契約容量20千瓦申請契
28 約用電（註：原告與被告未交惡前，被告廠房之水電
29 事項皆係委由原告處理，前舊廠房原告幫被告申請契
30 約容量30千瓦，而搬遷至系爭房屋後，因前開原因，
31 故原告建議被告申請契約容量為20千瓦），是本次計

01 算電費差價即以契約容量20千瓦為計算基準，又計算
02 方式如後台灣電力公司之低壓電力電價。上開差額經
03 被告核算後，111年8月至112年6月之電費差價為138,
04 745.4元，故被告積欠原告之電費應為214,515.6元
05 （計算式：353,361-138,745.4=214,515.6元）。

06 4.系爭房屋既未變更為工業用電，何來供電容量設置費。
07 再電費差價，被告同意以30千瓦為計算基礎所核算用電
08 之差價為81,029元，以此金額主張抵銷原告起訴請求之
09 金額：

10 (1)原告113年1月21日提出願負擔系爭房屋未申請為工業
11 用電前之電費差價時，並無原告所謂需被告償還租
12 金、電費、借款等等之前提。

13 (2)原告另指稱本件若要扣除電費差價，應由被告負擔供
14 電容量設置費云云；然查，本件出現電費差額問題，
15 乃係因系爭房屋之用電未能變更為工業用電計費，既
16 未能變更，何來供電容量設置費用？顯見原告巧立名
17 目向被告多收取費用，其主張顯無理由。

18 (3)原告否認搬遷至系爭房屋時曾建議被告以契約容量20
19 千瓦申請契約用電，反而主張應用被告前一廠房之契
20 約容量30千瓦計價云云。今被告未免浪費訴訟資源爭
21 執，同意依原告主張以30千瓦為計算基礎，並同意以
22 此計算基礎所核算111年8月至113年10月期間之用電
23 差價為81,029元，被告並以此81,029元金額主張抵銷
24 原告起訴請求之金額。

25 (五)被告所提之3筆訂單，並非臨訟才予主張：

26 1.本件原告及其代理人○○○提出113年1月21日二人找被
27 告夫妻商討返還積欠租金電費等之錄音譯文，欲證明被
28 告代理人○○○表示到113年3月被告工廠即要收起來
29 了，所以認為被告臨訟後主張113年3月中有接到3筆訂
30 單乙情無可採信云云。

31 2.然查，因被告與客戶間簽有保密協定，其內容係契約雙

01 方若因其中一方欲終止合作，需三個月前先通知他方。
02 而被告雖於113年初因訂單狀況不佳而有結束營業之想
03 法，但後來告知客戶欲結束營業後，客戶方都希望被告
04 工廠繼續下去，所以瑋展公司、意源精密公司等客戶才
05 會在113年3月發訂單予被告，其中意源公司特別將被告
06 工廠設備可生產範圍內一張金額較大、利潤較多的訂單
07 轉給被告工廠，此為客觀存在之事實，並非如原告猜測
08 所云係被告臨訟主張，亦非如原告片面認為被告已要在
09 3月結束營業。

10 3.被證8之三筆訂單非臨訟主張，且訂單扣除各項成本後
11 預期之利益為3,704,396元，被告就此請求於原告起訴
12 金額內予以抵銷。另被告○○○以○○企業社之營業損
13 失主張抵銷，於法並無不合：

14 (1)兩造113年1月21日之對話中，被告雖提及想要結束營
15 業，然嗣經被告告知老客戶，老客戶因與被告配合良
16 好不希望其結束營業，故於1月至5月陸續下單予被告
17 給予支持，「被證8」之3筆訂單亦是因老客戶支持所
18 獲得之訂單，並非如原告所言為臨訴主張。

19 (2)該3筆訂單之契約金額共計8,207,184元，扣除原料成
20 本、電費成本、機台維修及場租等成本後，各單之利
21 潤分別為10,788元、48,168元、3,645,440元，故3筆
22 訂單合計可得預期之利益共3,704,396元。而CNC機器
23 生產沒有用到水故無水費，人事成本因無僱用員工故
24 亦無此成本，稅捐是外加，故不列入成本計算。雖與
25 同業利潤標準有所不同，然本案既得計算出三筆訂單
26 之預期利潤，則屬可證明受損害之數額，並無不可採
27 認之處。

28 (3)被告雖於112年9月出售二台機器，然由112年10月、1
29 2月（即出售機器後）之用電度數有達10680度及6280
30 度可知，被告是有能力再接訂單生產的，非如原告所
31 言被告僅餘2台機器可用，無能力再多接訂單。

01 (4)按獨資商號，並無獨立之人格，以該商號為營業，所
02 生權利義務仍歸諸出資之個人，是商號與個人名稱雖
03 異，實非不同權義主體（最高行政法院84年度判字第
04 1446號判決、最高法院100年度台上字第715號民事裁
05 判意旨參照）。查，○○企業社為被告所獨資，此有
06 ○○企業社之商業登記可證，○○企業社與被告○○
07 ○既為同一權利主體，則被告以○○企業社之營業損
08 失主張抵銷，於法並無不合。

09 (六)原告係資深水電專業人員，曾對製造廠進行水電配置工
10 程，其辯稱非專業人員因而不知製造廠之電子設備會因為
11 長期斷電而損壞云云，實係狡飾之詞。按原告從事水電行
12 業已近30年餘，曾多次對製造廠進行水電配置工程，故其
13 辯稱非專業人員因而不知製造廠之電子設備會因為長期斷
14 電而損壞云云，並非事實。況且，製造廠及電子廠縱逢年
15 節假期，亦皆維持機器開機不斷電狀態，以避免機器衰弱
16 耗損，乃一般大眾都知道之事，非原告予以否認即可推翻
17 其為眾所皆知之事實。並聲明：1.原告之訴駁回。2.訴訟
18 費用由原告負擔。3.如受不利判決，願供擔保，請准宣告
19 免予假執行。

20 三、不爭執事項：

21 (一)兩造於111年4月6日簽訂房屋租賃契約，租賃標的為彰化
22 縣○○市○○路000巷000弄00號，租賃期間自000年0月0
23 日起至116年5月31日止，租金每月新台幣28,000元，於每
24 月5日前繳納。

25 (二)被告最後一次繳納租金為112年4月，被告於113年3月28
26 日、113年4月18日有收到原告催繳租金存證信函。

27 (三)原告以員林郵局存證號碼000000號存證信函通知被告113
28 年5月31日止終止租約，雙方租賃契約於113年5月31日終
29 止，被告於同年9月12日交還系爭房屋予原告。

30 (四)被告未支付原告112年5月起至113年5月止之租金總計364,
31 000元。

01 (五)依雙方租賃契約書第3條第2項，被告有繳付保證金28,000
02 元，此筆保證金原告未退還被告。

03 (六)租約第7條約定水電費由承租人負擔，111年8月到112年6
04 月的電費由原告墊繳，金額為353,361元

05 四得心證之理由：

06 (一)原告主張被告積欠租金364,000元及依租約第7條約定水電
07 費由被告負擔，111年8月到112年6月電費由原告墊繳金額
08 為353,361元，此為被告所不爭執，堪信為真，惟被告於
09 訂約時有繳付保證金28,000元，此筆保證金原告未退還被
10 告等情亦為原告所是認，因此上開原告得請求之金額自應
11 扣除保證金。

12 (二)又查，兩造之租約於113年5月31日終止，被告迄至同年9
13 月12日始交還租賃物予原告，原告主張依民法第179條第1
14 項規定，請求被告返還相當於不當得利之損害即以3個月
15 又12天之租金計算，共計95,200元，亦於法有據，應予准
16 許。

17 (三)另被告抗辯原告於113年6月1日逕將系爭房屋斷電，致工
18 廠內機器耗損，依民法第184條第1項請求賠償所受機器損
19 害約1萬餘元，及訂單所失利益8,207,184元云云。惟查，
20 本件租約係因被告未依約給付租金達二個月以上，依民法
21 第440條第1、2項規定，原告已定相當期限催告，被告仍
22 未支付，系爭租約於113年5月31日業經原告依法終止，則
23 被告自113年6月1日起即不得再使用系爭房屋並應交還原
24 告，則原告於113年6月1日將系爭房屋予以斷電尚屬合
25 法，被告未依法將房屋交還原告所致之損害，屬應可歸責
26 於己之事由，自不得請求原告賠償系爭房屋斷電後之任何
27 損害至明。

28 (四)又被告辯稱於000年0月0日搬遷至系爭房屋後，發現系爭
29 房屋有漏水情事，經被告通知原告修繕仍未修繕，導致機
30 器受損，同型機器於112年9月以640,000元出售，遭漏水
31 受損之機器於113年6月4日出售時售價僅為360,000元，故

該機器受有價值減損之損失280,000元，另被告支出修復機器費用37,310元，共計損失317,310元，依民法第227條第2項向原告請求賠償云云，經查，原告否認系爭房屋有漏水，並經被告通知修繕之情事，而被告就其所稱機器有受損及係因房屋漏水而受損，雖請求傳訊被告之配偶及長子到庭做證，然其配偶及長子為其最近親屬所言必有偏頗之虞，而原告又未提出任何證據得用以參酌該等證人證詞之可信度，自無傳訊之必要，故被告上開所辯顯無足採。

(五)復被告辯稱欠繳原告111年8月到112年6月電費353,361

元，原告前有承諾被告願意負擔電費差價，111年8月至112年6月之電費差價為138,745.4元，被告主張以此差價金額抵銷云云，此為原告否認有上開約定，依原告提出原告及其父○○○與被告之夫○○○，於113年1月21日之錄音對話紀錄（即原證13）第16分32秒○○○稱：「電費那個沒關係，我大概有算過，一個月差3、4千塊，3、4千塊那個部分我再吸收沒關係，因為沒申請過也不知道在辦特登時不能變更，特登沒完成都不讓你變更，這也沒辦法」，由此可證原告之父有同意每月電費差價3、4千元由其吸收，原告在旁亦未反對，故被告積欠原告111年8月到112年6月之電費每月扣除4000元差價後，原告得請求之電費為309,361元（ $353,361 - 4,000 \times 11 \text{個月} = 309,361$ ）。

(六)綜上所述，原告得請求被告給付租金364,000元、電費309,361元及相當於租金之不當得利95,200元，另被告於訂約時有繳付保證金28,000元，原告尚未退還，自應扣除，因此原告得請求被告給付之金額，總計為740,561元（ $364,000 + 309,361 + 95,200 - 28,000 = 740,561$ ）。

五從而，本件原告請求被告給付740,561元，及自113年11月18日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六假執行之宣告：兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，均合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額

01 准許之。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於
03 判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

04 八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，判決如主
05 文。

06 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日
07 民事第二庭 法 官 黃倩玲

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 114 年 5 月 6 日
12 書記官 謝志鑫