臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第1389號

原　　告　臺灣金源興紡織股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林聖杰

訴訟代理人　詹仕沂律師

　　嚴勝曦律師

被　　告　永吉優有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蘇桂鳳

被　　告　徐明新

上二人共同

訴訟代理人　朱坤棋律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年7月21日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣34萬元，及自民國115年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用（除減縮部分外）由被告連帶負擔24%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣34萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

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。查原告起訴時聲明：一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）435萬7,250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。二、願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理時，將聲明減縮為：一、被告應連帶給付原告141萬0,968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。二、願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第229、230頁），核屬減縮應受判決事項，依前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠坐落彰化縣○○鎮○○段000地號土地如附圖所示斜線部分（面積約120坪，下稱系爭土地）及其上同段14-4建號建物（即門牌號碼彰化縣○○鎮○○路0段000○0號，下稱系爭建物，合稱系爭房地）均為原告所有。被告永吉優有限公司（下稱永吉優公司）於民國90年5月間向原告承租系爭房地，作為高污染之金屬電鍍工廠使用。其後，原告與永吉優公司歷經數次續租，並於109年5月1日就系爭房地簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將系爭房地出租予永吉優公司，租期自109年5月1日起至112年4月30日止，租金為每半年24萬元，應於每年5月1日、11月1日前給付租金，被告徐明新就系爭租約為永吉優公司之連帶保證人。

㈡詎永吉優公司未依約給付最後一期即111年11月1日至112年4月30日之租金24萬元，扣除押金10萬元，尚積欠原告租金14萬元（計算式：24萬元－10萬元＝14萬元），爰依系爭租約第14條約定，請求被告連帶給付14萬元。

㈢依系爭租約第23條約定，永吉優公司退租時，需無條件改善土壤至土壤檢測合格通過。然系爭租約屆滿後，永吉優公司並未就系爭土地因電鍍所生污染情事為改善，系爭土地遲至114年7月25日始經彰化縣政府解除土壤污染控制場址暨土地管制區之公告及列管，顯見永吉優公司違反系爭租約第23條約定，並致原告112年5月1日至114年7月24日無法將系爭房地再為出租，受有相當於租金之損害，且系爭房地依系爭租約約定，每月租金為4萬元，是應以每月4萬元計算系爭房地

無法出租所受之損害，爰擇一依系爭租約第13條、第14條、第23條、民法第227條第1項規定，請求被告連帶給付107萬0,968元（計算式：4萬元x26又24/31個月＝107萬0,968元【元以下四捨五入】）。

㈣依系爭租約第13條約定，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由永吉優公司負責賠償。因永吉優公司租期屆滿後未依約改善系爭土地至土壤檢測合格通過，迭經原告催告永吉優公司限期改善未果，原告遂於113年10月7日委任訴外人詹姆士國際法律事務所律師與永吉優公司進行協商、寄發存證信函，嗣於114年5月9日提起民事訴訟（本院114年度補字第394號民事事件，下稱另案），因於另案補正期間，獲知系爭土地經彰化縣政府解除土壤污染控制場址暨土地管制區之公告及列管，而撤回另案訴訟，續於114年8月21日與被告就本件主張之損害進行協商，協商未果，原告因而提起本件訴訟。原告於上開期間所為之法律行為均係委由詹姆士國際法律事務所為之，並支出律師費20萬元。爰依系爭租約第13條約定，請求被告連帶給付20萬元等語。

㈤並聲明：1.被告應連帶給付原告141萬0,968元（計算式：14萬元＋107萬0,968元＋20萬元＝141萬0,968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。2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠關於原告主張欠繳租金，系爭租約第4條雖約定每半年租金為24萬元，惟因景氣不佳，原告與永吉優公司合意自109年11月1日起每半年租金減為21萬元，扣除押金10萬元後，僅餘11萬元（計算式：21萬元-10萬元＝11萬元）租金未給付。

㈡關於原告主張系爭房地無法出租，受有相當於租金之損害，系爭土地經彰化縣政府列管期間，係不得處分，而非不得使用。又系爭土地位在彰化縣和美鎮彰新路2段旁巷子內，距離彰化縣和美鎮彰新路2段約160公尺，交通尚稱便利，然臨近區域主要為工業廠房，非商業鬧區，應以系爭土地申報地

價年息6%計算相當於租金之損害。又系爭建物建於59年間，其屋齡至系爭租約屆滿時已逾50年，且歷經多次颱風、地震等天災，其屋況嚴重老舊損壞，不能與82年間相比。況原告未舉證系爭租約屆滿後，其得立即覓得新承租人以每月4萬元承租系爭房地，則原告主張其所受相當於租金之損害，並以每月4萬元計算，自有未當。

㈢關於原告主張律師費，應以被告應負賠償責任為前提，原告所得請求被告賠償之律師費，應以原告本件起訴有理由之範圍為限，無理由部分應按比例酌減。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項：（見本院卷第231、232頁）

㈠徐明新自82年4月1日起，向原告承租系爭房地。

㈡永吉優公司自90年5月間起，向原告承租系爭房地，其後歷經數次續約，並於109年5月1日就系爭房地簽訂系爭租約，約定由原告將系爭房地出租予永吉優公司，租期自109年5月1日起至112年4月30日止，租金為每半年24萬元，應於每年5月1日、11月1日前給付租金，押金10萬元，徐明新就系爭租約為永吉優公司之連帶保證人。

㈢永吉優公司經經濟部商業發展署於112年10月31日以經授商字第11233667750號函解散登記在案。永吉優公司目前未完成清算，選任蘇桂鳳為清算人。

㈣系爭土地因從事電鍍業致土地有污染情形，經彰化縣政府以112年8月1日府授環水字第1120294001號函，通知檢測結果為土壤重金屬鎳濃度超過土壤污染管制標準。

㈤系爭土地於114年7月25日經彰化縣政府以114年7月25日府授環水字第1140276952號公告，通知解除永吉優公司（場址地址：彰化縣○○鎮○○路0段000○0號）土壤污染控制場址列管及土壤污染管制區公告之劃定；自公告日起，解除土壤污染控制場址列管，系爭土地得恢復土地原有用途。

㈥永吉優公司未給付系爭租約之最後一期（即111年11月1日至112年4月30日）租金。

㈦原告因系爭租約與被告進行協商及提起本件訴訟，已支出律師費20萬元。

㈧兩造均同意永吉優公司欠繳租金，得以押金10萬元扣抵。

四、本件爭點：

㈠經扣除押金10萬元後，原告請求被告連帶給付14萬元租金，有無理由？

㈡原告主張系爭房地於112年5月1日起至114年7月24日止，因無法出租，受有相當於租金之損害，請求被告連帶給付107萬0,968元，有無理由？

㈢原告請求被告連帶給付20萬元律師費，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠原告請求被告連帶給付14萬元租金，為有理由：

1.系爭租約第4條約定，租金每半年24萬元，並於每年5月1日、11月1日前繳納，每次應繳納半年，永吉優公司不得藉任何理由拖延或拒納，有系爭租約在卷可參（見本院卷第25頁），堪認原告與永吉優公司訂定系爭租約時，已約明系爭房地每半年租金為24萬元。

2.被告抗辯：原告與永吉優公司自109年11月1日起已合意系爭租約每半年租金減為21萬元云云，固據其提出房屋收付款明細為憑（見本院卷第151頁），然為原告否認並陳以：該明細僅係特定期間租金之支付紀錄，伊當時僅係基於鄰里情誼或體恤永吉優公司營運困境而給予暫時性欠租折讓之意思表示，非同意變更系爭租約關於租金之約定等語。觀諸被告所提房屋收付款明細，雖可見系爭房地109年5月1日至109年10月31日租金為24萬元、稅金為4,500元，109年11月1日至110年4月30日租金為21萬元、稅金4,500元，110年5月1日至110年10月31日租金為21萬元、稅金為4,500元，110年11月1日至111年4月30日租金為21萬元、稅金為4,500元，111年5月1日至111年10月31日租金為21萬元、稅金為4,500元（見本院卷第151頁），惟該等付款紀錄至多僅能證明永吉優公司於上開期間實際支付之租金數額，尚難僅憑該付款紀錄，逕認

原告與永吉優公司間已就系爭租約租金數額達成變更之合意。被告復未就其抗辯原告與永吉優公司已合意變更系爭租約租金數額，舉證以實其說，則其上開所辯，自難認可採。是以，系爭租約最後一期（即111年11月1日至112年4月30日）租金為24萬元，應堪認定。

3.系爭租約第14條約定，永吉優公司如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事，徐明新應負連帶賠償損害責任並願拋棄先訴抗辯權，有系爭租約在卷可參（見本院卷第27頁）。徐明新就系爭租約為永吉優公司之連帶保證人，永吉優公司未給付系爭租約之最後一期（即111年11月1日至112年4月30日）租金，為兩造所不爭執（即兩造不爭執事項㈡、㈥），依系爭租約第14條約定，自應就永吉優公司未付之租金負連帶給付責任。又兩造均同意永吉優公司欠繳租金得以押金10萬元扣抵（即兩造不爭執事項㈧），是原告依系爭租約約定，請求被告連帶給付14萬元租金（計算式：24萬元－10萬元＝14萬元），應屬有據。

㈡原告主張受有相當於租金之損害，請求被告連帶給付107萬0,968元，為無理由：

1.系爭租約第13條約定，永吉優公司若有違規情事，致損害原告之權益時願聽從原告賠償損害；系爭租約第23條約定，永吉優公司退租時，需無條件改善土壤至土壤檢測合格通過，有系爭租約在卷可參（見本院卷第27、28頁）。按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明文。復按依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條第2項亦定有明文。上述法條規定之損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與責任原因事實具有相當因果關

係，始足當之。又依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

2.原告主張：系爭土地於114年7月25日始經解除土壤污染控制場址列管及土壤污染管制區公告之劃定，其自112年5月1日至114年7月24日因永吉優公司未使系爭土地之土壤檢測合格通過，致其未能出租系爭房地，而未能取得每月4萬元之租金云云（見本院卷第192、193頁），業為被告否認並辯以：原告未舉證系爭租約屆滿後可立即覓得承租人以每月4萬元承租系爭房地，難認原告依通常情形可預期能接續收取每月4萬元租金等語（見本院卷第170、182頁）。經查，原告所主張之「每月受有相當租金之損害」係「所失利益」，則原告應就上開每月4萬元，係依通常情形或依已定之計劃、設備或其他特別情事可得預期之利益，然因永吉優公司未依系爭租約約定使系爭土地之土壤檢測合格通過，故未能取得等情，負舉證責任。惟原告未提出曾與他人約定出租系爭房地之證據，亦未提出其他證據就有出租計畫或其他特別情事而有預期利益為舉證，自難認原告於系爭租約屆滿後，有另行出租系爭房地之計劃，惟因永吉優公司未能將系爭土地之土壤檢測合格通過，致未能獲取預期利益。從而，原告依系爭租約第13條、第14條、第23條約定、民法第227條規定，請求被告連帶給付107萬0,968元，即乏所據，不應准許。

㈢原告請求被告連帶給付20萬元律師費，為有理由：

1.系爭租約第13條約定，永吉優公司若有違規情事，致損害原告之權益時願聽從原告賠償損害，如原告因涉訟所繳納之訴訟費用、律師費用，均應由永吉優公司負擔賠償。

2.原告因系爭租約與被告進行協商及提起本件訴訟，已支出律師費20萬元，為兩造所不爭執（即兩造不爭執事項㈦）。觀

諸系爭租約第13條約定，乃約定永吉優公司若有違規情事，如原告因涉訟所繳納之律師費用，應由永吉優公司賠償，並未約定以原告起訴有理由之範圍為限，由永吉優公司賠償律師費用；參以原告主張受有相當於租金之損害，請求被告連帶給付107萬0,968元之部分，雖經本院認乏其所據而未准許，然原告主張受有相當於租金之損害所依憑之事實，乃永吉優公司未依系爭租約第23條約定，於系爭租約屆滿時，改善系爭土地之土壤至土壤檢測合格通過，而此事實尚屬永吉優公司違反系爭租約之情事。是被告抗辯：原告所得請求賠償之律師費，應以本件起訴有理由之範圍為限云云，自非可採。

3.又依系爭租約第14條約定，徐明新應就永吉優公司需負賠償責任負連帶責任，則原告依系爭租約約定，請求被告連帶給付20萬元律師費，應屬有據。

㈣按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1、2項、第233條第1項前段及第203條分別定有明文。查原告對被告之租金債權，核屬有確定期限之給付，惟於起訴前被告已屆期未付；又原告對被告之律師費債權，核屬無確定期限之給付，原告既已提起民事訴訟，且民事起訴狀繕本於115年1月9日送達被告，有本院送達證書在卷可佐（見本院卷第135、137頁），被告迄未給付，揆諸前揭說明，被告均應負遲延責任。則原告請求被告給付自115年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，自屬有據。

六、綜上所述，原告依系爭租約約定，請求被告連帶給付34萬元

（即租金14萬元＋律師費20萬元＝34萬元），及自115年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、原告陳明願供擔保，請求宣告假執行，核其勝訴部分所命給付未逾50萬元，應依民事訴訟法第389條第1項第5款規定職權宣告假執行；被告聲請宣告免為假執行，核無不合，依民事訴訟法第392條第2項規定，宣告被告提供相當擔保金額後，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所依據，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　25　　日

民事第三庭　法　官　謝舒萍

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均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　　115　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　吳芳儀