

01 臺灣彰化地方法院彰化簡易庭民事判決

02 113年度彰簡字第274號

03 原告 政祥實業有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 陳裕林

06 訴訟代理人 張毓珊律師

07 江彥儀律師

08 被告 文鼎先進有限公司

09 0000000000000000
10 法定代理人 張雅羚

11 訴訟代理人 洪家駿律師

12 複代理人 謝孟高律師

13 蕭凡森律師

14 訴訟代理人 楊玉珍律師

15 複代理人 黃俊榮律師

16 上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年10月24日
17 言詞辯論終結，判決如下：

18 主文

19 一、被告應將坐落彰化縣○○鄉○○段00000○號建物（即門牌
20 號碼彰化縣○○鄉○○街000○○號）騰空返還予原告。

21 二、被告應自民國113年7月5日起至遷讓返還上開建物之日止，
22 按月給付原告新臺幣17萬元。

23 三、被告應自民國112年12月16日起至遷讓返還上開建物之日
24 止，按日給付原告新臺幣5,666元。

25 四、訴訟費用（減縮部分除外）由被告負擔。

26 五、本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣244萬1,322元為
27 原告預供擔保，得免為假執行。

28 六、本判決第二項就已到期部分得假執行；但被告如按月以新臺
29 幣17萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

30 七、本判決第三項就已到期部分得假執行；但被告如按日以新臺
31 幣5,666元為原告預供擔保，得免為假執行。

01 事實及理由

02 一、原告主張：

- 03 (一) 彰化縣○○鄉○○段00000○號建物（即門牌號碼彰化縣
04 ○○鄉○○街000○0號，內有2樓夾層；下稱系爭建物）
05 為訴外人陳怡君、陳怡倩及陳裕林（按：即原告之法定代
06 理人）所共有（下稱陳怡君等3人），陳怡君等3人並將系
07 爭建物出租予原告，並同意原告將系爭建物轉租予他人。
08 �嗣兩造於民國111年9月20日簽訂廠房租賃契約書（下稱租
09 賃契約書），約定由原告將系爭建物出租予被告，租期為
10 111年8月5日起至119年8月4日止，前5年之每月租金為新
11 臺幣（下同）17萬元（未稅），而後3年之每月租金則為1
12 8萬3,600元（未稅）。
- 13 (二) 系爭建物於被告承租期間，在112年7月18日晚上7時19分
14 許發生火災（下稱第一次火災），導致系爭建物嚴重毀
15 損，原告考量若僅局部修補系爭建物，實難達到有效安全
16 利用系爭建物之永續經營目的，遂著手改建計畫之評估與
17 規劃，嗣再委請建築師規劃具體興建計畫，並已於112年8
18 月28日委請王俊文律師寄送玉宸法律事務所函通知被告
19 「原告以租賃契約書第5條第2項約定之改建事由終止租賃
20 關係，租賃關係將於該函到後3個月終止」，且被告嗣已
21 於112年9月13日收受該函，故兩造間之租賃關係已於112
22 年12月15日發生終止效力。又縱認租賃關係尚未依租賃契
23 約書第5條第2項之約定終止，因被告於113年7月5日起即
24 未繳納租金給原告，原告乃以113年10月11日民事陳報狀
25 之送達催告被告於113年10月23日前給付積欠之租金，但
26 被告仍未給付，且經扣除2個月之押金後，被告積欠租金
27 已達2個月，故原告於113年10月24日言詞辯論期日時當庭
28 終止兩造間之租賃關係。
- 29 (三) 被告於租賃關係終止後仍繼續占有使用系爭建物，並未將
30 系爭建物騰空遷讓交還給原告，因此，原告依租賃契約書
31 第17條第1項、第18條第1項之約定、不當得利法律關係，

請求被告騰空返還系爭建物，自113年7月5日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利17萬元，及自112年12月16日起至遷讓返還系爭建物之日止，按日給付懲罰性違約金5,666元。

(四)並聲明：如主文第一至三項所示；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

(一)原告於113年5月6日言詞辯論期日時已陳稱：「因被告遲未遷出系爭建物，故未有任何開發利用改建或其他處分計畫」，可見原告於寄送玉宸法律事務所函予被告時，根本未有改建或處分計畫，原告逕依租賃契約書第5條第2項之約定終止租賃關係，應屬權利濫用；又被告不但自行修繕系爭建物，亦有按月繳納租金，復已花費大量時間在系爭建物裝設設備及取得固體再生燃料許可證，並於取得該許可證後，支出機台設備費1,400萬元、人事費用約500萬元、設廠環保、電力與消防顧問費280萬元，且若遭遷出系爭建物而致無法於交貨期限製造產品給客戶，被告將須支付龐大之違約金，何況租期長達8年，原告僅經過2年即表示終止租賃關係，已有違誠實信用原則，而屬權利濫用。

(二)縱使原告得請求懲罰性違約金，惟原告請求每日5,666元之懲罰性違約金實屬過高，依民法第252條之規定，應予酌減。

(三)第一次火災之彰化縣消防局火災原因調查鑑定書所載之起火處、起火原因均有爭議，且無具體事證足以認定是因被告製成之燃料棒高溫固體餘熱才導致第一次火災之發生，而經被告請教訴外人王宏魯兼任助理教授（下稱王宏魯）後，王宏魯以電盤內部碳化程度較嚴重為由，認定第一次火災之起火原因是系爭建物之電線老舊走火，且原告在消防幫浦室所裝設之消防設備無法啟動，導致連通管無法於第一次火災發生時供應水源至系爭建物內之消防栓，可見

第一次火災之起火原因均非被告所引起，自不可歸責於被告；又依租賃契約書第10條第2項但書之約定，原告應就系爭建物燒毀部分進行修繕，然經被告多次以口頭催告及於113年7月4日以台中大全街存證號碼第517號存證信函催告原告修繕系爭建物後，原告均置之不理，被告只好自行招工修繕，並就拆換屋頂烤漆浪板、拆換電動鐵捲門、清潔柱位鋼構、拆除違建之2樓夾層、補漆烤漆浪板等支出98萬9,535元，就修繕消防安全設備支出66萬6,015元，就修繕照明設備支出10萬5,000元，就更換屋頂透明PC板、維修捲門等支出3萬6,000元，故被告依民法第430條之規定得請求原告償還修繕費共計179萬6,550元，所以被告以179萬6,550元修繕費償還債權抵銷原告所主張之不當得利債權。

(四) 並聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一) 下列事實，有土地登記謄本、建物登記謄本、房屋租賃契約書、租賃契約書、彰化縣消防局113年1月12日函、建築物理算表、理算總表、玉宸法律事務所函、帳戶匯款紀錄與交易明細在卷可稽（見本院卷一第25、33至38、107、109、115、117、125至129、235、237、299至309頁；火災卷第9至207頁），應屬真實：

- 1、坐落原告所有彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱354土地）上之系爭建物是於77年7月26日建築完成。
- 2、系爭建物現為陳怡君等3人所共有，且陳怡君等3人於110年12月24日與原告簽訂房屋租賃契約書，約定由陳怡君等3人將系爭建物出租予原告，租期為111年1月1日起至120年12月31日止，每月租金為9,000元，僅得作為工廠使用，且同意原告得將系爭建物轉租給第三人。
- 3、兩造於111年9月20日簽訂租賃契約書，約定由原告將系爭建物出租予被告，租期為111年8月5日起至119年8月4日

止，且前5年之每月租金為17萬元（未稅），而後3年之每月租金則為18萬3,600元（未稅）。

4、系爭建物於112年7月18日晚上7時19分許發生第一次火災，經原告向其所投保之新光產物保險股份有限公司（下稱新光產險公司）申請理賠後，新光產險公司計算出賠償金額為115萬9,334元，並於扣除百分之10之自負額11萬5,933元後，賠付原告104萬3,401元。

5、受原告委任之王俊文律師於112年9月12日寄送記載：「…根據彰化縣消防局調查所確認之結果，於112年7月18日晚上7時19分許，確實係因可歸責於臺端之事由（於廠房內放置危險物品）而導致上開廠房受到嚴重毀損，因此台端依照租約第10條第2項規定，應對出租人負損害賠償責任。…緣上開廠房因台端之疏失慘遭祝融之災，如今殘破不堪，爰出租人計畫就上開廠房另有開發利用，並擬進行改建，依照上開租約第5條第2項規定內容，出租人於法有據。…爰代本所當事人即政祥實業有限公司函告台端於函到後滿3個月之日終止租賃契約（本律師函預計於112年9月14日之前寄達，因此終止租賃契約生效之日為112年12月15日），並請台端於函到後兩個月內將廠房毀損之部分回復原狀，或於函到3日內與政祥實業有限公司或本所王俊文律師洽談賠償事宜…」之玉宸法律事務所函予被告，嗣被告於112年9月13日收受該函。

6、系爭建物於112年11月14日凌晨3時37分許又發生火災。

7、被告就系爭建物之租金，於112年12月10日匯款17萬5,485元、於113年1月19日匯款20萬1,969元、於113年2月19日匯款17萬8,485元、於113年3月11日匯款17萬8,485元、於113年4月11日匯款16萬9,985元、於113年5月10日匯款17萬8,485元予原告。

（二）原告請求被告騰空返還系爭建物，有無理由？

1、按出租人非因收回自住或重新建築時，不得收回房屋，土地法第100條第1款定有明文。又土地法第100條第1款所謂

出租人收回重新建築，係以充分利用土地為目的，故祇須租賃物在客觀上有重建之必要者，出租人即得依該款規定終止租約（最高法院70年台上字第1401號判決意旨參照）。且出租人就此固有舉證之責任，惟其證明方法並無限制（司法院院解字第3491號解釋文參照）。所謂收回重新建築，祇須租賃物在客觀標準上認有重建必要即為已足，不得僅以物理上堅固與否為準，亦不以房屋瀕於倒塌為限，其因建造年久，使用逾齡，有礙都市發展，或與土地利用價值顯不相當者，亦屬之（最高法院49年台上字第1767號、60年台上字第3027號、64年台上字第1387號判決意旨參照），且不以提出具體之重建計劃始合收回要件（最高法院83年度台上字第1259號判決意旨參照）。

2、兩造於租賃契約書第5條第2項（提前終止租約）約定：

「甲方（按：即原告，下同）得因法令之修改或政府政策之變更，或就本約廠房（按：即系爭建物，下同）有開發利用改建或其他處分計畫，而於3個月前以書面通知乙方（按：即被告，下同）終止本約。」（見本院卷一第33頁），則參酌上開司法院解釋及最高法院實務見解，本院認應由主張依前揭約定終止租賃關係之原告舉證證明系爭建物於客觀上有改建之必要，即系爭建物有建造年久、使用逾齡、有礙都市發展或與土地利用價值顯不相當等情事，且不以系爭建物瀕於倒塌、原告應提出具體之改建計劃為終止要件。

3、經查：

- (1) 依建物登記謄本、彰化縣政府113年8月21日函暨所附系爭建物使用執照卷宗所示（見本院卷一第115、407至446頁），屬鋼架造之系爭建物（見本院卷一第425、427頁）是於77年7月26日建造完成，迄至受原告委任之王俊文律師寄送玉宸法律事務所函之日112年9月12日（見本院卷一第69、125至129頁），已相距35年1月又17日，而依彰化縣房屋耐用年數及折舊率標準表所載，鋼鐵造房屋之每年

折舊率為1.2%，耐用年數為52年，可見系爭建物之屋齡已達35年1月又17日，且可再繼續使用之耐用年數僅餘約17年（即：52年－35年＝17年），已屬老舊。

(2) 系爭建物於第一次火災發生後，於外部西南邊之窗戶有燻黑積碳、通道鐵皮屋頂採光塑膠浪板有熔化，於外部東邊中間之外牆鐵皮有受燒情形、通道上方採光塑膠浪板有熔化，於外部南邊之靠近西側上方窗戶有燻黑、屋頂上方採光塑膠浪板有燒熔，於外部南邊之東側鐵皮上方窗戶玻璃有燒破、屋頂上方採光塑膠浪板嚴重燒熔、鐵皮牆面受燒變色；於內部南邊之屋頂有受燒剝落，於內部西南側之鐵門北側牆面上方窗戶有燒破、下方些微燻黑，內部東邊搭建之2樓夾層，共有7間隔間，南側第5～7間居室裝潢受燒掉落地面、隔間均已燒燬，只殘存有燻黑、燒白、變色、軟化之輕鋼架，北側第2、3、4間居室之牆壁上方有燻黑痕跡、天花板受燒碳化掉落、矽酸鈣板受燒掉落，內部東邊之2樓南側鐵皮牆面靠近東側窗戶燒破、下半部牆面有受燒燻黑等情形，有彰化縣消防局火災原因調查鑑定書附卷可證（見火災卷第19至22、86至113頁），足見系爭建物之南側鐵皮牆面、南側屋頂、2樓夾層等部位已因第一次火災之發生而嚴重受損，且在火焰燃燒、悶燒達1小時之情況下（見火災卷第38頁），該等部分與鄰近位置之鋼鐵耐用性與安全性應認已有不堪使用之情形，此從新光產險公司於建築物理算表，就系爭建物之南側鐵皮牆面、南側屋頂於扣除折舊前是以全損計算一節（見本院卷一第237頁；本院卷二第165頁），即可見一斑。

(3) 依新光產險公司所出具之建築物理算表所載（見本院卷一第237頁；本院卷二第165頁），系爭建物經新光產險公司評估後，於第一次火災發生前之價值為319萬906元（已扣除折舊70%，但不包含2樓夾層；按：若以被告抗辯之行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率為計算基準《見本院卷二第20、21、118頁》，系爭建物之價值將更

01 低），而於第一次火災發生後所需之維修費則是160萬7,3
02 22元（已扣除折舊70%，但不包含2樓夾層），而已達系爭
03 建物價值之一半，可見系爭建物有大幅維修之需求。

04 (4) 依前所述，系爭建物經新光產險公司評估之第一次火災發
05 生前價值319萬906元（已扣除折舊70%，但不包含2樓夾層
06 按：若以被告抗辯之行政院所頒固定資產耐用年數表及固
07 定資產折舊率為計算基準《見本院卷二第20、21、118
08 頁》，系爭建物之價值將更低），經扣除於第一次火災發
09 生後所需之維修費160萬7,322元（已扣除折舊70%，但不
10 包含2樓夾層）後，僅餘158萬3,584元；又依土地登記謄
11 本、建物登記謄本所示（見本院卷一第107、115頁），系
12 爭建物坐落在354土地之面積為1,406.46平方公尺，且354
13 土地於113年1月之公告現值為每平方公尺1萬5,000元，而
14 公告現值遠低於市價乃眾所周知之事實，因此，若只以35
15 4土地之公告現值計算，系爭建物之基地面積價值即已達
16 2,109萬6,900元（即：1,406.46平方公尺×1萬5,000元＝
17 2,109萬6,900元），足見系爭建物之剩餘價值158萬3,584
18 元與所坐落之基地面積價值2,109萬6,900元間已有顯不相
19 當之情事。

20 (5) 綜上，堪認系爭建物於建造後已使用長久、部分結構因第
21 一次火災嚴重受損而致耐用性與安全性已有不堪、有大幅
22 維修之需求、與土地利用價值顯不相當，則揆諸前揭說
23 明，應認系爭建物於客觀上確有改建之必要，而原告復已
24 提出由林國治建築師事務所所出具之2層樓建物新建工程
25 設計圖與施工說明書為證（見本院卷二第217至229頁），
26 故原告依租賃契約書第5條第2項之約定，於112年9月12日
27 寄送玉宸法律事務所函予被告，以終止兩造間就系爭建物
28 所成立之租賃關係，核屬有據，且租賃關係已於被告在11
29 年9月13日收受該函後之3個月即000年00月00日生終止效
30 力而歸於消滅。

31 (6) 被告雖辯稱：原告於113年5月6日審理時已表示未有任何

01 改建計畫，且其除已自行修繕系爭建物外，另已花費大量
02 時間、費用裝設設備及取得固體再生燃料許可證，若再遭
03 遷出系爭建物而致無法於交貨期限完成產品，其亦將須支
04 付違約金給客戶，何況租期長達8年，原告僅經過2年即依
05 租賃契約書第5條第2項之約定終止租賃關係，已有違誠實
06 信用原則，且屬權利濫用（見本院卷二第12至14頁），然
07 而：

- 08 ①依原告於113年5月6日本院審理時所述及於113年6月6日民
09 事變更聲明暨準備(二)狀所載（見本院卷一第206、226
10 頁），原告固於113年6月6日前僅是有意對系爭建物進行
11 改建，尚未擬定具體改建計畫，然依租賃契約書第5條第2
12 項約定之文義：「就本約廠房有開發利用改建或其他處分
13 計畫」（見本院卷一第33頁），並未要求原告須擬具詳
14 細、具體之改建計畫書給被告知悉，且改建計畫內容之後
15 亦可能因原告資力、主管機關之審核、營運方針、原告與
16 陳怡君等3人之關係…等因素而變更、調整，故本院認原告
17 並無擬具詳細、具體之改建計畫書給被告閱覽之必要，
18 而是只須將有改建之規劃意思提前3個月知會被告，以使
19 被告有足夠時間準備系爭建物之搬遷事宜及另謀新租賃物
20 即可，換言之，即原告以收回系爭建物改建為終止事由是
21 否合法，應僅須就系爭建物是否有改建之必要性為斟酌，
22 與原告是否有擬定詳細、具體之改建計畫書無涉。
- 23 ②受原告委任之王俊文律師於112年9月12日寄送之玉宸法律
24 事務所函既已記載：「…緣上開廠房因台端之疏失慘遭祝
25 融之災，如今殘破不堪，爰出租人計畫就上開廠房另有開
26 發利用，並擬進行改建，依照上開租約第5條第2項規定內
27 容，出租人於法有據。…爰代本所當事人即政祥實業有限
28 公司函告台端於函到後滿3個月之日終止租賃契約」（見
29 本院卷一第127頁），而已將欲改建因第一次火災受損之
30 系爭建物、終止租賃關係的意思表示於112年9月13日送達
31 被告（見本院卷一第69頁），則堪認原告已符合租賃契約

書第5條第2項約定之程序要件，自無權利濫用可言。

③租賃契約書第5條第2項之約定，於土地法第100條第1款亦有相類似之規定，故尚難遽認兩造約定前揭約定有違誠實信用原則與權利濫用禁止原則；再者，被告是企業經營者，非屬經濟上弱勢，故若被告不同意前揭約定，大可拒絕承租系爭建物，或透過與原告協商後刪除前揭約定或特約排除前揭約定之適用，但被告卻捨此不為，同意簽署前揭約定，則被告自是願意承擔前揭約定所帶來之提前終止租賃關係風險，並即應依此風險自行評估在系爭建物經營時所得投入之營運成本、營運規模，而不是不思評估此風險所帶來之不利益而大肆投入資金營運後再反過來指訴原告違背誠實信用原則及有權利濫用；何況，依彰化縣消防局火災原因調查鑑定書所示（見火災卷第15頁），若非被告在系爭建物所生產之燃料棒造成第一次火災之發生，又豈會有改建系爭建物之必要！且第一次火災既是在000年00月00日生終止租賃關係效力前，則被告依租賃契約書第10條第2項前段之約定，本就負有回復原狀及賠償損害之義務，此義務並不因原告嗣後終止租賃關係而受影響。故被告上開所辯，不足採信。

4、按於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空返還予甲方，租賃契約書第17條第1項（回復原狀義務）定有明文（見本院卷一第36頁）。依前所述，兩造間之租賃關係已於112年12月13日因原告合法終止而消滅，但被告於租賃關係消滅後卻仍未自系爭建物遷離及將系爭建物點交給原告，而是繼續占有使用系爭建物（見本院卷二第245頁），自屬已無合法占用系爭建物之正當權源，故原告依前揭約定，請求被告騰空返還系爭建物，應屬可採。

(三) 原告請求被告自113年7月5日起至遷讓返還系爭建物之日起，按月給付相當於租金之不當得利17萬元，有無理由？

01 1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
02 利益；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法
03 第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人房屋，
04 可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害
05 人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高
06 法院61年台上字第1695號、97年度台上字第294號判決意
07 見參照）。

08 2、依前所述，兩造間之租賃關係已於112年12月13日因原告
09 合法終止而消滅，則被告自租賃關係於112年12月13日消
10 滅起，已無占有使用系爭建物之法律上原因，並致原告受
11 有無法使用系爭建物之損害，且依社會通常觀念，被告因
12 無權占有系爭建物而獲得相當於租金之利益；又被告既依
13 租賃關係承租系爭建物之每月租金為17萬元（尚不含營業
14 稅），且其亦未提出證據證明其已給付113年7月5日後之
15 相當於租金不當得利給原告（見本院卷二第108、171、17
16 2頁），則原告請求被告自113年7月5日起至遷讓返還系爭
17 建物之日起，按月給付相當於租金之不當得利17萬元，核
18 屬有據。

19 (四) 原告請求被告自112年12月16日起至遷讓返還系爭建物之
20 日止，按日給付違約金5,666元，有無理由？

21 1、按本約租賃期間屆滿或經終止後，乙方遲延未依本約規定
22 將本約廠房交還甲方時，每逾一日，乙方應給付甲方相當
23 於每日租金一倍之懲罰性違約金予甲方，並應賠償甲方因
24 此所蒙受之損失，租賃契約書第18條第1項（懲罰性違約
25 金）定有明文（見本院卷一第36頁）。

26 2、按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第
27 252條定有明文。又民法第252條之規定乃是賦與法院得依
28 兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利
29 益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、
30 調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因
31 此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應

負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已衡衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。經查：

- (1) 租賃契約書既是由身為企業經營者之被告自己與原告所簽訂，則被告自是已衡酌其自身之履約意願、經濟能力、違約時對其造成之負擔等因素後，才會本於其自由意願在租賃契約書上簽名，故基於契約自由原則，本院自應予以尊重被告於租賃契約書之決定。
- (2) 依前所述，兩造間之租賃關係已於112年12月13日因原告合法終止而消滅，則依租賃契約書第17條第1項之約定（見本院卷一第36頁），被告本即應於112年12月14日騰空返還系爭建物給原告，但卻遲未於112年12月14日將之騰空返還予原告，可見被告是具可歸責之違約事由。
- (3) 依租賃契約書、建物登記謄本所載（見本院卷一第33、115頁），系爭建物之面積為425坪，面積甚大，且屬可作工業用、有辦理保存登記之合法廠房，對於原告而言，是極具價值之租賃權，則為使兩造之後不因就返還、點交系爭建物一事生事端而浪費兩造無窮無盡之時間、勞費與司法資源、一再損及原告之利益，自有以高額之懲罰性違約金拘束非屬經濟上弱勢而是屬企業經營者之被告的必要，以讓兩造重視租賃契約書之效力及以高標準嚴格遵守租賃契約書上之義務，故本院認兩造於租賃契約書第18條第1項約定之懲罰性違約金並無過高之情形。
- (4) 綜上，本院認兩造於租賃契約書第18條第1項約定之懲罰

性違約金並無過高之情形，自無依民法第252條之規定予以酌減之必要，故被告辯稱：前揭約定之懲罰性違約金過高，請求依民法第252條之規定酌減等語（見本院卷一第396、397頁），並非可採。

3、被告於兩造之租賃關係在112年12月13日因原告合法終止而消滅後迄今仍占有使用系爭建物一節，業經本院認定如上，則原告依租賃契約書第18條第1項之約定，請求被告自112年12月16日起至遷讓返還系爭建物之日止，按日給付相當於每日租金之懲罰性違約金5,666元（即：17萬元÷30日=5,666元，小數點以下無條件捨去），同屬有據。

(五) 被告抗辯其對原告具179萬6,550元修繕費償還債權，並以之抵銷原告對其之不當得利債權，有無理由？

1、就第一次火災之起火原因，彰化縣消防局火災原因調查鑑定書已記載：「起火處：1、現場為生產固體衍生燃料工廠，堆放塑膠、泡綿原料、成品、半成品，經勘查工廠外部北邊及西邊無受燒情形，東邊南側鐵皮牆面有受燒變色。工廠內屋頂北邊無受燒情形，南邊有受燒剝落，且東側較西側嚴重，顯示火流係由東南側往周圍延燒。…鐵製桁架受燒情形，南側有燒白、軟化，略呈V字形…3、綜合上述燃燒後狀況、相關關係人談話筆錄、監視器影像歸納分析，研判工廠南側成品及半成品放置區為起火處。」、「起火原因研判：1、依據現場燃燒後狀況、關係人談話筆錄、轄區消防分隊出動觀察紀錄、財團法人保險犯罪防制中心回復資料及監視器影像等跡證研判，本案可排除化學物品自燃、施工不慎、詐領保險金、烹煮不慎、菸蒂、微小火源、電氣因素等起火原因。2、綜合研判本案燃料棒製作過程中，將鋁箔、碎紙、尼龍、塑膠料混合粉碎加熱190°C軟化後，擠壓製成燃料棒，經實施再現實驗，探測剛製成之燃料棒尚有124.9°C，且內部尚有泡棉材質之易燃物，故本案起火原因無法排除製成之燃料棒尚有高溫餘熱，業者使用太空包儲放散熱不良，導致內部熱能蓄

積，溫度上升發火，並引燃周遭之可燃物而引起火災。

3、據現場燃燒後狀況、關係人筆錄、分隊出動觀察紀錄及監視器影像等跡證綜合上述分析研判，本案起火原因無法排除高溫固體餘熱發火之可能性。」、「結論：…起火戶為系爭建物，起火處為工廠南側成品及半成品放置區，起火原因無法排除高溫固體余熱發火之可能性。」

（見火災卷第14、15頁），可見第一次火災起火之原因為被告在系爭建物所生產之燃料棒儲放不當，導致高溫餘熱發火所引起。

2、被告雖辯稱：經其請教王宏魯後，王宏魯以電盤內部碳化程度較嚴重為由，認定第一次火災之起火原因是系爭建物之電線老舊走火，且原告在消防幫浦室所裝設之消防設備無法啟動，導致連通管無法於第一次火災發生時供應水源至系爭建物之消防栓，所以第一次火災之起火原因非其所引起，不可歸責於其等語（見本院卷一第142、143、386、390頁；本院卷二第121頁），並提出LINE紀錄為證（見本院卷一第153至163頁），及聲請委由財團法人中華工商研究院鑑定第一次火災之發生原因（見本院卷二第24頁）及被告之技師劉少定到庭作證（見本院卷一第398頁；本院卷二第25頁），惟查：

(1) 依LINE紀錄所示（見本院卷一第153至163頁），王宏魯固經被告傳送與火災卷第117頁照片67所示系爭建物內相同電箱之電箱照片給其閱覽後，表示：「這自燃」、「（被告問：意思是說電線走火？）是」、「（被告問：如何說明是電線走火？燒焦由內往外燒？）有很多情形，主要是發生過載或短路時，如何斷路器不會跳脫」、「（被告問：燒焦由內往外燒？）是，內部碳化程度較嚴重」、「（被告問：那反證有可能從外燒到內嗎？）內往外」，然王宏魯亦陳稱：「這後面若碳化很嚴重，就有可能由外部燒延到內部」，可見王宏魯對於是否是由電箱內部起燃而延燒至電箱外或是由電箱外之其他物品起燃而延燒至電

箱內等節，實無法單由上開電箱照片判斷而有定論；再者，被告並未傳送第一次火災之監視器錄影畫面、各區域災後照片等重要事證予王宏魯觀看以綜合研究，而是只傳送上開電箱照片予王宏魯閱覽，顯有誤導王宏魯之虞，故王宏魯上開陳述，並不足為有利於被告之認定，亦不足以推翻彰化縣消防局火災原因調查鑑定書之前揭鑑定結果。

- (2) 被告雖聲請委由財團法人中華工商研究院鑑定第一次火災之發生原因，但本院認彰化縣消防局火災原因調查鑑定書已屬詳實，應為可採，且第一次火災已有監視器錄影畫面之重要事證可以證明系爭建物之起火點即為被告所生產之燃料棒置放處（見火災卷第167至175頁），故無再送請鑑定之必要，被告上開聲請，礙難准許。
- (3) 被告並未提出證據證明非屬系爭建物之消防幫浦室的所有人或使用人為原告（見本院卷一第333、437頁；本院卷二第121頁），則原告對於消防幫浦室既無所有權與使用權，自無從認原告存有維護消防幫浦室所裝設消防設備之注意義務。因此，縱使消防幫浦室所裝設之消防設備無法啟動，亦與原告無關，也無從課予原告維護之注意義務。
- (4) 按本法所稱管理權人係指依法令或契約對各該場所有實際支配管理權者，其屬法人者，為其負責人；本法所定各類場所之管理權人對其實際支配管理之場所，應設置並維護其消防安全設備；場所之分類及消防安全設備設置之標準，由中央主管機關定之，消防法第2條、第6條第1項定有明文。經查，屬直接占有使用系爭建物、承租人之被告始對系爭建物有實際支配管理權限，而非系爭建物所有人且僅屬出租人之原告則對系爭建物並無該權限，故依前揭規定，被告之負責人即為系爭建物之管理權人，並負有依各類場所消防安全設備設置標準之規定在系爭建物設置及維護所需之消防安全設備，而非未出租消防幫浦室之原告。因此，縱使消防幫浦室所裝設之消防設備無法啟動，導致連通管無法於第一次火災發生時供應水源至系爭建物

內之消防栓（見本院卷一第333頁；本院卷二第22、23頁），因系爭建物管理權人即被告之負責人始負有設置與維護系爭建物內消防設備之義務，而原告則無，換言之，應是由被告之負責人於平日負責檢查、維護在系爭建物內之消防栓可否與在消防幫浦室所裝設之消防設備正常連接、供水，而非未出租消防幫浦室之原告，故尚難遽認原告應對被告負過失責任，且亦無再通知劉少定到庭作證以證明原告在消防幫浦室所裝設之消防設備可否正常啟動一事之必要。

3、依前所述，第一次火災起火之原因為被告在系爭建物所生產之燃料棒儲放不當，導致高溫餘熱發火所引起，且原告無須就消防幫浦室所裝設之消防設備對被告負維護之注意義務，可見第一次火災之發生並非天災或其他不可抗力事由所造成，亦非可歸責於原告，而是可歸責於被告，故原告於第一次火災發生後並無依租賃契約書第10條第3項前段之規定：「前項但書（按：即「因天災或其他不可抗力之事由所致之毀損、滅失」）所致之毀損、滅失，得由乙方填具修繕單後通知甲方處理」（見本院卷一第35頁）對被告負修繕系爭建物之義務。因此，縱使被告於第一次火災發生後有就系爭建物進行修繕而支出修繕費179萬6,550元，被告亦無從依民法第430條之規定請求原告償還及以之抵銷原告所主張之不當得利債權。

四、綜上所述，原告依租賃契約書第17條第1項、第18條1項之約定、不當得利法律關係，請求被告騰空返還系爭建物，自113年7月5日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利17萬元，及自112年12月16日起至遷讓返還系爭建物之日止，按日給付懲罰性違約金5,666元，為有理由，應予准許。

五、關於假執行之說明：原告勝訴部分，是依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依民事訴訟法第436條第2項、第389條第1項第3款之規定，依職權

01 宣告假執行；被告就原告勝訴部分陳明願供擔保，聲請宣告
02 免為假執行，合於法律規定，爰酌定相當擔保金額宣告之。
03 又原告就其勝訴部分雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然此
04 僅是促使本院職權之發動，故毋庸為准駁之諭知。

05 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
06 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
09 彰化簡易庭 法 官 許嘉仁

10 以上正本係照原本作成。

11 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
12 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
13 納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 12 月 13 日
15 書記官 陳火典