

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第3254號

原告 益銘企業股份有限公司

法定代理人 賴文雄

訴訟代理人 賴怡如

被告 福德窯業股份有限公司

法定代理人 傅維寬

訴訟代理人 楊晴文律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國114年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣肆萬貳仟肆佰零肆元及自民國112年10月26日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用百分之一由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。如被告以新台幣肆萬貳仟肆佰零肆元預供擔保，免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：...三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，民事訴訟法第255條第1項但書第3款定有明文。原告起訴時係請求「被告應給付新台幣（下同）0000000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息，願供擔保請准宣告假執行」，最後變更聲明為「被告應給付原告0000000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行」，核屬減縮應受判決事項之聲明，爰准許原告為

01 訴之變更。

02 二、原告主張：

03 1 被告公司為經營陶瓷業務，於86年間與原告簽立房屋租賃契
04 約（下稱系爭租約），承租原告所有位於新北市○○區○○
05 路00巷000號之左側建物（下稱系爭租賃物）作為廠房使
06 用，雙方至108年11月15日簽訂最後一期合約，押租金45萬
07 元，租賃期限至109年12月31日止。被告於租賃期限屆至
08 後，積欠原告租金、水電費及房屋稅，又擅自將廠房梁柱、
09 窗戶、牆面、插座等原有設計拆除，又未經原告同意改建屋
10 頂及增設廁所、煙囪、冷卻水塔等設施，於搬遷過程中又損
11 毀廠房地面、屋頂、玻璃等多項結構，原告於109年12月22
12 日寄發存證信函（原證2），要求被告於110年1月7日前回復
13 原狀交還廠房。兩造於109年12月29日討論交屋細節，被告
14 於109年12月30日9時30分同意將廠房回復原狀如原證三、四
15 所示，然被告未於110年1月7日將廠房回復原狀，原告於110
16 年1月11日再次寄發存證信函（原證5），請求被告履行交屋
17 協議，被告置之不理，原告僅得訴請被告給付損害賠償。

18 2 民國86年中旬，被告法代之父帶被告法代前來承租工廠。原
19 告工廠乃原告委託被告法代之父於60年初興建，原告法代與
20 被告法代之父是好朋友，原告法代對被告法代之父有高度信
21 任。當下出租範圍僅有A棟廠房1樓、防火巷、空地01、空地
22 02、B棟廠房1樓前半段、B棟廠房2樓全部、遮雨涼棚(原證2
23 4)，完全不包含B棟頂樓。當時B棟頂樓乃平台（原證33），
24 設置目的為火災避難、供水設備、共同天線或電器設備放置
25 之用，從未作為廠房使用，不納入租賃範圍。原告因B棟廠
26 房1樓後方自用，故同意將遮雨涼棚區出租予被告，並同意
27 被告將遮雨涼棚改建為2層作為面積找補用。未料被告擅自
28 將整個B棟廠房的頂樓以鐵皮封蓋。原告曾表示不同意，但
29 被告以物料已訂，倘不給蓋就要原告賠償。原告不便當下撕
30 破臉，但又不同意被告行為，是以日後續租之租賃契約皆註
31 明合意出租範圍為650坪為無聲抗議。109年10月中旬，被告

01 問原告「要幾百萬元承接他的工廠」。原告一頭霧水，工廠
02 是原告的，怎麼還須向被告「承接買回」？被告之後提出8
03 個月免租金(大約180萬元)，要原告承接被告增建或改建部
04 分，尤以其擅自增建的B棟廠房頂樓鐵皮屋為主。被告持續
05 表示若原告不同意此價碼，就要將鐵皮拆光，因為這些都是
06 被告建蓋的，原告不願接受勒索，請被告依照合約回復原
07 狀。被告開始質詢原告如何定義租賃物的「原狀」，並要求
08 原告舉證。原告苦於沒有初始租賃的廠房照片，所以請被告
09 依照建築藍圖為回復原狀之依據。109年12月14日，被告表
10 明不再續租，但從未有任何搬遷動作。原告於109年12月15
11 日列出幾項被告應回復原狀的大方向(見原證66)。109年12
12 月21日，原告訴訟代理人賴怡如從房仲處得知被告有86年廠
13 房初始租賃照片，認為這些照片可做為「回復原狀」依據。
14 但被告一直否認有初始租賃照片，被告法定代理人配偶詹玉
15 貴甚至向原告訴訟代理人賴怡如表示「增蓋的物件倘若還有
16 用的就要拆走」。109年12月22日，諸多仲介提醒原告應避
17 免不定期租賃關係成立，若被告未於109年12月31日以前搬
18 遷，原告還要發通知催告，令其限期搬遷。原告當日即寄發
19 存證信函(原證2)，催促被告至少在110年1月7日前搬遷並回
20 復原狀。109年12月25日被告開始拆除廠房，廠房被拆得亂
21 七八糟，期間被告一直口頭質詢「原狀」定義並要原告舉
22 證。109年12月29日雙方會談，被告終於拿出86年廠房初始
23 租賃照片(原證38)，雙方並達成①原告由賴怡如，被告由傅
24 珮玲，為租賃終止事宜之唯一授權代表，②以原證66及被告
25 所提供86年初始租賃照片(原證38)為基礎，以回復86年初始
26 租賃狀況為原則，並接受部分改建，例如辦公室、臥室、花
27 園等可以現況交還。③被告口頭承諾可於110年1月7日前搬
28 遷並回復原狀。109年12月30日原告依據109年12月29日會議
29 提供原證三予被告。被告再次口頭承諾可於110年1月7日前
30 搬遷並回復原狀。109年12月31日，原告與訴外人勤龍塑膠
31 股份有限公司(下稱勤龍公司)簽訂租賃契約，以110年1月

01 8日為租約起始日(原證9)。109年12月31日下午，被告代表
02 傅珮玲詢問原告代表賴怡如針對原證3第1項遮雨涼棚的回復
03 可否以當日狀況返還，因為遮雨涼棚要回復至2樓的高度不
04 僅要很多費用，更會拖延返還租賃物的時間。原告代表賴怡
05 如出於善意，同意遮雨涼棚以當日狀況返還，並再次提醒被
06 告應盡速清理垃圾，雙方簽立原證4作為備忘錄，就是「1.1
07 樓清空，包含太子樓下方的輕鋼架清空。2.車庫清空3.其他
08 維持00000000現況，不動不拆(三樓鐵屋已拆除)」。第3項
09 的「其他」指的是遮雨棚，原告同意遮雨棚以00000000的現
10 況點交，雙方皆認知原證3、4為回復原狀之依據。110年1月
11 6日，原告發現廠房室內漏水，口頭告知被告，請其解決問
12 題。110年1月7日，廠房仍未回復原狀，防火巷後段有垃圾
13 廢土留置、B棟1樓有廢棄物、桶子等雜物、遮雨棚1樓有廢
14 棄物、B棟2樓屋頂有廢棄物、未清除之煙囪，A棟有未清除
15 之鐵架輕鋼架等(原證61照片)，被告亦不曾聯絡原告代表人
16 賴怡如點交廠房。110年1月8日，勤龍公司準備入廠，發現
17 有原證61照片所示之狀況，無法入廠，即無法辦理工廠登記
18 證，故向原告要求免除1月份租金203326元。110年1月10
19 日，被告法定代理人配偶詹玉貴前來原告辦公室，請求原告
20 對於被告尚未完成回復原狀的部分不要對其提告。原告表示
21 除非情不得已，不然不會輕易提告，但也希望被告依誠信原
22 則，盡速依照約定回復原狀。110年1月11日，原告寄發存證
23 信函予被告，催促被告依誠信原則，盡速依照約定回復原狀
24 (原證5)。110年1月18日，原告收到被告的存證信函，始知
25 被告誑騙賴高佳美(原告法定代理人配偶)於110年1月7日簽
26 立切結書(原證39)，該切結書記載「原告確認被告以110年1
27 月7日完成所有和議內容，確認被告無任何延遲和議內容等
28 違約之情事，被告最遲於110年1月10日前將防火巷、1、2、
29 3樓廢棄物清運完畢，確認被告已於110年1月6日將1樓防火
30 巷、2樓廢棄物全部清運完畢，雙方就本租賃契約確認即日
31 起拋棄所有刑事、民事等訴訟權利」，並憑此切結書要求原

01 告返還押金。110年1月7日，賴高佳美發覺被告詐騙她，跑
02 去被告工廠理論，當日被告才將廠房鑰匙交由賴高佳美帶
03 回。110年1月22日，原告經由新承租人告知電費分攤計算有
04 誤，始知20多年來，被告溢收原告應分攤之電費0000000
05 元，原告無奈提出不當得利之訴，經本院111年度訴字第345
06 號判決，確認被告溢收電費0000000元，並判決被告返還不
07 當得利(見卷一第59頁)。110年2月4日原告收到被告以切結
08 書為憑提起返還押租金之訴，案號為本院110年度板簡字第5
09 94號事件，判決原告應給付被告441372元及法定遲延利息。
10 押金返還之訴係基於系爭租約第5條，於被告遷出返還廠房
11 時退還，並不全然代表被告已完全履行其他租賃義務或無其
12 他損害賠償義務。110年2月17日原告提起請求確認切結書無
13 效之訴，經本院確認訴外人賴高佳美於110年11月7日簽立之
14 切結書對原告不生效力(原證40)。

15 3 被告根本未履行交屋及回復原狀之義務：

16 (1)110年1月8日1樓廠房內部仍有眾多垃圾(原證67第7~8頁)，
17 這些皆為被告拆遷過程所造成的垃圾。

18 (2)110年1月9日照片顯示B棟及遮雨棚室內多處漏水(原證67第9
19 頁)。

20 (3)被告直至110年1月9日尚未遷出。直至110年4月6日原告僱工
21 將煙囪拆除，在此之前被告設置之煙囪無權占用原告廠房，
22 所以原告對被告請求之不當得利算至110年4月6日。

23 (4)110年1月10日廠房繼續漏水、1樓輕鋼架沒有全部清除完
24 畢，甚至留有大片懸掛的鐵皮，原告根本無法準時交付廠房
25 給下一位承租人勤龍公司。勤龍公司於110年1月29日自己僱
26 工將輕鋼架清除，才能使用廠房。

27 4 因被告未於110年1月7日履行交屋與回復原狀義務，致原告
28 受有下列損害：

29 (1)A棟及B棟廠房之窗戶遭被告以磚塊封住，原告為了將磚塊清
30 除回復原狀請廠商估價，需186690元，被告應賠償：

31 A棟、B棟廠房原有之窗戶，分別為6組及30組，被告擅自改

01 建A棟、B棟廠房之窗戶，將原本的窗戶以磚塊封起(原證4
02 1)，造成建物採光、通風不良。被告違反系爭租約第9條規
03 定，依系爭租約第6條規定，應回復窗戶「應有」之狀態，
04 包含拆除紅磚、搬運費82800元(原證42，編號01)、鷹架750
05 00元(原證42，編號02)、磚塊拆除後補平修角20000元(原證
06 42，編號03)，總共含稅費用為186690元【 $(82800 + 75000 +$
07 $20000) \times 1.05 = 186690$ 】。

08 (2)被告未經原告同意擅將A棟廠房改建成鐵皮屋頂加裝煙囪、
09 冷卻水塔，原告收回租賃物後，拆除煙囪冷卻水塔，花費17
10 850元，被告應賠償：

11 依86年廠房空照圖及廠房於86年初始租賃狀況照片所示，A
12 棟廠房屋頂為石棉瓦太子樓，具防水、通風、排煙功能(見
13 原證33、原證38)，A棟及B棟廠房均無任何煙囪、冷卻水
14 塔，然依110年1月10日照片所示(原證43)，被告未取得原
15 告同意即將A棟廠房改建成鐵皮屋頂、加裝4隻煙囪及1台冷
16 卻水塔，又從原證72可清晰看出原先用於擋水、排水的水泥
17 排水槽，遭被告架上煙囪及鋼纜，水泥排水槽長期受煙囪及
18 鋼纜搖晃拉扯，造成水泥排水槽碎裂，扳斷水泥槽，被告違
19 反系爭租約第9條、第11條，未盡善良管理人義務，以錯誤
20 的使用方式造成建物損壞。煙囪的存在造成水泥排水槽持續
21 崩裂損害，所以煙囪必須拆除，水塔本來是不存在的，也要
22 拆除。原告已雇工將煙囪水塔拆除，拆除費用包含營業稅金
23 共17850元【 $(5000 + 12000) \times 1.05 = 17850$ 】(見原證44發
24 票)，被告應賠償原告。

25 (3)被告未清除防火巷內之廢土及垃圾，原告請人估價，清運費
26 為52500元，被告應賠償：

27 110年1月4日拍攝防火巷之前段、後段，發現仍有眾多垃圾
28 尚未清除(原證45照片)。110年1月10日拍攝之照片，顯示被
29 告僅清理防火巷前段，對於防火巷後段長達25公尺卻仍留有
30 眾多廢土垃圾未清除(原證46照片)，被告辯稱已經完成文件
31 5回復原狀之內容，與事實不符。依系爭租約第17條規定，

01 被告應回復防火巷應有之淨空狀態，並應給付清除費用5250
02 0元（ $50000 \times 1.05 = 52500$ ）（原證47估價單，編號06）。

03 (4)未償還之水費1814元：

04 依系爭租約第15條規定，水電費及營業上必須繳納之稅捐，
05 被告應自行負擔。而被告於86年承租前，租賃廠房並無自來
06 水供應。被告承租後，以原告名義向自來水公司申請自來
07 水，該自來水供應範圍只限被告使用，是以被告承租20多年
08 來所有自來水費皆由被告全額繳納。訴外人現有承租者勤龍
09 公司亦證實自來水僅供該承租廠房之範圍，為方便會計作帳
10 原則，取得原告同意更改自來水用戶名稱(原證49)。原證73
11 和原證10，顯示水表水號、用水地址一致，僅有用戶名稱改
12 變，證實原告所述屬實，即自來水全部供應被告租賃廠房區
13 域，所以即便當初的水費單用戶名稱為原告，但一直以來水
14 費皆由被告全額繳納。被告已於另案本院111年度簡上字第5
15 39號112年6月1日開庭時承認水電費尚未繳清(原證48)，且
16 於112年12月22日開庭時，亦就水費部分不爭執(原證6
17 8)。自109年11月13日起至110年1月8日止，水費為1814元
18 (原證10水費單)，由原告繳納，被告因此受有不當得利，故
19 被告應給付原告水費1814元。

20 (5)未償還之電費40590元：

21 依系爭租約第15條規定，水電費及營業上必須繳納之稅捐，
22 被告應自行負擔。被告已於另案本院111年度簡上字第539號
23 事件112年6月1日開庭時承認水電費尚未繳清(原證48)。被
24 告自86年承租以來，雙方電費皆由被告統計、計算，並由被
25 告提供電費計算單及電費分攤表給原告。台電公司每月出據
26 上個月用電的電費繳費通知，電費由被告先行向台電公司全
27 額繳納，而原告應負擔部分再從當月被告應付之租金扣除。
28 110年1月之電費繳費通知單於110年1月由原告全額繳納，之
29 後被告於110年1月21日傳真電費分攤表給原告，依據被告的
30 計算(原證22)，被告應付40590元，原告應付14883元，而14
31 883元含有被告所涉之不當得利6175元(原證28第14頁最後一

01 行，第E、L欄)。是以，電費不當得利之訴雖經高等法院調
02 解，但範圍不包含被告應付之40590元，被告應償還尚未結
03 清之電費40590元。

04 (6)被告無權占有系爭租賃物，應給付不當得利705600元：

05 租賃契約於109年12月31日終止，之後被告無任何權利占有
06 系爭租賃物。依租賃合約第17條，租賃期滿遷出時，被告所
07 有任何物品留置不搬者，應視作廢棄物。按臺灣高等法院11
08 0年度重上更一字第94號判決，指出「上訴人不得以其已交
09 付系爭租賃物鑰匙，被上訴人得依系爭租約第9條第2項約定
10 將其留置之機具設備視為廢棄物處理為由，抗辯被上訴人不得
11 請求其給付占有系爭租賃物之不當得利」，被告未清除之
12 留置物應視為無權占有租賃物，並應給付無權占有系爭租賃
13 物之不當得利。被告自110年1月1日起，無權占有系爭租賃
14 物(原證50)，110年1月8日起仍有留置設備包含但不限於A棟
15 廠房的鐵架(原證51)、被告於租賃期間所設之煙囪及冷卻水
16 塔(原證43)，直至110年4月6日(原證52)原告僱工拆除煙囪
17 完畢。再者，租賃契約從未提供搬遷期，109年12月21日諸
18 多仲介告知，除了要避免不定期租賃契約的發生外，倘若被
19 告仍於109年12月31日之後未搬遷，還要發通知催告被告，
20 令其限期搬遷，是以原告於109年12月21日寄發存證信函予
21 被告，催促被告搬離(原證2)。原告從未同意被告於租賃期
22 滿後可無償繼續占有，在111年9月6日本院110年度板簡字第
23 594號開庭時，審判長甚至詢問原告就原告寄發存證信函(原
24 證2)中所提到要求被告「搬遷不得遲於110年1月7日」，此7
25 日租金是否要「撒米斯」給被告，原告很清楚表達從未免除
26 被告該7日之租金(或無權占有之不當得利)，原告當時不諳
27 法律用詞，一直以民間通俗用詞「租金」一詞統稱被告於該
28 期間無權占有應支付之對價。「110年01月07日」此日期乃
29 第一次出現在原告寄發給被告的存證信函(原證2)，用意
30 在催告被告限期搬遷，若有雜物留置不搬，被告應支付無權
31 占有之對價。再者，既然審判長如此詢問，足以代表被告自11

01 0年1月1日起無任何權利占有租賃物，應給付相當對價。依
02 民法第179條規定，被告應給付原告自110年1月1日起至110
03 年4月6日止無權占有之不當得利共705600元【 $(210000 \times 3 + 2$
04 $10000 \times 6 / 30) \times 1.05 = 705600$ 】。

05 (7)被告未辦理藥證變更(藥商地址及藥廠地址皆未辦理遷出)，
06 被告應返還不當得利19845元：

07 被告自110年1月1日起至同年10月14日止，長達10.5個月，
08 一直無權將藥商販售執照登記於系爭地址並以此證銷售醫療
09 器材(原證8)，參考新北市公司借址登記租金每月1800元
10 計算(原證23)，依民法第179條、第767條規定，被告應返
11 還不當得利19845元($1800 \text{元} \times 10.5 \text{個月} \times 1.05 = 19845 \text{元}$)。

12 (8)被告未辦理廢止被告之工廠登記證，應返還不當得利1585
13 元：

14 原告依新北市經發局指導，辦理廢止被告工廠登記，直至11
15 0年1月26日才得核准廢止(原證七)，則被告之工廠登記證自
16 110年1月1日起至同年1月26日止登記於系爭地址，參考新北
17 市公司借址登記租金每月1800元計算(原證23)，依民法第
18 179條、第767條規定，被告應返還不當得利1585元(1800元
19 $\times 26 \text{日} / 31 \text{日} \times 1.05 = 1585 \text{元}$)。

20 (9)原告損失自110年1月8日起至同月31日止之租金203226元：

21 被告應依工廠管理輔導法第16條規定辦理廢止原工廠登記，
22 並於新址重新辦理工廠登記，即被告負有義務主動辦理廢止
23 其在系爭地址之工廠登記。雖同一地址可辦理多家工廠登
24 記，然各家工廠須有「明確區隔及獨立出入口」。既勤龍公
25 司承租範圍與被告工廠登記範圍一樣，在被告未辦理廢止登
26 記以前，勤龍公司無法遵循「工廠管理輔導法」規定辦理工
27 廠登記，且勤龍公司亦證實工廠登記為其承租之必要條件
28 (原證54)。被告未辦理廢止原工廠登記，造成原告無法對勤
29 龍公司履行租賃契約，原告只得依工廠管理輔導法廢止被告
30 之工廠登記，並且等待被告工廠登記廢止生效後，勤龍公司
31 始可辦理工廠登記。勤龍公司向原告要求免除110年1月租金

01 作為無法履約之損害賠償，致原告損失自110年1月8日起至
02 同年月31日止之租金203226元，依民法第182條、第213條、
03 第767條之規定，被告應予賠償(計算式：250000元×24日/31
04 日×1.05=203226元)。

05 (10)被告應將B棟廠房頂樓之女兒牆及牆簷回復原狀，費用為661
06 50元：

07 原告僅出租A棟廠房、A棟廠房前後空地01、空地02、防火
08 巷、B棟廠房1樓前段、B棟廠房2樓、遮雨涼棚共約650坪，
09 而B棟廠房頂樓乃是「火災避難、供水設備、共同天線或電
10 器設備放置」用途，從未作為出租標的或同意被告無償使
11 用。B棟廠房頂樓從未出租，卻遭被告占用，被告應依民法
12 第213條規定，將B棟廠房頂樓回復原狀。B棟廠房頂樓於86
13 年開始出租時，原有完整女兒牆及牆簷，有空照圖及廠房於
14 86年初始租賃狀況照片為證(原證33、原證38圖09~11)，
15 被告逕自將女兒牆拆除，在頂樓加蓋鐵皮屋，並在牆簷處增
16 建廁所，影響房屋結構安全性，致房屋無法承受鋼筋之重
17 量，依照系爭租約第6條、民法第182條、第213條、第767條
18 規定，被告應負回復原狀之責任，女兒牆砌磚費用20000
19 元、三支鐵柱用烤漆板包住共18000元、被告在屋頂設置蹲
20 式廁所馬桶下面要用混凝土墊高基礎，需要把混凝土打除，
21 清運費25000元，乘以1.05，共為66150元【(20000+18000
22 +25000)×1.05=66150】(原證47編號02、03、04)。

23 (11)被告未將B棟廠房頂樓之柱面基座清除，清除基座費用為110
24 25元：

25 廠房於86年初始出租時，B棟廠房頂樓之女兒牆毫無任何鐵
26 柱(原證38圖09)。被告擅自增建鐵皮，在原告原本設置的水
27 泥柱上面搭建鋼柱，被告拆除屋頂的鐵皮屋，只有把鋼柱切
28 斷，仍有一部分的鋼柱留在水泥柱裡面，並未清除留在水泥
29 柱裡的鋼柱(原證56)，被告應將鋼柱的螺絲拿起來，然後水
30 泥基座有洞再把洞補起來，被告違反系爭租約第9條，依照
31 系爭租約第6條、民法第182條、第213條、第767條規定，被

01 告應負擔清除鋼樑費用11025元（ $10500 \times 1.05 = 11025$ ）。

02 (12)被告應將B棟廠房頂樓之排水系統回復原狀，回復原狀費用
03 為35407元：

04 廠房於66年建築完成至86年出租給被告前皆保持B棟廠房頂
05 樓空曠無建物，排水系統亦安排妥當。然被告無權占用B棟
06 廠房頂樓並擅改原本排水系統，甚至封死排水線路，造成B
07 棟廠房頂樓積水(原證57)。原告必須將女兒牆封死的水洞打
08 洞，將積水排出去，買鑽頭矽利康還有水電材料6490元(869
09 $+1974+3150+497$)，又請師傅配置頂樓排水管路花28917
10 元，被告違反系爭租約第9條、第11條規定，依照系爭租約
11 第6條規定及民法第182條、第213條、第767條規定，被告應
12 負擔排水系統回復原狀費用35407元（ $869+1974+3150+49$
13 $7+28917=35407$ ）（原證58）。

14 (13)被告無權占有B棟廠房頂樓，應將防水工程回復原狀，回復
15 原狀費用為0000000元：

16 廠房於66年建築完成至86年出租給被告前，皆保持一樣狀
17 況，B棟廠房頂樓從未發生漏水狀況。109年12月27日被告開
18 始搬遷後，B棟廠房頂樓陸續發生漏水事件，且B棟廠房漏水
19 狀況並非集中於某一區，而是全面性多處漏水(原證59)。於
20 60幾年建築之租賃物，屋頂從未設計提供工程車於屋頂行
21 駛。被告自己曾表示在拆除前曾請承包商查看建物，發現水
22 泥脫落且鋼筋裸露，被告不但不通知原告，反而放任工程車
23 於B棟廠房頂樓行駛(原證60)，明顯有刻意損毀嫌疑，否則
24 不應造成B棟廠房大面積滲漏水的發生，且自110年1月及113
25 年4月照片所示（本院卷一第168、169頁），3年時間天花板
26 膠片脫落，可證B棟廠房頂樓持續漏水，被告違反系爭租約
27 第9條、第11條規定，原告請琥凱爾工程行以PU防水材修復
28 屋頂，報價0000000元，依照系爭租約第6條規定及民法第18
29 2條、第213條、第767條規定，被告應負擔屋頂修繕費用000
30 0000元（ $0000000 \times 1.05 = 0000000$ ）（原證18）。

31 (14)房屋稅9804元：

01 依據房屋稅條例第15條第2項第2款規定，合法登記之工廠供
02 直接生產使用之自有房屋，其房屋稅按營業用稅率減半徵
03 收。故房屋稅單中之「非住家、營業」部分之房屋稅屬於被
04 告使用廠房之房屋稅(原證77)，該增額稅金應由被告依系爭
05 租約第16條補貼給付。110年及109年「非住家、營業」部分
06 之房屋稅分別為50097元(19326+30771)、31665元(11961
07 +19704)，差額為18432元(00000-00000)，扣除被告已
08 返還8628元，被告仍有9804元尚未清償，依租賃契約第16條
09 請求被告給付。

10 以上(1)至(14)共計0000000元。

11 5 並聲明：被告應給付原告0000000元及自起訴狀繕本送達翌
12 日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。原告願供擔
13 保，請准宣告假執行。

14 三、被告則以：

15 1 門牌號碼新北市○○區○○路00巷000號之廠房為原告所
16 有，原告於86年間將系爭租賃物出租與被告，作為經營窯業
17 使用。雙方於108年11月15日簽立最後一期租賃契約，約定
18 租賃期限至109年12月31日。起初，原告雖於109年12月30日
19 提出如原證3文件四所示之返還條件，然前揭條件僅係原告
20 片面主張，未獲被告同意。鑑於租賃時間久遠，雙方經討論
21 後，於109年12月31日約定，由被告將1樓及車庫清空後，將
22 系爭租賃物現況返還與原告(原證4文件五)即可，並給予
23 被告一定搬遷期間，請被告於110年1月7日前搬離(原證
24 2)。被告亦依約清空搬離，將系爭租賃物返還與原告。原
25 告亦於110年1月8日將系爭租賃物出租予訴外人勤龍公司，
26 是被告於租約終止時，已依約返還系爭租賃物，並無任何違
27 約情事存在。前情業經本院判決認定在案(被證1、被證
28 4)，而有爭點效之適用。本院111年度簡上字第539號判決
29 認定「經查，依兩造所簽訂被上訴人起訴狀所附之文件5約
30 定就雙方點交之項目，合意為『1. 1F清空，包含太子樓下方
31 的輕鋼架清空。2. 車庫清空。3. 其他維持2020/12/31現況，

01 不動/不拆（三FL鐵屋已拆除）』，而依被上訴人於原審提
02 出之照片（見原審卷第143頁至149頁），被上訴人確實已經
03 清空系爭廠房1樓、車庫，其餘部分則保持與109年12月31日
04 相同之狀況。又兩造就系爭廠房於110年1月8日已租給勤龍
05 公司乙節不爭執，復經證人即勤龍公司陳祐堯到庭作證稱：
06 109年11月底決定承租系爭廠房，承租前仲介有帶我們進去
07 看過幾次，也有問過上訴人承租範圍及使用設備，進去看的
08 時候，我們要看的是高度、格局及地面是否適合，現有租客
09 設備我們認為不需要，我們看了之後認為符合要求，所以決
10 定承租，且在1月初即已申裝水電設備等語（見本院卷二第1
11 41頁至142頁），是依證人陳祐堯所述，可知勤龍公司在承
12 租系爭廠房前即已到現場評估，認系爭廠房符合需求始決定
13 承租，並於110年1月初申裝水電，是可證被上訴人主張其已
14 於110年1月7日將系爭廠房交還給上訴人，並盡雙方約定之
15 點交義務乙情，尚屬可信。至上訴人上訴主張：兩造合意交
16 付系爭廠房之條件包含起訴狀所附之文件4，被上訴人未完
17 成文件4義務，所以未完成交付系爭廠房等語（見本院卷二
18 第139頁）。惟查，本件起訴狀所附之文件4（見原審卷第45
19 頁至55頁），並未如同起訴狀所附之文件5，有雙方代表簽
20 名確認，上訴人亦未提出其他事證說明兩造約定系爭廠房之
21 點交義務包含文件4，是上訴人此部分主張，尚難憑採」
22 （被證4、本院111年度簡上字第539號民事判決書第4頁）。
23 原告雖一再主張兩造約定應依原證3文件四約定返還云云。
24 惟查，文件四為原告個人片面製作，且時間為109年12月30
25 日，為兩造達成原證4文件五返還協議即109年12月31日前一
26 天，反而可證明文件四為109年12月30日原告片面提出之要
27 求，經討論後，雙方最終於翌日即109年12月31日達成如文
28 件五所示之協議。抑且，原告所提出之證據資料均無從證明
29 兩造間確有達成如文件四所示之協議，且前開爭點亦經本院
30 二個審級判決認定在案（被證1、被證4），應有爭點效之適
31 用，不容原告復於本案訴訟中為相反之主張。

01 2 被告於租約終止時，既已依約（即文件五）返還系爭租賃
02 物，並無任何違約情事存在，則無損害賠償或回復原狀問
03 題，茲就原告請求項目，分述如下：

04 (1) 工廠登記、藥商登記未遷出部分：

05 被告確已依約返還系爭租賃物，毋庸對原告負任何損害賠償
06 責任。工廠廢止登記申請者非以被告為限，原告或原告之新
07 承租人均得單獨主動申辦。且原告亦於110年1月5日就被告
08 所營事業申辦廢止工廠登記，而於110年1月26日經新北市政府
09 經濟發展局核准在案。是以，縱然被告工廠地址變更流程
10 尚未完成，亦未造成原告任何損害，且無礙於原告已實際占
11 有、使用系爭租賃物。況，新承租人勤龍公司於被告依約返
12 還系爭租賃物後翌日即110年1月8日即開始租用，益證工廠
13 廢止登記程序無影響原告或新承租人之權利。原告就前開請
14 求於本院110年度板簡字第594號請求返還租金事件中主張，
15 復於本案起訴請求，而有重複請求之虞，不應准許。另本院
16 111年度簡上字第539號判決認定「上訴人復主張：被上訴人
17 未遷出『廠房商業登記證、工廠登記證、第一級醫療器材許
18 可證、藥商登記』乙節，已違反系爭租約之約定等語（見本
19 院卷二第139頁）。然查，系爭租約內容全然未有遷出相關
20 登記之約定，被上訴人縱使有未遷出相關登記之行為，亦難
21 認此為系爭租約之押租金所擔保之債務（即押租金所擔保之
22 債務係因系爭租約而生之債務不履行，並非任何上訴人對被
23 上訴人之請求皆為押租金之擔保範圍），又被上訴人既已將
24 系爭廠房依雙方之約定交還給上訴人，則上訴人與勤龍公司
25 間之租賃契約如何約定，抑或上訴人允諾給予勤龍公司之租
26 金優惠，均與被上訴人無關…」（被證4所示111年度簡上字
27 第539號判決書第6頁）可稽。

28 (2) 110年1月1日至同年月7日相當於租金之不當得利49790元：

29 原告於另案中已對被告提出相同主張，並經本院駁回在案
30 （被證1、被證4），此有本院110年度板簡字第594號判決認
31 定「被告雖然主張本件租約的到期日為109年12月31日，則

01 原告既然於110年1月7日始遷出，被告應給付此開期間的租
02 金49,790元等語(本院卷第373頁)，然被告於本院111年9月6
03 日的言詞辯論陳稱：兩造之前是合意原告最後遷出日期是110
04 年1月7日，當時我們的確沒跟原告講明這期間也要算租金等
05 語(本院卷第462-463頁)，基此，被告既然未就此開期間的
06 租金應否給付、租金金額為何等重要事項與原告達成合意，
07 則難認原告有此開期間的租金給付義務。」(被證1所示判
08 決第5頁至第6頁)可佐。故認原告主張無據且無理由。

09 (3)租金(損害賠償)203226元：

10 被告確已依約返還系爭租賃物，將系爭租賃物返還與原告，
11 毋庸對原告負任何損害賠償責任。且原告亦於被告搬離翌日
12 即110年1月8日，旋即將系爭租賃物出租與勤龍公司，自出
13 租日起，系爭租賃物即屬勤龍公司得實際管領使用範圍，何
14 來損失之有，益證原告之主張無理由。又依一般社會通念，
15 承租房屋時，通常會給予一定期間之免給付租金搬遷、裝潢
16 期，原告給予勤龍公司一定期間免予租金之裝潢期亦屬合
17 理，況原告與勤龍公司間之約定，屬二者間同意協商之結
18 果，與被告無涉，原告藉此要求被告負損害賠償責任，實無
19 理由。原告就前開請求於本院另案110年度板簡字第594號請
20 求返還租金事件中主張(被證1第5頁)，復於本案起訴請
21 求，而有重複請求之虞，不應准許。

22 (4)109年11月13日至110年1月8日欠繳的水費1814元：

23 被告已於110年1月7日搬離，將系爭租賃物返還與原告，而1
24 09年11月13日至110年1月8日之水費繳納通知單乃110年1月2
25 7日以後方結算寄出，非被告惡意不予繳納，故被告於另案
26 本院111年度簡上字第539號審理時即表示願意負擔，同意由
27 原告應返還與被告之押租金中扣抵。原告明知上情，卻復於
28 本案另行起訴請求，而有重複請求，不應准許。

29 (5)109年12月1日至109年12月31日欠繳的電費：

30 原告於另案對被告請求給付電費案件中，請求範圍業已包含
31 109年12月之電費，且經本院判決認定在案(被證8)。而該

01 案上訴至二審時，兩造業已達成和解（被證9）。依民事訴
02 訟法第380條第1項、同法第400條第1項為既判力所及，原告
03 不得復於本案重複請求。

04 (6)欠繳的房屋稅增加部分：

05 依系爭租約所示，租賃期間為109年1月1日至109年12月31
06 日，而依系爭租約第16條之約定，被告同意負擔因而增加之
07 房屋稅，因而增加之房屋稅為8628元，被告同意自原告應返
08 還與被告之押租金中扣抵。前情業經本院另案判決認定

09 「(四)、關於本件租約屆滿後，押租金部分除應該扣除原告應
10 依照本件租約第16條補貼被告的房屋稅費(8,628元)外，尚
11 難認原告還有其他債務不履行情事而對被告負有債務，被告
12 可請求返還押租金44萬1,372元。本件租約第16條規定：「本
13 件租屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加
14 時，其增加部分，應由乙方(指原告)負責補貼。乙方法不異
15 議。」，依照上開約定可知，由於原告租賃本件廠房，可能
16 導致被告的納稅數額增加，原告因此負有補貼的義務，考量
17 到本件租約的期間為109年1月1日至109年12月31日，則房屋
18 稅因原告租賃增加的數額，應以本件租約期滿後的本件廠房
19 稅單(即110年房屋稅單，本院卷第446頁)所顯示的數額2萬3
20 92元、3萬4,519元，扣除前一年度的房屋稅單所顯示的數額
21 即2萬5,492元、2萬791元為準，經計算後差額為8,628元，
22 此即為原告依照本件租約應該補貼被告的房屋稅費」在案
23 (被證1第4頁)。原告明知上情，卻復於本案另行起訴請
24 求，而有重複請求，不應准許。

25 (7)復原(B棟柱子8支)、女兒牆、柱面、樓頂被打洞，穿透2
26 樓(原證14)、窗戶及牆面(功能性回復)(原證15)、A
27 棟及廠區地面破壞、B棟坑洞填補(損害回復)(原證1
28 6)、B棟屋頂排水(功能性回復)(原證17)、A棟(靠
29 近防火巷)玻璃破損(功能性回復)(原證14)、工程車輾
30 壓B棟屋頂，造成漏水(損害回復)(原證18)、A棟漏水
31 且排風受阻(功能性回復)(原證19)、A棟防火巷清運

01 (原證14)、變壓器恢復(原證20)：

02 被告確已依約返還系爭租賃物與原告，毋庸對原告負任何損
03 害賠償責任。原告不能以其事後因應具體需求而另行整理系
04 爭租賃物所生之花費，翻異前詞，再行回推被告未依雙方約
05 定之項目返還系爭租賃物，而要求被告負擔任何費用。甚
06 且，原告所提出原證14至原證20均係估價單或請款單，無從
07 證明原告確有此支出。退步言之，縱原告確有前開支出，由
08 原告業於110年1月8日將系爭租賃物出租與勤龍公司觀之，
09 前開費用合理推斷乃原告因應新租客勤龍公司之要求而裝
10 設，實與被告無涉，益證原告要求被告負擔前開費用無理由
11 。原告就前開請求於另案中主張(被證1第2頁、第5頁)，
12 復於本案起訴請求，而有重複請求之虞，不應准許。

13 3 原告請求回復原狀部分，非但無據且無理由，另案本院111
14 年度簡上字第539號判決認定「依國內房屋租賃之實務，固
15 習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有
16 回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復『原狀』，除當事
17 人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之『應有』狀
18 態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承
19 租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，
20 並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之『原
21 有』狀態。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他
22 之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人
23 回復租賃物之『原有』狀態，不僅強人所難，亦非法律所應
24 保護之權利。系爭租約第11條：『乙方(即被上訴人)應以
25 善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情
26 形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋
27 因自然之損壞有修繕必要時，由甲方(即上訴人)負責修
28 理。』(見原卷第39頁至41頁)，從而，可知被上訴人僅就
29 因其故意、過失使用管理維護不當所致之房屋毀損負損害賠
30 償責任，如為自然耗損之損害，則由上訴人負責修繕之。按
31 當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民

01 事訴訟法第277條本文定有明文，是上訴人主張系爭廠房有
02 堆積垃圾、窗戶遺失、地面破損坑洞、漏水、窗戶被砌成牆
03 面等情形乃被上訴人所造成，即應由主張此等利己事實之上
04 訴人負舉證責任。惟查，證人陳祐燊雖到庭證稱：地面上內
05 外都有很多垃圾，窗戶有破損，地面不平整，現場有很多輕
06 鋼架沒有拆除，有影響到我們廠房的使用。只要豪大雨在廚
07 房、辦公室、內部居住區域都有漏水，廠房內部鐵皮部分還
08 是有些微漏水。當時有請上訴人修復再交給我們使用，但是
09 窗戶很老舊，上訴人無法整片修復，上訴人有同意我們使用
10 簡易的壓克力板先擋住漏水。一樓廠房出入口我們一開始看
11 到是鐵捲門不見，鐵捲門是我們自己請人裝等語（見本院卷
12 二第140頁至141頁）。惟證人陳祐燊所言雖能證明系爭廠房
13 於證人承租時有垃圾堆積、窗戶破損二地面不平整、及有漏
14 水之情形，然此究為被上訴人故意或過失所致，抑或是自然
15 耗損之損害而應由上訴人負責修繕之，則尚有疑…」（參被
16 證4所示判決書第5頁至第6頁），亦可證原告主張無理由。
17 是被告確已依約返還系爭租賃物，原告事後翻異前詞，對被
18 告請求損害賠償，實無理由。

19 4 退步言之，縱認原告得對被告請求損害賠償（被告否認
20 之），依民法第456條規定，其請求權業已罹於2年時效。系
21 爭租約於109年12月31日屆期，兩造約定被告應於110年1月7
22 日前搬離，被告亦依約清空搬離，將系爭租賃物返還與原
23 告，已如前述。原告於112年10月間提起本件訴訟，顯已逾
24 越2年時效，其請求權業已罹於時效。原告雖主張其於本院1
25 11年度簡上字第539號請求返還租金事件中業已提出與本案
26 相同損害賠償主張，而無消滅時效云云。然查，原告於上開
27 案件審理時，雖曾提出反訴，然嗣後又表示不提出反訴（被
28 證5筆錄第2頁），且其反訴因程序不合法，而於112年12月1
29 1日遭本院駁回（被證6），原告於112年12月22日該案件進
30 行準備程序時明確表示「我在本案沒有要主張抵銷，只是請
31 求駁回被上訴人一審之訴，原本主張抵銷的金額是要在另案

01 【即本件訴訟】主張」（被證7筆錄第7頁）。是以，兩造間
02 系爭租約於109年12月31日終止，請求權時效應自該時點起
03 算2年，而原告遲至112年10月方提起本件訴訟，顯已罹於請
04 求權時效甚明。即便原告改以回復原狀主張相同事實，被告
05 業已依約（即文件五）返還系爭租賃物，則無於嗣後再生任
06 何回復原狀問題，前情業經本院判決認定在案（參被證1、
07 被證4），而有爭點效之適用。故認原告嗣後再度要求被告
08 回復原狀，實屬無據且無理由。甚且，被告約自86年間即向
09 原告承租系爭租賃物，租賃系爭租賃物，即便有過去曾拍攝
10 照片，亦無從確認拍攝時間、地點為何，且照片僅片面擷
11 取，無從窺知全貌，自不得作為主張與判斷之依據。

12 5 原告雖提出諸多估計單等單據，主張被告應對其負損害賠償
13 責任，然原告自始未能就其主張被告應負回復原狀之狀態為
14 何負舉證責任。被告已於110年1月7日依約返還系爭租賃
15 物，原告卻於書狀中誣指被告未依約返還，原告所提照片無
16 從判斷何時、何地拍攝，實無從證明原告主張。試舉例而
17 言，原告113年7月8日民事起訴狀（03）第9頁所列110年1月
18 4日拍攝防火巷未清理照片、民事陳報狀（05）所附原證45
19 所示照片，主張被告未清理云云，惟由被告110年1月5日所
20 拍攝未清理前及110年1月6日所拍攝已清理照片（被證1
21 0），可清楚看出，被告早已清除完畢，並依約交還系爭租
22 賃物，然原告卻提出110年1月4日未清理之照片，試圖蒙騙
23 法院，誣指被告未清除。另原告歷次提出其修繕支出所花費
24 之單據，計算金額均額外加計營業稅，惟就該修繕支出，原
25 告應非營收單位，而無繳納營業稅之必要，故無必要額外於
26 單據金額外加營業稅。

27 6 抑且，原告身為出租人，於租賃期間本即負有使租賃物合於
28 契約約定之使用、收益狀態，無論於被告承租期間，抑或11
29 0年1月8日以後之新承租客，原告均負有維持系爭租賃物合
30 於使用之狀態。今被告業於110年1月7日依約將系爭租賃物
31 返還與原告無誤，原告卻將其因應新租客之要求所為之任何

01 費用，全數以損害賠償為由要求被告負擔，原告所述非但與
02 事實不符，且無理由。原告無視於業經被證1、被證4、被證
03 8、被證9所示經判決認定之事實，一再以其應新租客之要求
04 所為之任何調整花費，主張均係被告應負損害賠償責任，然
05 依民法第423條及最高法院98年台上字第222號民事判決、最
06 高法院97年台上字第979號民事判決之意旨，提供合於租約
07 使用之系爭租賃物給新租客，本即為原告應負之出租人義
08 務，今原告以損害賠償為由，要求被告負擔該費用，實無依
09 據，且無理由。

10 7 就原證6、9、10、11、14至17、19、33、34、37、41至47、
11 50、51、52、55至61、67、72、74、76，爭執形式上真正。

12 8 並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，
13 願供擔保請准宣告免為假執行。

14 四、按出租人就租賃物所受損害對於承租人之賠償請求權，承租
15 人之償還費用請求權及工作物取回權，均因2年間不行使而
16 消滅。前項期間，於出租人，自受租賃物返還時起算。於承
17 租人，自租賃關係終止時起算，民法第456條第1項、第2項
18 定有明文。此項規定之立法目的在使前開各項法律關係得以
19 從速確定。又依民法第455條規定，承租人於租賃關係終止
20 後應返還租賃物。租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態
21 返還出租人。參酌同法第431條第2項承租人取回工作物時，
22 應回復租賃物之原狀規定之意旨，承租人所返還之租賃物，
23 除自然耗損外，應為租賃物之原狀。而出租人已受租賃物之
24 返還，因未回復原狀受有損害對於承租人之賠償請求權，與
25 承租人依民法第431條第1項之償還費用請求權及工作物取回
26 權，目的均在使承租人返還之租賃物符合出租人交付時之原
27 狀，自亦有從速確定之必要，故民法第456條第1項所稱出租
28 人就租賃物所受損害，應包括其為回復租賃物之原狀而支出
29 費用之損害，其對於承租人之賠償請求權，應適用該條關於
30 2年消滅時效暨起算期間之規定。原告主張：(1)A棟及B棟廠房
31 窗戶遭被告以磚塊封住，原告為了將磚塊清除回復原狀請廠

01 商估價，需186690元，請被告賠償，及(2)被告擅將A棟改成
02 鐵皮屋頂，設置煙囪、冷卻水塔，原告自行雇工拆除，費用
03 為17850元，請被告賠償，及(3)被告未清除防火巷內之廢土
04 及垃圾，原告請人估價，清運費為52500元，請被告賠償等
05 情，以上請求均屬位於租賃範圍內之受損，依據原告陳述：
06 原告公司法定代理人之配偶於110年1月7日向被告拿回廠房
07 鑰匙，及參酌原告與訴外人勤龍公司訂立之租約係自110年1
08 月8日開始，堪認原告已於110年1月7日取回租賃物，原告對
09 被告就租賃物損害賠償請求權，依民法第456條第2項規定，
10 應自110年1月7日起算兩年時效，而原告係於112年10月15日
11 始對被告起訴，有本院收文戳章可稽，被告提出時效抗辯，
12 故原告此三部分之損害賠償請求，為無理由，應予駁回。

13 五、原告主張：109年11月13日至110年1月8日被告欠繳的水費181
14 4元，請求被告給付等情。經查，被告對於上開水費之金額
15 不予爭執，僅辯稱被告於本院111年度簡上字第539號返還押
16 租金事件審理時已表示願意給付同意自原告應返還之押租金
17 扣抵等語，惟查，本院111年度簡上字第539號返還押租金事
18 件並未扣除水費1814元，故原告於本件並無重複請求之問
19 題，是原告請求被告給付水費1814元，為有理由，應予准
20 許。又原告主張：依系爭租約第15條規定，水電費及營業上
21 必須繳納之稅捐，被告應自行負擔。被告已於另案本院111
22 年度簡上字第539號事件112年6月1日開庭時承認水電費尚未
23 繳清(原證48)。被告自86年承租以來，雙方電費皆由被告統
24 計、計算，並由被告提供電費計算單及電費分攤表給原告。
25 台電公司每月出據上個月用電的電費繳費通知，電費由被告
26 先行向台電公司全額繳納，而原告應負擔部分再從當月被告
27 應付之租金扣除。110年1月之電費繳費通知單於110年1月由
28 原告全額繳納，之後被告於110年1月21日傳真電費分攤表給
29 原告，依據被告的計算(原證22)，被告應付40590元，原告
30 應付14883元，而14883元含有被告所涉之不當得利6175元
31 (原證28第14頁最後一行，第E、L欄)。是以，電費不當得利

01 之訴雖經高等法院調解，但範圍不包含被告應付之40590
02 元，被告應償還尚未結清之電費40590元等情。經查，依據
03 原證22計算表，110年1月份原告應分攤14883元，被告應分
04 攤40590元，此40590元為被告本應給付給原告之款項，不屬
05 於被告溢收原告電費不當得利之範圍，亦即無被告所辯4059
06 0元業經臺灣高等法院調解，不能重複請求之問題。原告請
07 求被告給付40590元電費，為有理由，應予准許。

08 六、原告主張：(6)兩造租賃契約於109年12月31日終止，之後被
09 告無任何權利占有系爭租賃物。依租賃合約第17條，租賃期
10 滿遷出時，被告所有任何物品留置不搬者，應視作廢棄物。
11 按臺灣高等法院110年度重上更一字第94號判決，指出「上
12 訴人不得以其已交付系爭租賃物鑰匙，被上訴人得依系爭租
13 約第9條第2項約定將其留置之機具設備視為廢棄物處理為由
14 ，抗辯被上訴人不得請求其給付占有系爭租賃物之不當得利
15 」，被告未清除之留置物應視為無權占有租賃物，並應給付
16 無權占有系爭租賃物之不當得利。被告自110年1月1日起，
17 無權占有系爭租賃物(原證50)，110年1月8日起仍有留置設
18 備包含但不限於A棟廠房的鐵架(原證51)、被告於租賃期間
19 所設之煙囪及冷卻水塔(原證43)，直至110年4月6日(原證5
20 2)原告僱工拆除煙囪完畢。依民法第179條規定，被告應給
21 付原告自110年1月1日起至110年4月6日止無權占有之不當得
22 利共705600元【 $(210000 \times 3 + 210000 \times 6/30) \times 1.05 = 705600$
23 】等情。經查，依兩造契約第17條約定「租賃期滿遷出時
24 ，乙方所有任何傢俬雜物等，若有留置不搬者，應視作廢物
25 論，任憑甲方處理，乙方絕不異議」，故被告遷出所留下的
26 鐵架、煙囪、冷卻水塔依據契約第17條約定，應視作廢棄物
27 ，原告可自行清除，再對被告請求清除費用，而非主張被告
28 無權占有，原告請求被告返還705600元之不當得利，為無理
29 由，應予駁回。

30 七、原告主張：(7)被告自110年1月1日起至同年10月14日止，長
31 達10.5個月，一直無權將藥商販售執照登記於系爭地址並以

01 此證銷售醫療器材（原證8），參考新北市公司借址登記租
02 金每月1800元計算（原證23），依民法第179條、第767條規
03 定，被告應返還不當得利19845元（ $1800\text{元}\times 10.5\text{個月}\times 1.05$
04 $=19845\text{元}$ ）等情，經查，被告已遷出系爭廠房，故原先登
05 記於系爭廠房地址之藥商販售執照，被告應向主管機關申請
06 變更登記，俾與實際地址相符，然被告未為變更地址登記，
07 係影響主管機關對藥商管理之正確性，被告不會因此獲得利
08 益，原告依不當得利之規定向被告請求返還利益，並無依
09 據。另民法第767條之規定，係要維持所有權人對於所有物
10 之支配狀態，而非以金錢賠償損害，原告主張依據民法第76
11 7條請求損害賠償，自屬無據。

12 八、原告主張：被告未辦理廢止被告之工廠登記證，原告依新北
13 市經發局指導，辦理廢止被告工廠登記，直至110年1月26日
14 才得核准廢止（原證七），則被告之工廠登記證自110年1月1
15 日起至同年月26日止登記於系爭地址，參考新北市公司借址
16 登記租金每月1800元計算（原證23），依民法第179條、第7
17 67條規定，被告應返還不當得利1585元（ $1800\text{元}\times 26\text{日}/31\text{日}$
18 $\times 1.05=1585\text{元}$ ）等情。經查，被告已搬出系爭廠房，未向
19 主管機關辦理廢止工廠登記，固有違反工廠管理輔導法，然
20 難謂被告因此獲得何利益，原告依不當得利之規定向被告請
21 求返還利益，並無依據。另民法第767條之規定，係要維持
22 所有權人對於所有物之支配狀態，而非以金錢賠償損害，原
23 告主張依據民法第767條請求損害賠償，自屬無據。原告另
24 主張：被告未辦理廢止原工廠登記，造成原告無法對勤龍公
25 司履行租賃契約，原告只得依工廠管理輔導法廢止被告之工
26 廠登記，並且等待被告工廠登記廢止生效後，勤龍公司始可
27 辦理工廠登記。勤龍公司向原告要求免除110年1月租金作為
28 無法履約之損害賠償，致原告損失110年1月8日起至同年月3
29 1日止之租金203226元，依民法第182條、第213條、第767條
30 之規定，請求被告賠償（計算式： $250000\text{元}\times 24\text{日}/31\text{日}\times 1.05$
31 $=203226\text{元}$ ）等情。經查，工廠廢止登記申請者非以被告為

01 限，原告為土地所有權人亦得主動申辦。工廠廢止登記處理
02 期間通常在六個工作天左右(見台北市政府市民服務大平台
03 網頁)，縱然被告工廠廢止登記流程尚未完成，但無礙於原
04 告已實際占有、使用系爭租賃物，且交予新承租人勤龍公司
05 使用，而勤龍公司之所以向原告請求免除第一個月租，係因
06 為租賃物於110年1月8日仍陷於一片混亂，廠區內地面坑坑
07 洞洞，甚者有開挖之渠道，致使勤龍公司之機具無法安置，
08 只得等待原告將地面修繕鋪平。又屋頂留有天花板固定鋼
09 架，及鐵皮夾層，造成勤龍公司必須先進行拆除工程，才能
10 安裝機具。且安裝機具的廠區的窗戶多處玻璃破損，亦有多
11 處窗戶被封死，為避免雨水潑進廠房，勤龍公司只得以木板
12 封住窗戶以免機具受損，因而勤龍公司向原告請求免除第一
13 個月租(見卷一第347頁聲明書)，由此可見，原告免除勤龍
14 公司第一個月租金並非為了彌補承租人因等待工廠廢止登記
15 與重辦工廠登記所受損害，而係租賃物尚有多處須修補不利
16 使用。是原告以被告未辦理工廠廢止登記為由，請求被告賠
17 償一個月租金損失，為無理由，應予駁回。原告另依民法第
18 182條規定請求賠償，惟查原告稱其損失租金，並非由被告
19 取得租金，何來由被告返還租金之不當得利，自無民法第18
20 2條之適用。又民法第767條之規定，係要維持所有權人對於
21 所有物之支配狀態，而非以金錢賠償損害，原告主張依據民
22 法第767條請求損害賠償，亦屬無據。至於民法第213條所規
23 定，係損害賠償之方法，並非請求權依據，原告亦不得據此
24 請求被告賠償。

25 九、原告主張：原告僅出租A棟廠房、A棟廠房前後空地01、空地0
26 2、防火巷、B棟廠房1樓前段、B棟廠房2樓、遮雨涼棚共約6
27 50坪，而B棟廠房頂樓乃是「火災避難、供水設備、共同天
28 線或電器設備放置」用途，從未作為出租標的或同意被告無
29 償使用。B棟廠房頂樓從未出租，卻遭被告占用，被告應依
30 民法第213條規定，將B棟廠房頂樓回復原狀。B棟廠房頂樓
31 於86年開始出租時，原有完整女兒牆及牆簷，有空照圖及廠

01 房於86年初始租賃狀況照片為證（原證33、原證38圖09~1
02 1），被告逕自將女兒牆拆除，在頂樓加蓋鐵皮屋，並在牆
03 簷處增建廁所，影響房屋結構安全性，致房屋無法承受鋼筋
04 之重量，依照系爭租約第6條、民法第182條、第213條、第7
05 67條規定，被告應負回復原狀之責任，女兒牆砌磚費用2000
06 0元、三支鐵柱用烤漆板包住共18000元、被告在屋頂設置蹲
07 式廁所馬桶下面要用混凝土墊高基礎，需要把混凝土打除，
08 混凝土清運費25000元，乘以1.05，共為66150元【 $(20000$
09 $+18000+25000) \times 1.05 = 66150$ 】（原證47編號02、03、0
10 4）等情。經查，就原告所主張B棟頂樓女兒牆被拆除，或在
11 頂樓增建廁所，基於動產因附合而為不動產之重要成分者，
12 不動產所有人取得動產所有權，女兒牆本為租賃物之一部，
13 增建之廁所因動產附合成為不動產之一部份，原告取回租賃
14 物之同時，就可以針對女兒牆被拆除及敲除增建廁所所生之
15 損害，對被告請求賠償。原告已於110年1月7日取回租賃
16 物，其對被告就租賃物之損害賠償請求權，應自110年1月7
17 日起算兩年時效，而原告係於112年10月15日始對被告起
18 訴，有本院收文戳章可稽，被告提出時效抗辯，故原告此部
19 分之損害賠償請求，為無理由，應予駁回。

20 十、原告主張：廠房於86年初始出租時，B棟廠房頂樓之女兒牆毫
21 無任何鐵柱（原證38圖09）。被告擅自增建鐵皮，在原告原本
22 設置的水泥柱上面搭建鋼柱，被告拆除屋頂的鐵皮屋，只有
23 把鋼柱切斷，仍有一部分的鋼柱留在水泥柱裡面，並未清除
24 留在水泥柱裡的鋼柱（原證56），被告應將鋼柱的螺絲拿起
25 來，然後水泥基座有洞再把洞補起來，被告違反系爭租約第
26 9條，依照系爭租約第6條、民法第182條、第213條、第767
27 條規定，被告應負擔清除鋼樑費用11025元（ $10500 \times 1.05 = 1$
28 1025 ）等情。原告主張被損害係原先已設置之水泥柱，被告
29 應將留在水泥柱內之鋼條螺絲取出來，經查，該水泥柱屬於
30 不動產之一部分，原告已於110年1月7日取回租賃物，其對
31 被告就租賃物損害賠償請求權，應自110年1月7日起算兩年

01 時效，而原告係於112年10月15日始對被告起訴，有本院收
02 文戳章可稽，被告提出時效抗辯，故原告此部分之損害賠償
03 請求，為無理由，應予駁回。

04 十一、原告主張：廠房於66年建築完成至86年出租給被告前皆保
05 持B棟廠房頂樓空曠無建物，排水系統亦安排妥當。然被告
06 無權占用B棟廠房頂樓並擅改原本排水系統，甚至封死排水
07 線路，造成B棟廠房頂樓積水(原證57)。原告必須將女兒牆
08 封死的水洞打洞，將積水排出去，買鑽頭矽利康還有水電材
09 料6490元(869+1974+3150+497)，又請師傅配置頂樓排水
10 管路花28917元，被告違反系爭租約第9條、第11條規定，依
11 照系爭租約第6條規定及民法第182條、第213條、第767條規
12 定，被告應負擔排水系統回復原狀費用35407元(869+1974
13 +3150+497+28917=35407)(原證58)等情。經查，B
14 棟廠房頂樓自屬於廠房之一部分，原告主張被告擅改頂樓之
15 排水系統，並封死排水線路造成頂樓積水，此亦屬於租賃物
16 受損害，原告已於110年1月7日取回租賃物，其對被告就租
17 賃物損害賠償請求權，應自110年1月7日起算兩年時效，而
18 原告係於112年10月15日始對被告起訴，有本院收文戳章可
19 稽，被告提出時效抗辯，故原告此部分之損害賠償請求，為
20 無理由，應予駁回。

21 十二、原告主張：B棟廠房於66年建築完成至86年出租給被告
22 前，皆保持一樣狀況，B棟廠房頂樓從未發生漏水狀況。109
23 年12月27日被告開始搬遷後，B棟廠房頂樓陸續發生漏水事
24 件，且B棟廠房漏水狀況並非集中於某一區，而是全面性多
25 處漏水(原證59)。於60幾年建築之租賃物，屋頂從未設計提
26 供工程車於屋頂行駛。被告自己曾表示在拆除前曾請承包商
27 查看建物，發現水泥脫落且鋼筋裸露，被告不但不通知原
28 告，反而放任工程車於B棟廠房頂樓行駛(原證60)，明顯有
29 刻意損毀嫌疑，否則不應造成B棟廠房大面積滲漏水的發
30 生，且自110年1月及113年4月照片所示(本院卷一第168、1
31 69頁)，3年時間天花板膠片脫落，可證B棟廠房頂樓持續漏

01 水，被告違反系爭租約第9條、第11條規定，原告請琥凱爾
02 工程行以PU防水材修復屋頂，報價0000000元，依照系爭租
03 約第6條規定及民法第182條、第213條、第767條規定，被告
04 應負擔屋頂修繕費用0000000元（ $0000000 \times 1.05 = 0000000$ ）
05 （原證18）等情。經查，原告已於110年1月7日取回租賃物，
06 其對被告就租賃物損害賠償請求權，應自110年1月7日起算
07 兩年時效，而原告係於112年10月15日始對被告起訴，有本
08 院收文戳章可稽，被告提出時效抗辯，故原告此部分之損害
09 賠償請求，為無理由，應予駁回。

10 十三、原告主張：依據房屋稅條例第15條第2項第2款規定，合法
11 登記之工廠供直接生產使用之自有房屋，其房屋稅按營業用
12 稅率減半徵收。故房屋稅單中之「非住家、營業」部分之房
13 屋稅屬於被告使用廠房之房屋稅（原證77），該增額稅金應由
14 被告依系爭租約第16條補貼給付。110年及109年「非住家、
15 營業」部分之房屋稅分別為50097元（ $19326 + 30771$ ）、3166
16 5元（ $11961 + 19704$ ），差額為18432元（ $00000 - 00000$ ），
17 扣除被告已返還8628元，被告仍有9804元尚未清償，依租賃
18 契約第16條請求被告給付等情。經查，109年度之房屋稅補
19 貼8628元已經自原告返還給被告之押租金中扣除，此有本院
20 110年度板簡字第594號民事簡易判決可稽，至於110年度房
21 屋稅因被告已於110年1月7日遷出，應無補貼原告之問題，
22 原告請求被告給付9804元，為無理由，應予駁回。

23 十四、綜上，原告得請求被告給付水費1814元、電費40590元，
24 共42404元及自112年10月26日即起訴狀繕本送達翌日起至清
25 償日止，按年息百分之5計算之利息。逾此範圍之請求，為
26 無理由，應予駁回。兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或
27 免為假執行，經核原告勝訴部分，未逾50萬元，爰依職權宣
28 告假執行，並酌定相當之擔保金額予以宣告免為假執行。原
29 告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

30 十五、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
31 法第79條、第389條第1項第5款、第392條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

02 民事第七庭 法官 陳映如

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 10 日

07 書記官 黃頌棻