

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

113年度南簡字第381號

原告 頂義實業股份有限公司

法定代理人 顏明娟

訴訟代理人 陳培芬律師

被告 順發紀企業有限公司

兼法定代理人 吳雨緹

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國113年4月30日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣1,511,595元，及自民國113年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣16,048元應由被告連帶負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按週年利率5%計算之利息。

本判決得假執行；但被告如以新臺幣1,511,595元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，無正當理由，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：

（一）原告於民國110年6月22日將其所有門牌號碼臺南市○區○路0000號房屋（下稱系爭房屋）續租予被告順發紀企業有限公司（下稱順發紀公司），簽立房店屋租賃契約書（下稱系爭租約）並經公證人公證，約定租期自110年7月1日起至112年6月30日止，每月租金新臺幣（下同）75,00

0元，被告吳雨緹為系爭租約之連帶保證人。被告雖於系爭租約租期屆滿後交還系爭房屋之鑰匙予原告，但原告收到鑰匙進入系爭房屋後，才發現被告竟未依系爭租約第8條第4項約定於期限內將系爭房屋恢復原狀，而留存有大量廢棄裝潢、機具、油墨等事業廢棄物（下稱系爭廢棄物）未拆除或清運。原告前已於112年6月2日以永康大橋郵局存證信函通知被告處理系爭廢棄物，惟被告置之不理，原告復於同年7月5日、同年8月24日，分別再以律師函通知被告處理系爭廢棄物，被告仍未清理。原告乃委請專業廠商清理系爭廢棄物，直至112年11月23日始全部清理完畢。被告違反系爭租約回復原狀之義務，遺留系爭廢棄物造成原告要清除的損害，構成債務不履行，原告得請求被告連帶賠償損害。

（二）原告依系爭租約第8條第4項、第9條第1項前段、第2項約定、債務不履行之法律關係，請求被告連帶給付下列金額：

1、系爭房屋租金損失30萬元：

系爭租約屆期後，因被告順發紀公司未將系爭房屋恢復原狀，留存有系爭廢棄物，原告為清理系爭廢棄物，自112年8月起委託專業廠商清運，迄至同年11月23日止，始清理完畢，此4個月期間不能使用系爭房屋之租金損失共30萬元（計算式：75,000元×4＝30萬元），依系爭租約第8條第4項、第9條第1項前段、第2項約定，得請求被告連帶賠償。

2、清理系爭廢棄物支出清運費之損失1,211,595元：

原告委請專業廠商清理系爭廢棄物，共支出1,211,595元之費用，依債務不履行法律關係，得請求被告連帶賠償此損害等語。

（三）聲明：

1、被告應連帶給付原告1,511,595元，及自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。

01 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

02 三、被告未於言詞辯論期日到場，惟據其提出之書狀抗辯略以：  
03 原告請求清理系爭廢棄物期間即自112年7月1日起至112年11  
04 月23日止，租金損失30萬元，該期間並不合理。原告出租系  
05 爭房屋時，屋內原已有裝潢近20坪之辦公室2間、近10坪之  
06 辦公室1間，整個屋內天花板剝落，全是原告原本的物品，  
07 被告搬離後，原告才拆除，被告質疑該部分拆除費用。又被  
08 告已於112年5月30日結束營業、搬遷，系爭房屋自112年5月  
09 30日起至同年6月29日之電費21,838元，為何由被告負擔！  
10 等語

11 四、本院得心證之理由：

12 原告主張其將系爭房屋出租予被告順發紀公司，被告吳雨緹  
13 為連帶保證人，惟租期屆滿後，被告未將系爭房屋回復原  
14 狀，留有系爭廢棄物，原告自112年8月起委託專業廠商清  
15 理，迄至同年11月23日止，始清理完畢，共支出1,211,595  
16 元之清運費致受損失，並因此期間不能使用系爭房屋而受有  
17 租金損失30萬元，依系爭租約第8條第4項、第9條第1項前  
18 段、第2項約定、債務不履行之法律關係，請求被告連帶賠  
19 償1,511,595元及其利息等情，雖為被告所否認，並以前詞  
20 置辯。惟查：

21 (一)原告主張其於110年6月22日將系爭房屋續租予被告順發紀  
22 公司，並簽立系爭租約，約定租期自110年7月1日起至112  
23 年6月30日止，每月租金75,000元，被告吳雨緹為系爭租  
24 約之連帶保證人。被告於系爭租約租期屆滿後，系爭房屋  
25 留有系爭廢棄物，原告屢次通知被告拆除或清運，被告仍  
26 未清除，原告為清理系爭廢棄物，自112年8月起委請專業  
27 廠商清理，迄至同年11月23日止始清理完畢，共支出1,21  
28 1,595元清運費之事實，業據原告提出系爭房屋登記第一  
29 類謄本、系爭契約及公證書、永康大橋郵局208號存證信  
30 函及中華郵政掛號收件回執、112年7月5日律師函及中華  
31 郵政掛號收件回執、112年8月24日律師函及中華郵政掛號

01 收件回執、訴外人利百景股份有限公司事業廢棄物妥善清  
02 理紀錄文件、力綠環保科技股份有限公司事業廢棄物妥善  
03 清理紀錄文件、工程合約書暨驗收單、利永貞環保事業有  
04 限公司廢棄物清除契約書、力綠環保科技有限公司一般事  
05 業廢棄物委託處理合約書、利百景股份有限公司事業廢棄  
06 物委託處理契約書、泓景環保科技股份有限公司廢棄物樣  
07 品檢驗報告書、九連環境開發股份有限公司廢棄物樣品檢  
08 驗報告、廢棄物處置計畫書、臺南市政府環境保護局（下  
09 稱臺南環保局）112年10月26日環事字第1120133758號  
10 函、力綠環保科技有限公司事業廢棄物妥善處理紀錄文件  
11 及運送聯單、利永貞環保事業有限公司事業廢棄物廠外紀  
12 錄遞送聯單及妥善清理紀錄書面文件、臺南環保局113年1  
13 月9日環事字第1130002812號函各1件、系爭房屋內系爭廢  
14 棄物照片13張、清理作業之照片3張、系爭廢棄物清除後  
15 照片12張、統一發票5張為證（見本院卷第23頁至第107  
16 頁、第153頁至第273頁），核屬相符，依本院調查證據之  
17 結果，自堪信為真實。

18 （二）按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人  
19 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利。因不完  
20 全給付而生前項以外之損害者，債權人並得請求賠償。給  
21 付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。  
22 債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。  
23 民法第227條、第229條第1項、第231條第1項分別定有明  
24 文。又查系爭租約第8條第4項約定：「4、乙方（即被告  
25 順發紀公司，下同）如須於租賃物上增設工作物或建築活  
26 動性裝修或廣告招牌時，應經甲方（即原告，下同）同意  
27 並應於租期屆滿或終止租約或違約或解約時，七日之內應  
28 自動拆除遷出，恢復出租原狀，如乙方不遵守約定，逾期  
29 時即視為自願放棄其取回權論，願任由甲方自行處理，甲  
30 方得請求乙方給付新台幣參拾萬元整之拆除搬運等費用，  
31 乙方絕無異議。」、系爭租約第9條第2項約定：「乙方如

01 不依約給付租金或租期屆滿或中途解約或違約時，不即刻  
02 清空搬離租賃物時，自通知終止之日起，乙方除仍應給付  
03 甲方相當於當年租金之損害金外，延遲每逾一日應付甲方  
04 相當於當年每日租金貳倍之賠償金，乙方不得異議。」、  
05 第11條約定：「乙方就本契約，應覓尋連帶保證人（丙方  
06 〈即被告吳雨緹〉），就本租賃契約發生之損害賠償與乙  
07 方負連帶保證責任，並願放棄一切先訴抗辯權，絕無異  
08 議。」亦有系爭租約1件在卷可查（見本院卷第33頁、第3  
09 5頁）。

10 （三）經查被告順發紀公司於系爭租約屆期後，依系爭租約第8  
11 條第4項約定，即負有於系爭租約屆滿後7日內將系爭房屋  
12 回復原狀之契約義務，然被告順發紀公司於系爭租約屆期  
13 交還系爭房屋鑰匙予原告後，卻於系爭房屋遺留系爭廢棄  
14 物，經原告多次催告被告清運系爭廢棄物，被告均未清  
15 理，原告因而委託前述專業廠商清理系爭廢棄物，共支出  
16 清運費1,211,595元，已如前述，堪認被告確已違反系爭  
17 租約應負之回復原狀義務，並未依債務本旨履行回復系爭  
18 房屋原狀，構成不完全給付，依民法第227條、第229條第  
19 1項、第231條第1項規定、系爭租約第11條約定，原告請  
20 求被告連帶賠償其支出系爭廢棄物清運費1,211,595元之  
21 損害，要屬有據。

22 （四）次按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以  
23 填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依  
24 已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視  
25 為所失利益。民法第216條定有明文。又所謂所受損害，  
26 即現存財產因損害事實之發生而告減少，屬於積極損害；  
27 所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受  
28 妨害，屬於消極損害（最高法院112年度台上字第1045號  
29 民事判決意旨參照）。

30 （五）經查被告順發紀公司於系爭租約屆期返還系爭房屋予原告  
31 後，於系爭房屋仍留有系爭廢棄物未清除，已如前述，而

01 系爭廢棄物散置系爭房屋各處，亦有原告提出之系爭房屋  
02 照片13張在卷可稽（見本院卷第69頁至第81頁），衡情如  
03 未加以清除，原告無法出租或自為居住使用，而系爭房屋  
04 係原告出租以收取租金所用，原與被告約定之租期亦至11  
05 2年6月30日屆滿，則系爭房屋因被告未履行回復原狀之契  
06 約義務，致原告須自行委請專業廠商清除系爭廢棄物，系  
07 爭房屋於清除期間無法出租，致原告受有相當於租金之損  
08 害，核屬通常情形可得預期之利益，原告自得請求被告賠  
09 償其所失利益。

10 （六）被告雖抗辯原告請求清理系爭廢棄物期間即自112年7月1  
11 日起至112年11月23日止，租金損失30萬元，該期間並不  
12 合理云云。惟被告遺留之系爭廢棄物乃屬事業廢棄物，依  
13 據廢棄物清理法第28條及事業廢棄物貯存清除處理方法及  
14 設施標準等相關規定辦理，需委託合法之清除處理機構妥  
15 善清理，並不得任意丟棄，並需向臺南環保局申報處置計  
16 畫書、清除完成後並需要向臺南環保局申請備查乙節，有  
17 原告提出之臺南環保局函2件存卷可查（見本院卷第257  
18 頁、第259頁、第271頁、第273頁），足認被告遺留之系  
19 爭廢棄物並非短時間可以清除完成，則原告多次催告被告  
20 清運未果後，於112年10月間起委請前開專業公司清運，迄  
21 至同年11月23日始清除完成向臺南環保局申請備查，其期  
22 間自無不合理、過長之情形，被告抗辯上開期間並不合理  
23 云云，要無可採。

24 （七）又查系爭廢棄物係於112年年11月23日全部清除完畢乙  
25 節，有原告提出臺南環保局113年1月9日環事字第1130002  
26 812號函1件為證（見本院卷第271頁至第273頁），而兩造  
27 間就系爭房屋之租金約定為每個月75,000元，應以此做為  
28 計算原告所失利益之標準，是原告不能使用系爭房屋期間  
29 為自112年7月1日起至同年11月22日止，共計4月22日，原  
30 告僅請求4個月之租金損失30萬元（計算式：75,000元×4  
31 =30萬元），既少於上開原告不能使用系爭房屋之期間，

01 更少於被告依系爭租約第9條第2項約定應給付之損害金及  
02 賠償金，則原告依民法第227條、第229條第1項、第231條  
03 第1項規定、系爭租約第9條第2項、第11條約定，請求被  
04 告連帶給付租金損失30萬元，同屬有據。

05 (八) 被告另辯稱：系爭房屋內原已有裝潢近20坪之辦公室2  
06 間、近10坪之辦公室1間，整個屋內天花板剝落，被告質  
07 疑該部分拆除費用。又系爭房屋自112年5月30日起至同年  
08 6月29日之電費21,838元，為何由被告負擔云云。惟查原  
09 告請求之1,211,595元，均屬系爭廢棄物之清運費，原  
10 告並未請求拆除系爭房屋內上開辦公室之費用及自112年5  
11 月30日起至同年6月29日止之電費21,838元，業據原告訴  
12 訟代理人陳明在卷（見本院113年4月30日言詞辯論筆錄，  
13 見本院卷第278頁、第279頁），並有上開廢棄物妥善清理  
14 紀錄文件、統一發票等件為證，被告上開抗辯，容有誤  
15 會，要屬無據。

16 (九) 另按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，  
17 經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經  
18 債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或  
19 為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債  
20 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算  
21 之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付  
22 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
23 率為5%。民法第229條第2項、第233條第1項、第203條分  
24 別定有明文。經查原告請求被告連帶賠償之金額，未定有  
25 給付之期限，而原告民事起訴狀繕本係於113年4月11日合  
26 法送達被告，有本院送達證書1件存卷可查（見本院卷第1  
27 39頁），被告自斯時屆滿已受催告仍未給付，應負遲延責  
28 任，則原告請求被告另給付自113年4月12日起至清償日  
29 止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

30 五、綜上所述，原告請求被告連帶賠償其支出系爭廢棄物清運費  
31 1,211,595元之損害、不能出租系爭房屋之30萬元損害，共

01 1,511,595元，要屬有據，被告之抗辯，則屬無據。從而原  
02 告依民法第227條、第229條第1項、第231條第1項規定、系  
03 爭租約第9條第2項、第11條約定，請求被告連帶給付1,511,  
04 595元，及自113年4月12日起至清償日止，按週年利率5%計  
05 算之利息，為有理由，應予准許。

06 六、末按共同訴訟人因連帶或不可分之債敗訴者，應連帶負擔訴  
07 訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。  
08 依第1項及其他裁判確定之訴訟費用額，應於裁判確定之翌  
09 日起，加給按法定利率計算之利息。民事訴訟法第85條第2  
10 項、第87條第1項、第91條第3項分別定有明文。經核本件訴  
11 訟費用為第一審裁判費16,048元，應由敗訴之被告連帶負  
12 擔，並加給按法定利率計算之利息，爰依職權確定如主文第  
13 2項所示。至原告減縮聲明撤回起訴部分之裁判費則應由原  
14 告自行負擔，附此敘明。

15 七、本件係依民事訴訟法第427條第2項規定適用簡易訴訟程序所  
16 為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款之規定，  
17 依職權宣告假執行；另依民事訴訟法第392條第2項規定，依  
18 職權宣告被告得預供相當金額之擔保而免為假執行。

19 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第436條  
20 第2項、第385條第1項前段、第85條第2項、第87條第1項、  
21 第91條第3項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如  
22 主文。

23 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日  
24 臺灣臺南地方法院臺南簡易庭  
25 法 官 林雯娟

26 上列正本證明與原本無異。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表  
28 明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送  
29 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴  
30 者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

