

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第338號

上訴人

即被上訴人 尉新科技事業有限公司

法定代理人 許世富

訴訟代理人 姜照斌律師

被上訴人即

上訴人 振興印鐵製罐工廠股份有限公司

法定代理人 劉振隆

訴訟代理人 蔡惠娟

上列當事人間請求解除租約事件，兩造對於民國111年5月30日本
院臺北簡易庭111年度北簡字第4703號第一審判決，各自提起上
訴，本院於112年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回尉新科技事業有限公司後開第二項之訴部
分，暨該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，振興印鐵製罐工廠股份有限公司應再給付尉
新科技事業有限公司新臺幣肆拾貳萬零伍佰元，及自民國一
百一十一年一月二十一起至清償日止，按年息百分之五計
算之利息。

三、尉新科技事業有限公司其餘上訴駁回。

四、振興印鐵製罐工廠股份有限公司之上訴駁回。

五、廢棄改判部分之第一、二審訴訟費用，由振興印鐵製罐工廠
股份有限公司負擔；駁回上訴部分之第二審訴訟費用，由尉
新科技事業有限公司、振興印鐵製罐工廠股份有限公司各自
負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人

之聲請，由其一造辯論而為判決；而當事人之不到場，可認為係因天災或其他正當理由者，法院應以裁定駁回前條聲請，並延展辯論期日，民事訴訟法第385條第1項、第386條第2款定有明文。查原審定於民國111年5月17日11時10分行言詞辯論期日，並以被上訴人即上訴人振興印鐵製罐工廠股份有限公司（下稱振興公司）經合法送達，無正當理由不到庭，逕依上訴人即被上訴人尉新科技事業有限公司（下稱尉新公司）之聲請，由其一造辯論而為判決等情，有該日言詞辯論筆錄可參（見原審卷第28頁）。振興公司上訴主張其法定代理人劉振隆因「嚴重特殊傳染性肺炎」（COVID-19）遭隔離，故於一審言詞辯論期日未出庭，並提出接觸者居家隔離通知書暨簡訊通知為憑（見本院卷一第233-241頁）。然依居家隔離通知書記載居家隔離期間為111年5月14日起至同年5月16日止，111年5月17日言詞辯論期日時劉振隆已解除居家隔離，振興公司亦非不能委任其他訴訟代理人到庭，難認有民事訴訟法第386條第2款所示係因其他正當理由不到場之情形，則原審依尉新公司聲請由其一造辯論而為判決，並無程序不法，先予敘明。

二、次按訴狀送達後，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。又第二審訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限，亦為同法第446條第1項所明定。查尉新公司於原審起訴請求振興公司應給付新臺幣（下同）1,817,280元本息（見111年度訴字第1317號卷，下稱民事卷，第11頁）。嗣於本院減縮僅請求振興公司給付1,803,280元本息（見本院卷一第251頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，應予准許。

三、再按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第438條第1項第3款，雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，

得擴張或變更之，此觀民事訴訟法第二審程序未設與第473條第1項相同之規定即明（最高法院93年度第3次民事庭會議決議參照）。查尉新公司上訴聲明原為：(一)原判決不利於尉新公司部分廢棄；(二)上開廢棄部分，振興公司應給付尉新公司713,280元本息（見本院卷一第21頁）。嗣於112年1月19日準備程序變更上訴聲明為：(一)原判決不利於尉新公司部分廢棄；(二)上開廢棄部分，振興公司應給付尉新公司699,280元本息（見本院卷一第343頁）。其聲明之變更，核屬減縮上訴聲明，揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、尉新公司主張：伊公司負責人許世富前向訴外人陳杰承租新北市○○區○○○路00○0000○0000○0000號廠房及31號貨櫃置放處（下合稱泰山廠房）作為倉庫放置機具及貨物。因泰山廠房所在土地前經新北市政府通過市地重劃案，限期於110年9月28日前完成搬遷，否則將強制拆除。伊為能及時搬遷，遂於110年5月13日向振興公司承租新北市○○區○○路0段000巷00號廠房（下稱系爭廠房）外棟1樓部分及中棟1樓全部（下稱系爭租賃物），雙方並簽訂廠房分租賃契約書（下稱系爭租約），租期自110年9月1日起至115年8月31日，共5年，伊於簽約同日交付保證金支票552,000元，及每月租金276,000元支票1年份共12張。簽約後伊多次與振興公司協商空間規劃及搬遷事宜，不斷要求清空以利搬遷，然振興公司以尚在施工為由遲未清空，遲至110年9月1日起租日仍未交付系爭租賃物。伊為達成110年9月28日前完成泰山廠房搬遷目的，時間緊迫僅能另尋廠房搬遷，遂向訴外人中田實業股份有限公司（下稱中田公司）承租新北市○○區○○○街000號廠房（下稱中興北街廠房）。伊於110年9月13日發函催告振興公司應於函到1日淨空廠房，並於函到3日內點交系爭租賃物，振興公司屆期仍不履行，已生給付遲延。伊再於110年11月29日以存證信函通知振興公司依民法第254條解除租約，振興公司已於110年11月30日收受，伊自得請求

振興公司返還及賠償如附表編號1至7所示之保證金552,000元、110年9月、10月預付租金共552,000元、搬遷費315,000元、另覓新廠房之仲介費160,000元、工廠登記代書費及規費85,280元、系爭廠房仲介費36,000元、遲延搬遷增加之租金支出103,000元，共計1,803,280元，及加計自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息。爰依民法第259條第2款、第231條第1項、第260條規定，請求振興公司如數給付等語

【原審判命振興公司應給付尉新公司1,104,000元本息，駁回尉新公司其餘請求，兩造就其等敗訴部分各自提起上訴，至尉新公司請求超逾上開部分，業經減縮起訴聲明及上訴聲明（即遲延搬遷增加之租金支出其中14,000元部分），非本院審理範圍，茲不贅述】。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回後開第2項之訴部分廢棄。(二)上開廢棄部分，振興公司應再給付尉新公司699,280元及自111年1月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。就振興公司之上訴為答辯聲明：上訴駁回。

二、振興公司則以：簽訂系爭租約前，伊已告知尉新公司系爭廠房需進行補強、增設防火門、逃生梯以符建築法規，兩造雖於110年5月簽訂系爭租約，但租期係自110年9月1日開始；又尉新公司表示其廠房即將遭拆除，急需空間暫放物品，請求於租期開始前先行使用系爭廠房不同單位，伊不疑有他，於110年5月起即同意尉新公司暫放物品。詎料，尉新公司堆放過多物品造成廠房2樓鋼構地層下陷，伊雇用鐵工需以堆高機頂高，再以支撐架頂住廠房鋼構，浪費許多工時而延後完成補強，伊無法如期完成廠房補強並交付租賃物，係可歸責於尉新公司之事由所致，非可歸責於伊，尉新公司解除租約於法無據，其請求返還租金、押租金，亦無理由。退萬步言，尉新公司於租期開始前之110年5月起即將物品堆放於系爭廠房其他位置，然伊於110年8月27日已告知可以使用系爭租賃物85%範圍，加上尉新公司先前借用廠房堆放面積為140%，伊已提供相當於租約225%面積供尉新公司使用，尉新公

01 司卻以伊未交付租賃物解除契約，並非合法；伊結算尉新公
02 司因違法解約應給付違約金、已使用廠房之租金、扣除押租
03 金、已付租金後所餘金額，伊已開立面額117,431元支票、
04 連同其預先開立租金支票10張及發票寄送尉新公司，且未經
05 退還，尉新公司已承認其違法解除租約。關於搬遷費部分，
06 乃尉新公司於起租前急於搬遷所致，與伊無涉，且未舉證金
07 流；另尉新公司請求委任代書辦理工廠登記之行政支出、租
08 賃廠房仲介費支出、遲延搬遷增加租金支出為無理由；又伊
09 已交付相當於租約225%面積供尉新公司使用，主張租賃物面
10 積抵銷等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決不利於振興
11 公司部分廢棄。(二)上開廢棄部分，尉新公司於第一審之訴駁
12 回。並就尉新公司上訴部分答辯聲明：上訴駁回。

13 三、兩造不爭執之事項（見本院卷二第7-8頁，並依判決格式修
14 正或刪減文句）：

15 (一)尉新公司之法定代理人許世富先前向訴外人陳杰承租泰山廠
16 房使用，因市地重劃新北市政府限期於110年9月28日前完
17 成搬遷。尉新公司遂向振興公司承租系爭租賃物，雙方於11
18 0年5月13日簽訂系爭租約，承租範圍為系爭廠房外棟1樓部
19 分、中棟1樓全部，承租期間自110年9月1日起至115年8月31
20 日，租約另附面積計算明細表2紙、公共設施分擔計算明細
21 表，簽約同日尉新公司交付押租金552,000元保證金支票1
22 張、每月租金276,000元支票共12張予振興公司法定代理人
23 劉振隆，有泰山廠房房屋租賃契約書、新北市政府110年8月
24 24日新北府地劃字第1101565138號函、系爭租約、押租金收
25 據等件為證（見民事卷第33-61頁）。

26 (二)尉新公司於110年9月8日另向中田公司承租中興北街廠房，
27 雙方簽訂租賃契約，此租約係透過地王不動產投資顧問股份
28 有限公司（下稱地王不動產）仲介，並簽訂租賃斡旋書，有
29 倉庫租賃契約書、租賃斡旋書可參（見民事卷第125-133
30 頁、155-157頁）。

31 (三)尉新公司於110年9月13日以律師函催告振興公司1日內淨

01 空系爭廠房外棟1樓、中棟1樓，3日內點交系爭租賃物等
02 語，有律師函可證（見民事卷第135-137頁）。

03 (四)尉新公司於110年11月29日以存證信函通知振興公司解除租
04 約，振興公司於同年11月30日收受該信函，有台北杭南郵局
05 存證號碼1464號存證信函、限時掛號函件執據、郵件收件回
06 執可憑（見民事卷第139-147頁）。

07 四、本院之判斷：

08 (一)振興公司是否未依約定期限提供合於約定使用收益之租賃標
09 的物，而有債務不履行情事？

10 1.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
11 他方支付租金之契約；出租人應以合於所約定使用收益之租
12 賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約
13 定使用、收益之狀態，民法第421條第1項、第423條定有明
14 文。而所謂合於約定之使用、收益之狀態，應以當事人間於
15 訂立租賃契約時所預設之共同主觀之認知，為其認定之標
16 準；倘該主觀上認知，因租賃物發生瑕疵致無法達成時，即
17 可認對租賃契約所約定之使用、收益有所妨害，非必謂租賃
18 物已達完全無法使用、收益之狀態，始可認定出租人有保持
19 合於使用、收益狀態之義務（最高法院89年度台上字第422
20 號判決意旨參照）。是交付合於約定之租賃物，為出租人之
21 主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目
22 的，即與債之本旨不符，構成給付不完全。

23 2.依系爭租約1-1條約定：「甲方（按即振興公司）廠房所在
24 及使用範圍：第1單位：新北市○○區○○路0段000巷00號
25 【後段】外棟部分1樓。第2單位：新北市○○區○○路0段0
26 00巷00號【後段】中棟部分1樓」；另依系爭租約檢附之2頁
27 明細表顯示廠房外棟1樓租賃面積為115.52坪，廠房中棟1樓
28 含連棟（不包含洗手間）租賃面積為213.26坪（=135.76+
29 77.5）（見民事卷第45、55、57頁）。依系爭租約上開內
30 容，足認振興公司至遲應於起租日即110年9月1日交付包含
31 上開範圍、面積之系爭租賃物予尉新公司至明。惟查振興公

01 司於110年9月1日並未依約交付系爭租賃物全部予尉新公司
02 一節，此經振興公司所自承（見民事卷第169頁、本院卷一
03 第99、491頁），並有振興公司提出租賃標的物手繪位置圖
04 （見本院卷一第89、503、507、509頁）、許世富與劉振隆
05 間手機對話紀錄及照片可佐（見本院卷一第109、113、129-
06 133、425-429頁）。依110年9月2日許世富傳送內容：「劉
07 董：...我最迫切的是你承租給我公司的區域要盡快淨空，
08 我也要安排鐵工及鐵料進廠施工，不然我的舊廠房被市政府
09 拆掉那後果的損失，你會賠償給我嗎？..並附上昨天到我承
10 租的廠地並未搬移的貴廠的機械及設備（照片）」，並有彩
11 色廠房照片可參（見本院卷一第425-429頁），核與振興公
12 司提出110年9月2日對話紀錄及所附照片相符（見本院卷一
13 第115頁），振興公司辯稱廠房有鋼捲照片之拍照時間為110
14 年6月7日云云，並非可採。依上，可認系爭租賃物於起租日
15 尚留有振興公司大型機具設備、鋼捲，並未清空，則尉新公
16 司主張出租人振興公司於起租日並未依約將系爭租賃物全部
17 交付予尉新公司，應可認定。

18 3.振興公司雖辯稱承租人尉新公司於租期開始前之110年5月起
19 即堆放物品於系爭廠房其他位置，伊於110年8月27日告知已
20 可使用系爭租賃物85%面積，加上先前借用廠房堆放面積為1
21 40%，伊實際上已提供相當於租約225%面積供尉新公司使
22 用，主張面積抵銷云云。惟查振興公司明知尉新公司係經營
23 戶外表演舞台搭建，因原承租廠房即將拆除，將遭斷水斷
24 電，始簽訂系爭租約承租系爭租賃物，尚且提供土地建物權
25 狀資料配合尉新公司申請工廠登記等情，為振興公司所自承
26 （見本院卷一第491頁），並有民事答辯(一)狀、許世富與劉
27 振隆間手機對話紀錄可憑（見民事卷169頁、本院卷一第13
28 9、159頁），且依許世富與劉振隆間手機對話紀錄顯示，尉
29 新公司之法定代理人許世富於110年6月16日即詢問何時可將
30 第2棟後面大約70坪搬空，振興公司之法定代理人劉振隆則
31 回應尚未淨空，建議免費讓尉新公司應急先放置於2樓等語

（見本院卷一第171、191頁），且劉振隆於準備程序亦自承租期開始前同意將廠房空間位置讓尉新公司無償置放等語（見本院卷一第491頁），可知振興公司於起租前願意無償提供廠房空間供尉新公司暫放物品，顯係基於商誼所為權宜之計。況且110年6月22日劉振隆另提議將租賃物位置更換為11號內棟1樓，甚至提議願以提供其觀音廠房空地供尉新公司暫放，然尉新公司以廠房內棟位置大車無法進出，且其設備物件因應北部活動每年3千多場次，需隨時出場，所以才未承租郊區廠房等語（見本院卷一第173、193頁），因而拒絕劉振隆之提議，佐以許世富於起租日前之110年8月間多次表達亟需振興公司提供交付租賃物之確切時間，以利進場施工、定位，進行辦公室架設，劉振隆亦表明如不同意以2樓無償借用方式替代，提議可隨時解除租約等語（見本院卷一第191-195頁、201頁）。依系爭租約兩造約定租賃期間長達5年，尉新公司因原承租泰山廠房遭限期搬遷，始向振興公司承租系爭租賃物，並以該廠房地址辦理工廠設立登記，佐以尉新公司起租前搬入物件照片（見本院卷一第75-81、97-99頁），有眾多數量桌椅、支撐鐵架、框架等物件，顯然需有足夠之面積方能達成於廠房內架設辦公室、搬運堆放舞台架設物件之目的，振興公司雖提供廠房其他空間暫放物品，且自承其未交付約84坪空間（見本院卷一第509頁），惟尉新公司既未同意變更租賃物或以其他暫放面積替代，且承租標的割裂成不同空間，足以影響尉新公司就系爭租賃物整體規劃、利用，可認振興公司未交付系爭租賃物全部，已妨害尉新公司依系爭租約約定之使用、收益，振興公司自無一部清償之權利，其既未依系爭租約交付租賃物全部，顯屬未依債之本旨提出給付，振興公司辯稱其已交付租賃物，以暫借尉新公司堆放物品使用面積抵銷以代交付云云，並非可採。

(二)尉新公司以110年11月29日存證信函解除契約，是否合法？

1.按繼續性之契約已開始履行者，為免徒增法律關係之複雜，如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必

要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」，就承租人之終止權，固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解除租賃契約（最高法院102年度台上字第1447號判決參照）。又按契約當事人之一方遲延給付者，他方當事人得定相當期限催告其履行，如於期限內不履行時，得解除其契約；依契約之性質或當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達其契約之目的，而契約當事人之一方不按照時期給付者，他方當事人得不為前條之催告，解除其契約，民法第254條、第255條定有明文。

2. 查尉新公司先於110年9月13日以律師函催告振興公司1日內淨空系爭廠房外棟1樓、中棟1樓，3日內點交系爭租賃物等語，尉新公司另於110年11月29日以存證信函通知振興公司解除租約，振興公司於同年11月30日收受該信函等情，為兩造所不爭執（見本院卷二第7-8頁），已如前述，振興公司既未於起租日交付系爭租賃物全部，經尉新公司催告履行，振興公司於期限內仍未履行，已屬給付遲延，則尉新公司依民法第254條規定解除系爭租約，應屬合法，系爭租約並已於110年11月30日經尉新公司解除。

3. 振興公司辯稱簽約前即告知尉新公司將進行廠房補強、增設防火門、逃生梯，尉新公司借用廠房存放物件造成鋼構地層下陷，致伊延後完成補強，係可歸責於尉新公司，並非可歸責於伊，尉新公司不得解除租約云云。惟查，兩造於110年5月13日即已簽訂系爭租約，起租日訂於110年9月1日，振興公司顯有相當時間進行廠房補強、增設防火門、逃生梯，振興公司於起租日前基於商誼，提供系爭廠房其他位置供尉新公司堆放物品一事，係劉振隆個人提議及決定暫放地點為2樓等語，有許世富與劉振隆間手機對話紀錄可憑（見本院卷一第167、171頁），況且借放期間尉新公司亦曾因應劉振隆

01 要求將暫放物品搬移至廠房其他位置，或依廠長糾正改善放
02 置位置（見本院卷一第191、197頁），振興公司既未舉證其
03 所稱鋼構地層下陷係因尉新公司借放物品所致，鋼構下陷發
04 生原因已屬有疑。再參以110年7月31日許世富表示：「...
05 我早上會帶員工去進一些我的設備暫放至2樓順便你瞭解你
06 鐵工的進度」，同日劉振隆則稱：「他們這1-2天才會回應
07 給我，拍謝，再等待一下」、「明天上午10點後我會合鐵工
08 師傅施工。他們想辦法先頂住2樓重量，這樣才能將妨礙架
09 構施工先切割」等語（見本院卷一第187頁）。劉振隆對於
10 尉新公司表示要將物品暫放2樓，毫無反對意思，雙方對話
11 中亦從未指責尉新公司於2樓暫放物品造成鋼構下陷，可見
12 鐵工以堆高機頂住2樓鋼構乃廠房結構補強之施工工法，與
13 尉新公司堆放物品無涉。況且尉新公司一再要求振興公司將
14 中棟後面的機器及前棟後方大型圓料（即鋼捲）移置，以交
15 付完整租賃物（見本院卷一第199頁），振興公司卻捨此不
16 為，任由其物品繼續堆放於系爭租賃物所在位置，顯然無法
17 交付全部租賃物，係因可歸責於振興公司之事由致給付遲
18 延，振興公司辯稱給付遲延非可歸責於伊，尉新公司違法解
19 約，應給付違約金云云，難謂可採。

20 (三)系爭租約既經尉新公司合法解除，茲將尉新公司請求振興公
21 司給付如附表所示款項是否有據，分述如下：

22 1.振興公司應返還尉新公司保證金552,000元、110年9月、10
23 租金共552,000元：

24 按契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規
25 定或契約另有約定外，受領之給付為金錢者，應附加自受領
26 時之利息償還之；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，
27 民法第259條第2款定有明文。尉新公司主張其於110年5月13
28 日簽訂租約時已交付振興公司保證金支票面額552,000元、
29 每月租金276,000元支票1年份共12張等情，有押租金收據可
30 憑（見民事卷第61頁），嗣振興公司於110年9月27日退還10
31 張租金支票，有國內掛號執據可佐，且為尉新公司所不爭執

（見本院卷一第67頁、卷二第8頁），應可認定。再查振興公司未能提供合於約定使用收益之租賃物，經尉新公司催告後振興公司仍未履行，嗣尉新公司已合法解除系爭租約，已如前述，則尉新公司依民法第259條第2款規定請求振興公司回復原狀，返還如附表編號1、2所示簽訂租約時交付之保證金552,000元、110年9月及10月租金552,000元（計算式：276,000元 $\times$ 2=552,000元），自屬有據。

2. 振興公司應賠償尉新公司搬遷費157,500元：

按債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害；解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，民法第231條第1項260條分別定有明文。次按損害賠償，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及所失利益為限。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條亦有明文。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條定有明文。尉新公司主張其支出搬遷費315,000元，固提出收銀機統一發票為證（見民事卷第149頁），惟依證人即靠行司機林建銘到庭證稱：伊有協助尉新公司廠房搬遷，是從泰山搬至三重光復路，之後又從三重光復路搬至中興北街，載送幾車忘記了，卷附統一發票是2次搬家全部費用，因為運送包括桌椅、舞台、15米帝王帳帳篷及骨架等，需使用吊車，15噸吊車10幾趟跑不掉，所以比較貴等語（見本院卷一第435-437頁）。依證人林建銘上開證述，統一發票所載運費315,000元（含稅）係包括泰山廠房運至系爭廠房、系爭廠房運至中興北街廠房2段運費，關於系爭廠房運至中興北街廠房之運費，係尉新公司因給付遲延所生之額外支出，應認屬於尉新公司所受損害，至於泰山廠房運至系爭廠房之運費，則屬尉新公司搬遷廠房本應支出成本，與給付遲延無涉。惟依證人林建銘所證，2段運費共計315,000元，無從加以區分或切割，再依Google地圖預估2段車程時間，均介於5至15分鐘，不論路程遠近，所搬運物件

01 均需使用吊車、卡車等情，本院經衡酌後關於系爭廠房運至
02 中興北街廠房之運費即附表編號3部分，應以上開運費1/2計
03 算即157,500元（計算式：315,000元÷2=157,500元），較
04 為適當。是尉新公司依民法第231條第1項請求賠償如附表編
05 號3所示搬遷費157,500元，應認有據，逾此範圍，則非有
06 據。

07 3.振興公司應賠償急覓新廠房仲介費160,000元、遲延搬遷增
08 加租金支出103,000元：

09 尉新公司主張其急覓新廠房（中田）支出仲介費160,000
10 元、遲延搬遷遭房東增收泰山廠房租金103,000元等情，業
11 據提出倉庫租賃契約書（中田）、租賃幹旋書、房屋租賃契
12 約書、手機對話紀錄、存摺交易明細、統一發票等件為證
13 （見民事卷第125-133頁、155-157頁、35-39頁、本院卷一
14 第335-337頁、卷二第47頁），振興公司對於尉新公司嗣後
15 透過地王不動產仲介於110年9月8日向中田公司承租廠房一
16 事，亦不爭執（見本院卷二第7頁），堪信為實。尉新公司
17 因振興公司違約，致額外支出如附表編號4所示另覓新廠房
18 承租仲介費160,000元、附表編號7所示遲延搬遷額外支出泰
19 山廠房租金103,000元，核屬尉新公司因遲延給付所受損
20 害，則尉新公司依民法第231條第1項請求賠償如附表編號
21 4、7所示之金額，自屬有據。

22 4.尉新公司請求賠償工廠登記之代書費規費85,280元、廠房
23 （振興）仲介費36,000元，為無理由：

24 尉新公司主張其支出辦理工廠登記支出代書費規費85,280
25 元、廠房（振興）仲介費36,000元，固提出萬甲代書收據明
26 細表、工廠登記准許函、規費收據、新北市政府環境保護局
27 函、工廠登記申請書、基本運作資料表、免用統一發票收據
28 等件為證（見本院卷二第29-45頁、民事卷第153頁），可認
29 尉新公司有上開支出。惟依經濟部商工登記公示資料查詢顯
30 示，尉新公司之工廠最後設立登記地址仍位於系爭廠房所在
31 地址「新北市○○區○○路0段000巷00號」，且於110年11

01 月17日登記歇業，同日公告廢止工廠登記，而工廠歇業廢止
02 登記原因多端，尉新公司既未舉證因振興公司違約，導致其
03 工廠歇業或需另於新址重新辦理工廠登記，則其因工廠登記
04 支出代書費規費85,280元，難謂與振興公司債務不履行有何
05 關連；另尉新公司支出廠房（振興）仲介費36,000元部分，
06 乃其覓得系爭租賃物給付予仲介之居間報酬，並非因遲延所
07 生之損害，則尉新公司依民法第231條第1項規定請求賠償如
08 附表編號5所示工廠登記支出代書費規費85,280元、編號6所
09 示廠房（振興）仲介費36,000元，並非有據。

10 (四)依上，尉新公司已合法解除系爭租約，其得請求振興公司返
11 還及賠償如附表編號1所示保證金552,000元、編號2所示110
12 年9月、10月預付租金552,000元、編號3所示搬遷費157,500
13 元、編號4所示急覓新廠房仲介費160,000元、編號7所示遲
14 延搬遷增加租金支出103,000元，總計得向振興公司請求1,5
15 24,500元。又振興公司雖曾寄送面額117,431元支票予尉新
16 公司，尉新公司收受支票後並未兌現，且曾當庭欲將該支票
17 返還振興公司，卻遭劉振隆拒絕收受（見本院卷一第490
18 頁），該支票既未兌現，顯然不生清償效力，併予說明。

19 (五)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
20 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人
21 起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以
22 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
23 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
24 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第
25 203條分別定有明文。查本件民事起訴狀繕本係於111年1月2
26 0日送達振興公司，有送達證書可憑（見民事卷第165頁），
27 尉新公司請求自起訴狀繕本送達翌日即111年1月21日起至清
28 償日，按年息5%計算之遲延利息，應屬有據。

29 五、綜上所述，尉新公司依民法第259條第2款、第231條第1項、
30 第260條規定，訴請振興公司給付1,524,500元，及自111年1
31 月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應

予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，不應准許。尉新公司上開請求應予准許部分，原審就其中420,500元（計算式：1,524,500元-1,104,000元=420,500元）本息部分，為尉新公司敗訴之判決，尚有未洽，尉新公司指摘原判決此部分不當，求為廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至就尉新公司應予准許其中1,104,000元部分，原審為振興公司敗訴之判決並職權為假執行及供擔保免為假執行之宣告，經核並無違誤，振興公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。另上開不應准許部分，原審為尉新公司敗訴之判決，並無不合。尉新公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、據上論結，本件尉新公司上訴為一部有理由、一部無理由，振興公司之上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 30 日
民事第八庭 審判長法官 蔡世芳
法官 陳威帆
法官 張瓊華

以上正本係照原本作成。

本判決尉新科技事業有限公司不得上訴。

振興印鐵製罐工廠股份有限公司如不服本判決，僅得於收受本判決正本送達後20日內，以適用法規顯有錯誤為理由時，向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本），經本院許可後方得上訴至最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴

審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中華民國 112 年 8 月 30 日

書記官 邱美榕

附表：

編號	請求項目/金額	本院認定之金額
1	保證金/552,000元	552,000元
2	110年9月10月預付 租金/552,000元	552,000元
3	搬遷費/315,000元	157,500元
4	急覓新廠房（中 田）仲介費/160,00 0元	160,000元
5	工廠登記之代書費 及規費/85,280元	0元
6	廠房（振興）仲介 費/36,000元	0元
7	遲延搬遷增加租金 支出/103,000元	103,000元
合計	1,803,280元	1,524,500元