

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第7146號

原告 新鐵工業股份有限公司

法定代理人 廖國雄

訴訟代理人 廖仁禾

被告 閎邦化工實業股份有限公司

法定代理人 陳怡榮

訴訟代理人 鄭佑祥律師

張勝凱

上列當事人間請求給付租金事件，經臺灣士林地方法院以109年度士簡調字第20號裁定移送前來，本院於中華民國111年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾參萬捌仟零捌拾元由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之廠房租賃契約書(下稱系爭租約)第20條約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院(見臺灣士林地方法院《下稱士林地院》108年度司促字第14073號卷第14頁，下稱支令卷)，是原告提起本訴，本院自有管轄權。

二、次按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；公司之清算，以董事為清算人。但本法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限，公司法第24條、第25條、第322條第1項分別定有明文。本件被告於民國108年7月30日經股東會決

01 議解散，並選任陳怡榮為清算人，被告固於同年12月16日向
02 士林地院呈報清算完結，並准予備查在案，有士林地院109
03 年3月6日士院擎民司容109司司95字第1093000829號函可稽
04 (見本院2卷第283頁)，然原告係於108年10月21日就本件給
05 付租金事件聲請對被告核發支付命令，亦有士林地院蓋印於
06 聲請支付命令狀上之收文章可參(見支令卷第4頁)，則原告
07 係於被告清算完結前即對被告聲請核發支付命令，被告既仍
08 有本件給付租金事件尚待處理，而未清算完結，其法人格於
09 此範圍內即未消滅，而有當事人能力；另被告選任陳怡榮為
10 清算人，本件即以陳怡榮為被告之法定代理人。

11 三、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張
12 或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第25
13 5條第1項第3款亦定有明文。查原告原起訴聲明為：被告應
14 給付原告新臺幣(下同)194,250元，及自支付命令送達翌日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，有支付命令聲請
16 狀可稽(見支令卷第5頁)，嗣於訴訟中陳明變更請求金額為1
17 0,344,523元，再加計從108年9月15日起至111年5月15日止
18 之法定遲延利息1,422,372元(計算式： $00000000 \times 5\% \times 2.75 =$
19 0000000 ，元以下四捨五入)，合計11,766,895元，亦有承租人
20 應給付之項目(表一)、(表二)及言詞辯論筆錄可稽(見本
21 院2卷第251、253、397頁)，核其所為，係屬擴張應受判決
22 事項之聲明，依上開規定，應予准許，合先敘明。

23 貳、實體部分：

24 一、原告主張：兩造於106年7月14日簽訂系爭租約，約定被告向
25 原告承租門牌號碼臺中市○○區○○○○路00號廠房全部
26 (下稱系爭廠房)，租賃期限為3年，自106年7月14日起至109
27 年7月13日止，租金第1年每月為165,000元，第2年每月為17
28 5,000元，第3年每月為185,000元(水費、電費、瓦斯費、電
29 話費另計，營業稅外加)，應於每月14日繳納，由被告按月
30 分開支票36張，於簽約時一次繳付，押租保證金495,000
31 元，又被告於108年2月19日台南成功郵局第000335號存證信

01 函(下稱系爭335號存證信函)通知原告欲提前解約，雙方並
02 約定於同年7月15日點交，然被告於該日並未將系爭廠房回
03 復原狀返還原告，被告當場同意續付租金，原告並按時取得
04 108年7月租金(租賃期間108年7月14日至同年8月13日)，被
05 告108年8月之租金支票卻因餘額不足退票，被告未將系爭廠
06 房回復原狀並返還予原告，尚積欠如附表一、二所示之租金
07 及費用，合計10,344,523元及自108年9月15日起至111年5月
08 15日止之法定遲延利息1,422,372元，合計11,766,895元，
09 爰依系爭租約法律關係起訴請求，並聲明：被告應給付原告
10 11,766,895元，及其中10,344,523元，自111年5月16日起至
11 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 二、被告則以：

13 (一)依系爭租約所附之切結書約定，被告可提前終止租約，只是
14 需於6個月前書面通知原告，又被告於108年2月19日以系爭
15 存證信函通知原告將於108年7月30日終止系爭租約並搬離系
16 爭廠房，復以原告於108年7月16日寄發新店碧潭郵局第82號
17 存證信函(下稱系爭82號存證信函)通知被告同意於108年7月
18 13日提前解約，同時約定108年7月15日進行交屋還地等點交
19 工作事宜，可知兩造間已合法終止系爭租約，被告已於108
20 年7月底搬空設備並點交系爭廠房予原告。

21 (二)關於原告各項請求之答辯：

22 1.關於108年9月至109年8月租金2,220,000元部分：

23 原告法定代理人自陳系爭租約於108年7月13日終止，且被告
24 自108年8月起即未繼續使用系爭廠房，原告主張被告應給付
25 108年9月至109年8月之租金2,220,000元，洵屬無理。

26 2.關於108年12月至109年3月之水費312元部分：

27 依經濟部工業局大甲幼獅工業區服務中心108年8月16日甲幼
28 服字第1086021759號函主旨所載：「本中心依規定於18年8
29 月15日執行停止貴公司廢(污)水聯接本區污水下水道收集處
30 理系統，並停徵污水處理系統使用費」等語，可知系爭廠房
31 之污水下水道收集處理系統已遭停止使用之際，被告絕無可

01 能繼續皮用系爭廠房之水、電或其他相關設備，且被告已於
02 108年7月30日前就搬離系爭廠房，自無積欠水費之情。

03 3.關於電費24,000元部分：

04 原告主張代付108年9月電費18,357元、同年10月電費5,643
05 元，合計24,000元，然被告已於108年7月30日前就已搬離系
06 爭廠房，並未繼續使用系爭廠房，否認有積欠電費之情，原
07 告應舉證被告有在108年9月、10月在系爭廠房使用電力之事
08 實。

09 4.關於108年9月至109年3月工業區維護費6,755元部分：

10 依臺中市政府108年8月9日府授經工字第1080802426號函主
11 旨所載：「貴公司(廠)在本市申准閎邦化工實業股份有限公司
12 (工廠登記編號：00-000000)工廠因歇業註銷工廠登記乙
13 案，應予照准」等語，可知被告業已歇業且經臺中市政府核
14 准註銷工廠登記在案，絕無原告所稱繼續在工業區營業及占
15 用系爭廠房之情形，且被告於108年7月30日前就已搬離系爭
16 廠房，並未繼續使用系爭廠房，否認積欠工業區維護費。

17 5.關於提前解約罰金555,000元部分：

18 原告主張被告提前解約，應給付3個月租金，每月185,000
19 元，合計555,000元之罰金，惟兩造係於108年7月13日合意
20 終止系爭租約，原告請求被告給付提前解約罰金，洵屬無
21 據。

22 6.關於電力設備未過戶賠償金210,000元部分：

23 被告於108年7月15日將系爭廠房點交返還予原告時，原告之
24 負責人廖國雄時在場，且點交房屋時廖國雄亦有查看電表，
25 廖國雄親自測試廠區內電力設備後，表示電力設備供電無異
26 常，直接由後續廠房之承租人繼續使用即可，並向被告之員
27 工口頭承諾毋需費時進行電力設備過戶，直接交由後續承租
28 人自行決定是否要進行電力及馬力之升級，倘被告未依切結
29 書之約定將電力設備過戶予原告，何以原告之系爭82號存證
30 信函內卻完全未提及，足見被告早已於108年7月間將系爭廠
31 房點交予原告，況且原告亦自行於廠區外公開張貼招租系爭

01 廠房之廣告招牌，足認被告並無違反切結書或系爭合約第7
02 條之約定。

03 7.關於廠房回復原狀費用872,380元部分：

04 (1)消防設備，依消防局110年1月25日回函所載，系爭廠房於10
05 7年8月3日前消防設備符合規定，於108年8月28日大門深鎖
06 已停業，因此消防局回函所載於109年2月7日消防設備不符
07 規定乙節，顯與被告無關，故被告並無違反系爭租約附件第
08 3條之情形。

09 (2)地面油污清除，依臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)11
10 0年度偵字第1574號不起訴處分書(下稱系爭不起訴處分
11 書)第3項所載：「閎邦化工早已於108年8月12日解散並清
12 算完結，有閎邦化工之公司登記資料在卷可憑，且相關生產
13 設施早已清空，亦有告訴人所提出於108年10月間拍攝之上
14 址照片及檢察官109年8月21日於現場履勘之照片光碟可
15 佐…」等語，足證被告已於108年7月30日前將系爭廠房點交
16 予原告，並無違反系爭租約第6條約定。

17 (3)廠區電線電纜，被告否認違反系爭租約第6條約定，原告應
18 舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為何。

19 (4)廁所門修復(4個門)，被告否認違反系爭租約第6條約定，原
20 告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為
21 何。

22 (5)廠區環境清潔費用，被告否認違反系爭租約第6條約定，原
23 告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為
24 何。

25 (6)廠區地下管線及槽體，被告否認系爭廠房內之地下管線及槽
26 體係被告所有且為被告使用，被告否認有違反系爭租約第6
27 條約定，原告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及
28 具體證據為何。

29 (7)環氧樹脂地板清除，依系爭不起訴處分書認定，被告並無在
30 系爭廠房排放廢水污染土壤之情事，亦無將環氧樹脂污染系
31 爭廠房之土壤及地下水，被告否認違反系爭租約第6條約

01 定，原告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體
02 證據為何。

03 (8)牆面壁癌，被告否認違反系爭租約第6條約定，原告應舉證
04 證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為何。

05 (9)防火巷水泥鋪面，被告否認違反系爭租約第6條約定，原告
06 應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為
07 何。

08 8.關於109年9月至111年5月租金3,885,000元部分：

09 兩造已於108年7月13日合意終止系爭租約，且原告法定代理
10 人自認系爭租約於108年7月13日終止，原告請求被告給付租
11 金，洵屬無理。

12 9.關於設施之罰金(共4項)1,800,000元部分：

13 (1)污水處理源頭回復，被告否認違反系爭租約第9條約定，原
14 告應舉證證明被告何時改裝設施，有無損害原有建築，違反
15 何項約定，及具體證據為何。

16 (2)地下埋井5個，被告否認違反系爭租約第9條約定，原告應舉
17 證證明被告何時改裝設施，有無損害原有建築，違反何項約
18 定，及具體證據為何。

19 (3)牆壁引流廢水口鑽孔12個，被告否認違反系爭租約第9條約
20 定，原告應舉證證明被告何時改裝設施，有無損害原有建
21 築，違反何項約定，及具體證據為何。

22 10.關於108年12月至109年3月水費1,386元部分：

23 被告否認積欠水費，且被告於108年7月30日前就已搬遷，並
24 未繼續使用系爭廠房，原告應舉證證明自108年12月起至109
25 年3月止，被告有在系爭廠房用水之事實。

26 11.關於電費(因為閔邦沒繳所以被拆表)0元部分：

27 被告否認違反系爭租約第15條約定，原告應負舉證責任。

28 12.關於108年9月至109年3月工業區維護費18,690元部分：

29 被告否認積欠工業區維護費，且被告於108年7月30日前就已
30 搬遷，並未繼續使用系爭廠房，原告應舉證證明自108年9月
31 起至109年3月止，被告有占用系爭廠房及在工業區內營業之

事實。

13.關於廠房回復原狀費用(續表一)751,000元部分：

(1)消防設備接防火巷的不鏽鋼門及門框修復，依消防局110年1月25日回函所載，系爭廠房於107年8月3日前消防設備符合規定，於108年8月28日大門深鎖已停業，然被告於108年7月30日前就已搬離系爭廠房，因此，消防局回函所載於109年2月7日消防設備不符規定乙節，顯與被告無關，故被告並無違反系爭租約7條之情形，被告否認違反系爭租約第7條約定，原告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為何。

(2)工廠所有遭破壞之牆壁修補，被告否認違反系爭租約第7條約定，原告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為何。

(3)雨水道和污水增設管路之拆除和修復，被告否認違反系爭租約第7條約定，原告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為何。

(4)廠房原有150馬力之電器設備恢復，被告否認違反系爭租約第7條約定，原告應舉證證明被告之何種行為，違反何項約定及具體證據為何。

(三)末原告於訂約時已交付原告押租保證金495,000元，且原告對於其尚未返還押租保證金予被告乙事，並無爭執，惟被告已遷空返還系爭廠房予原告，被告自得請求原告返還押租保證金，並主張以押租保證金債權與原告得請求之金額互相抵銷，倘若原告得請求金額與上開押租金債權抵銷後，已無餘額，自無從再請求被告賠償等語，資為抗辯。

(四)並聲明：原告之訴駁回。

三、原告主張兩造於106年7月14日簽訂系爭租約，約定被告向原告承租系爭廠房，租賃期限為3年，自106年7月14日起至109年7月13日止，租金第1年每月為165,000元，第2年每月為175,000元，第3年每月為185,000元(水費、電費、瓦斯費、電話費另計，營業稅外加)，應於每月14日繳納，由被告按月

01 分開支票36張，於簽約時一次繳付，押租保證金495,000
02 元；被告於108年2月19日以系爭335號存證信函通知原告欲
03 提前解約，預計於108年7月30日搬離；兩造合意於108年7月
04 13日終止系爭租約，於108年7月15日進行點交，有系爭租
05 約、系爭335號存證信函、系爭82號存證信函可稽(見本院1
06 卷第77-89頁、2卷第289-295頁)，且為兩造所不爭，堪信為
07 真實。

08 四、本院得心證之理由：

09 (一)被告已於108年7月15日點交系爭廠房予原告：

10 兩造合意於108年7月13日終止系爭租約，為兩造所不爭(見
11 本院1卷第377頁)，原告雖否認被告已於108年7月15日點交
12 系爭廠房予原告，然依被告提出之點交時與廠房搬運時及廠
13 房淨空後清潔照片(見本院1卷第333-343頁、2卷第49-57
14 頁)，堪認被告確實已將所有設備完全搬離系爭廠房，並已
15 清理完畢廢棄物；另被告於108年7月23日向臺中市政府環境
16 保護局(下稱臺中市環保局)提出事業廢棄物列管申請，經該
17 局於108年7月25日派員查核結果，現場已停工且已無廢棄
18 物，故於108年8月1日同意解除列管，亦有臺中市環保局108
19 年11月5日中市環廢字第1080127604號函及廠勘-檢查(有無
20 營業、廢棄物)照片可參(見本院1卷第345頁、2卷第33-47
21 頁)，亦足認被告確實已將系爭廠房淨空；復從原告自行張貼
22 招租及出售系爭廠房之廣告面板(見本院1卷第347頁)之行
23 為，亦足認被告確實有將系爭廠房點交予原告之事實，故被
24 告辯稱已於108年7月15日將系爭廠房點交予原告等語，應屬
25 可採，原告主張被告未於108年7月15日點交系爭廠房予原告
26 云云，則不可採。

27 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
28 民事訴訟法第277條亦有規定。又民事訴訟如係由原告主張
29 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
30 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能
31 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求(最高

法院100年度台上字第415號判決要旨參照)。茲就原告各項請求，析述如下：

1.關於108年9月至109年8月之租金2,220,000元及109年9月至111年5月之租金3,885,000元，合計6,105,000元部分：

原告主張被告未點交系爭廠房予原告，被告應依系爭租約第3條約定，繼續給付租金云云，然查，兩造已合意於108年7月13日終止系爭租約，且被告已於108年7月15日將系爭廠房點交予原告，已如前述，則兩造之租賃法律關係，既已於108年7月13日終止，且被告已付清至108年8月之租金(見本院1卷第378頁)，故原告依系爭租約第3條約定，請求被告繼續給付108年9月至109年8月之租金2,220,000元及109年9月至111年5月之租金3,885,000元，合計6,105,000元，洵屬無據。

2.關於108年12月至109年3月水費312元及109年9月至111年5月水費1,386元，合計1,698元部分：

原告主張被告積欠108年12月至109年3月水費312元及109年9月至111年5月水費1,386元，合計1,698元，然被告已於108年7月15日將系爭廠房點交予原告，已如前述，被告既已搬離系爭廠房，復原告亦未提出任何證據，證明被告有於上開期間於系爭廠房用水之事實，自難認上開期間所產生之水費係由被告使用所致，故原告請求被告給付108年12月至109年3月水費312元及109年9月至111年5月水費1,386元，合計1,698元，洵屬無據。

3.關於代付108年9月電費18,357元及108年10月電費5,643元，合計24,000元部分：

原告主張代原告付清9月電費18,357元及108年10月電費5,643元，合計24,000元，固提出繳費憑證為據(見本院1卷第439、441頁)，然參上往繳費憑證，其用電期間分別為108年8月7日至108年9月5日、108年9月6日至108年10月6日，而被告已於108年7月15日將系爭廠房點交予原告，即上開用電期間，被告已搬離系爭廠房，復原告亦未提出任何證據，證明

01 被告有於上開期間於系爭廠房用電之事實，自難認上開期間
02 所產生之電費係由被告使用所致，故原告請求被告給付108
03 年9月電費18,357元及108年10月電費5,643元，合計24,000
04 元，亦洵屬無據。

05 4.關於108年9月至109年3月之工業區維護費6,755元，及109年
06 9月至111年5月之工業區維護費18,690元，合計25,445元部
07 分：

08 原告主張被告積欠108年9月至109年3月之工業區維護費6,75
09 5元，及109年9月至111年5月之工業區維護費18,690元，合
10 計25,445元，然被告已於108年7月15日將系爭廠房點交予原
11 告，被告既已搬離系爭廠房，復原告亦未提出任何證據，證
12 明被告於上開期間有繼續占用系爭廠房而為營業之事實，故
13 原告請求被告給付108年9月至109年3月之工業區維護費6,75
14 5元，及109年9月至111年5月之工業區維護費18,690元，合
15 計25,445元，亦洵屬無據。

16 5.關於提前解約罰金555,000元部分：

17 原告主張被告提前終止系爭租約，依系爭租約第18條約定，
18 應賠償3個月租金555,000元(計算式：185000×3=555000)，
19 依系爭租約第18條約定：「特約應受強制執行之事項：1.租
20 期間內乙方(即被告)若擬提前遷離他處時，乙方應賠償甲方
21 (即原告)參個月租金，乙方絕無異議。2.租期間內乙方若有
22 違背本契約各條項並導致中途解約時，乙方應賠償甲方參個
23 月租金，乙方絕無異議。…」(見本院1卷第79頁)，依上開
24 約定，被告如有遷離他處或因違約而導致中途解約之情事，
25 應賠償原告3個月租金，然查被告係因將結束營業並予以解
26 散及清算，而提前終止系爭租約，而被告確實於108年7月30
27 日經股東會決議解散，並於同年12月16日向士林地院呈報清
28 算完結，並經准予備查在案，亦有士林地院109年3月6日士
29 院擎民司容109司司95字第1093000829號函可考(見本院2卷
30 第283頁)，即被告既非屬遷離他處，亦無違約而中途解約之
31 情事，且系爭租約亦係經兩造合意終止，已如前述，即被告

01 提前終止系爭租約之原因核與前揭系爭租約第18條約定之要件不符，故原告依系爭租約第18條約定，請求被告賠償3個月租金共555,000元，亦洵屬無據。

04 6.關於電力設備未過戶賠償金210,000元部分：

05 原告主張被告未將電力設備過戶予被告，依切結書約定，應
06 賠償210,000元，然兩造於108年7月15日點交時，原告負責人廖國雄在場並有查看電表(見本院2卷第391頁)，並未就電力設備部分為特別請求，復參系爭82號存證信函，原告亦未就電力設備未過戶部分有任何指摘(見本院2卷第293-295頁)，並原告自行貼出租及出售之廣告看板(見本院2卷第393頁)，可認被告之點交已無欠缺，則被告辯稱廖國雄表示電力設備供電無異常，直接由後續廠房之承租人繼續使用即可，並向被告之員工口頭承諾毋需費時進行電力設備過戶，直接交由後續承租人自行決定是否要進行電力及馬力之升級等語，應屬可採，即原告已承諾被告毋需費時進行電力設備過戶，故原告依切結書約定，請求被告給付電力設備未過戶賠償金210,000元，亦洵屬無據。

18 7.關於廠房回復原狀費用1,623,380元(計算式：872380+751000=0000000)部分：

20 (1)消防設備部分，依臺中市政府消防局(下稱臺中市消防局)11
21 0年1月25日回函所載，系爭廠房於107年8月3日前消防設備
22 符合規定，於108年8月28日大門深鎖已停業(見本院1卷第53
23 5頁)，而被告已於108年7月15日點交系爭廠房予原告，已搬
24 離系爭廠房，因此臺中市消防局於109年2月7日檢查消防設備
25 不符規定限期改善乙節(見本院卷第207頁)，顯與被告無關，
26 故原告請求被告賠償消防設備改善費用33,000元，洵屬
27 無據。

28 (2)環氧樹脂地板清除(250m²)部分，依臺中市環保局函所示，
29 所鋪設環氧樹脂地板發生龜裂產生廢棄物及現場有一桶50加
30 崙不明物體等情形，判定該批廢棄物非屬工廠運作所產生廢
31 棄物，有該局108年11月5日中市環廢字第1080127604號函可

01 按(見本院1卷第345頁)，依上開函文，環氧樹脂地板發生龜
02 裂產生廢棄物非屬工廠運作所產生廢棄物，故原告請求被告
03 賠償環氧樹脂地板清除(250m²)費用60,000元，亦洵屬無
04 據。

05 (3)消防設備接防火巷的不鏽鋼門及門框修復，依臺中市消防局
06 110年1月25日回函所載，系爭廠房於107年8月3日前消防設
07 備符合規定，於108年8月28日大門深鎖已停業(見本院1卷第
08 535頁)，而被告已於108年7月15日點交系爭廠房予原告，已
09 搬離系爭廠房，原告既未提出任何證據，證明消防設備接防
10 火巷的不鏽鋼門及門框毀損係可歸責於被告之事實，故原告
11 請求被告賠償消防設備接防火巷的不鏽鋼門及門框修復費用
12 20,000元，亦洵屬無據。

13 (4)地面油污清除、廠區電線電纜、廁所門修復(4個門)、廠區
14 環境清潔費用、廠區地下管線及槽體、牆面壁癌、防火巷水
15 泥鋪面、工廠所有遭破壞之牆壁修補、雨水道和污水道增設
16 管路之拆除和修復、廠房原有150馬力之電器設備恢復部
17 分，被告既已於108年7月15日點交系爭廠房予原告，原告復
18 未提出任何證據，證明被告有造成地面油污、造成廠區電線
19 電纜毀損、毀損廁所門修復(4個門)、污損系爭廠區環境、
20 於廠區裝設地下管線及槽體、牆面壁癌係可歸責於被告、防
21 火巷水泥鋪面、工廠所有牆壁係遭被告破壞、雨水道和污水
22 道係由被告增設、廠房原有150馬力之電器設備遭被告破壞
23 等事實，則原告請求被告賠償清除地面油污費用40,000元、
24 廠區電線電纜費用30,000元、廠區環境清潔費用105,000
25 元、清理廠區地下管線及槽體費用62,380元、牆面壁癌修復
26 費用65,000元、防火巷水泥鋪面修復費用150,000元、工廠
27 所有遭破壞之牆壁修復費用45,000元、雨水道和污水道增設
28 管路之拆除和修復之費用36,000元、廠房原有150馬力之電
29 器設備恢復之費用650,000元，均屬無據。

30 8.關於改裝設施之罰金1,800,000元部分：

31 被告已於108年7月15日點交系爭廠房予原告，原告既未提出

任何證據，證明被告有改裝汙水處理源頭、有於系爭廠房挖設地下埋井5個、有於系爭廠房牆壁引流廢水口鑽孔12個之事實，故原告請求被告賠償汙水處理源頭回復之費用100,000元、地下埋井5個之修復費用500,000元、牆壁引流廢水口鑽孔12個之修復費用1,200,000元，亦洵屬無據。

9. 從而，原告請求被告賠償10,344,523元(計算式：00000000+1698+24000+25445+555000+210000+0000000+0000000=00000000)，核屬無據，不應准許；另原告請求上開金額加計從108年9月15日起至111年5月15日止之法定遲延利息1,422,372元(計算式：00000000×5%×2.75=0000000，元以下四捨五入)，亦屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付11,766,895元(計算式：00000000+0000000=00000000)，及其中10,344,523元，自111年5月16日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

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

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中 華 民 國 111 年 7 月 26 日
臺北簡易庭 法 官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	103,080元	
第一審鑑定費	35,000元	
合 計	138,080元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀(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 111 年 7 月 26 日

02 附表一：【承租人應給付之項目(表一)】/新臺幣
 03 計算期間：108年7月14日至109年9月15日，共計12個月(原約定
 04 點交日：108年7月15日)
 05

項次	項目	金額	數量	小計	總金額	請求依據
1	租金 (108.09-109.08)	185,000 元 / 月 (未稅)	12		2,220,000 元	合約第3條
3	水費(108.12-109.03)	78元/月	4		312元	合約第15條
4	電費 (已代付9月18,357元， 10月5643元)				24,000元	合約第15條
5	工業區維護費 (108.09-109.03)				6,755元	合約第15條
	(1)109.02-109.03	875元/月	2	1,750 元		
	(2)108.09-109.01 (含滯納金131元)	1,001元/月	5	5,005 元		
6	提前解約罰金(3個月租金， 每月18,500元)	555,000 元 / 次			555,000元	合約第18條
7	電力設備未過戶賠償金	210,000 元 / 次			210,000元	切結書：電力設備
8	廠房回復原狀費用				872,380元	合約第7條
	(1)消防設備	330,000 元 / 式				附件第3條
	(2)地面油污清除	40,000元/式				合約第6條
	(3)廠區電線電纜	30,000元/式				合約第6條
	(4)廁所門修復(4個門)	30,000元/式				合約第6條
	(5)廠區環境清潔費用	105,000 元 / 式				合約第6條
	(6)廠區地下管線及槽體	62,380/式				合約第6條
	(7)環氧樹脂地板清除 (250m ²)	60,000元/式				合約第6條
	(8)牆面壁癌	65,000元/式				合約第6條
	(9)防火巷水泥牆面	150,000 元 / 式				合約第6條

(續上頁)

01

					3,888,447 元	
--	--	--	--	--	----------------	--

02

附表二：【承租人應給付之項目(表二)】/新臺幣

03

計算期間：109年9月15日至111年5月15日，共計21個月(原約定

04

點交日：108年7月15日)

05

項次	項目	金額	數量	小計	總金額	請求依據
1	租金 (109.09-111.05)	185,000元/月 (未稅)	21		3,885,000元	合約第3條
2	改裝設施之罰金(共4項)	100,000元/件			1,800,000元	合約第9條
	(1)汙水處理源頭回復		1	100,000元		
	(2)地下埋井5個		5	500,000元		
	(3)牆壁引流廢水口鑽孔 12個		12	1,200,000 元		
3	乙方違約使甲方權益受 損之損壞賠償			待查		不請求
4	水費(108.12-109.03)	66元/月	21		1,386元	合約第15條
5	電費(因為閔邦沒繳費所 以被拆表)	0元/月			0元	合約第15條
6	工業區維護費 (108.09-109.03)	890元/月	21		18,690元	合約第15條
7	廠房回復原狀費用(續表 一)				751,000元	合約第7條
	(10)消防設備接防火巷 的不鏽鋼門及門框 修復	20,000元/式	1	20,000元		
	(11)工廠所有遭破壞之 牆壁修補	45,000元/式	1	45,000元		
	(12)雨水道和污水增設 管路之拆除和修復	36,000元/式	1	36,000元		
	(13)廠房原有150馬力之 電器設備恢復	650,000元/式	1	650,000元		
合計					6,456,076元	
	法定利息(年息5%) 表一+表二=0000000+0000000=00000000 自108年9月15日起算至111年5月15日止，共33個月，計2年 9個月(約2.75年) $00000000 \times 5\% \times 2.75 = 0000000$ ，元以下四捨五入					
總計					11,766,895元	

