臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第4703號

原　　告　尉新科技事業有限公司

000000000000000000

法定代理人　許世富

訴訟代理人　姜照斌律師

被　　告　振興印鐵製罐工廠股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉振隆

上列當事人間解除租約事件，本院於民國111年5月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰壹拾萬肆仟元，及自民國一百一十一年一月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬玖仟零壹拾捌元由被告負擔負擔十分之六，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣壹佰壹拾萬肆仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件兩造合意以本院為第一審管轄法院，有廠房分租賃契約書（下稱系爭租約）第18條附卷可參（見111年度訴字第1317號卷第51頁），依民事訴訟法第24條規定，本院自有管轄權。

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

三、原告主張：訴外人即原告負責人許世富與訴外人陳杰承租新北市○○區○○○路000000000000000000號廠房及31號貨櫃置放處，供原告做為倉庫置放機具及貨物。由於該廠房所在地經新北市政府通過「新、泰塭仔圳市地重劃案（第一

區）」，新北市政府限期須於民國110年9月28日前完成自動搬遷作業，否則將開始執行強制拆除作業。原告為能及時搬遷，遂於110年5月13日與被告簽訂系爭租約，承租新北市○○區○○路0段000巷00號外棟1樓部分及中棟1樓全部之廠房（下稱系爭廠房），自110年9月1日起至115年8月31日，租期5年，原告於簽約同日交付被告保證金支票新臺幣（下同）552,000元，及每月租金276,000元支票1年份共12張。雙方簽約後，原告即開始與被告協商空間規劃及搬遷時間事宜，希望被告能儘速清空，俾能於租期開始前如期交付廠房，否則原告會來不及搬遷與安置原承租廠房之機具及貨物，期間原告不斷要求消空，然被告以尚在施工為由遲遲未能清空，遲至110年9月1日起租日，被告均未能交付廠房。被告後於110年9月3日仍在Line對話表示「1-1中棟前段…有可能在9.12之前完成60%以下。1-2其餘面積可能在09.20以後才有可能完工。1-3上述，它的後段必須等待(1)完工後，鐵工師傅他們才能開始施工，預計約10.05是否可以完工。2.後棟今天有請員工在整理存貨空間…」，然因原告必須於110年9月28日前完成原廠房搬遷，否則將被新北市政府強制拆除移置，而被告甚至要等到10月還未必能點交，由於時間緊迫，原告無奈只能另尋廠房搬遷，並與訴外人中田實業股份有限公司承租位於新北市○○區○○○街000號之廠房。原告委請律師於110年9月13日發函催告被告限於函到1日淨空廠房，並於函到3日內將廠房點交原告，但被告屆期仍不履行，給付遲延。原告於110年11月29日以存證信函通知被告解除系爭租約，被告於110年11月30日收受送達。為此，爰依民法第254條、第259條、第231條、第260條規定，起訴請求被告給付保證金552,000元、110年9月及10月租金合計552,000元、增加之搬運費315,000元、辦理系爭廠房工廠登記代書費及規費計85,280元、系爭廠房仲介費36,000元、另覓新廠房增加之仲介費160,000元、遲延搬遷增加之租金117,000元，共計1,817,280元等語。並聲明：被告應給付原告

1,817,280元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

四、被告則以：兩造於110年5月簽署系爭租約，租賃期間自110年9月1日起5年。但由於原告表示其廠房即將遭拆除，急需空間應急存放物品，請求被告同意其於租賃期間尚未開始前，先行使用承租之系爭廠房不同之單位。被告不疑有他，同意原告之要求，於110年5月起即同意原告應急存放物品。詎料，原告存放太多造成被告廠房鋼構地層下陷，造成被告鐵工師傅必須採用2台2.5噸堆高機及1台手工電動堆高機頂高，再由支撐架頂住廠房鋼構，浪費許多工時而延後完成補強。準此可知，被告無法如期完成系爭廠房補強將租賃物交付原告使用，係因可歸責於原告之事由所致，非可歸責被告。原告解除系爭租約，於法無據，其請求返還租金、押租金，自無理由。退萬步言，原告於系爭租約租賃期間尚未開始前之110年5月起即將物品存放於被告廠房中，與系爭租賃標的不同之部分，此為原告所不否認，原告自110年5月起，至111年11月將全部物品遷離為止，共獲有約6個月相當於租金之不當得利，被告亦以原告所獲之不當得利，與被告所受之租金、押租金主張抵銷，至於具體金額，應由雙方會算之。關於搬運費部分，係由於原告表示其廠房即將遭拆除，請求被告同意其於租賃期間尚未開始前，先行使用承租之系爭廠房不同之單位，乃原告未等到租賃期間開始即急於搬遷所致，與被告無關，其請求被告賠償搬遷費毫無理由。被告無法如期完成系爭廠房補強將租賃物交付原告使用，係因可歸責於原告之事由所致，非可歸責於被告，原告委任代書辦理工廠登記事宜，為原告之行政支出，要求被告負擔其行政支出，並無理由。原告租賃廠房支出仲介費，與被告無關，且被告爭執其費用收據形式上真正。依原告提出之租賃斡旋書，早於110年9月2日攜回審閱，於110年9月8日簽署，足見原告早有意另行租賃他址，且被告無法如期完成系爭廠房補強將租賃物交付原告使用，係因可歸責於原告之事由所致，

非可歸責於被告，原告主張被告應賠償其所支出之仲介費用，實無依據。原告與前出租人之租賃期間至110年6月底，即使前出租人多收原告1個月租金，也只表示原告多租1個月至110年7月底，而系爭租約自110年9月1日起租，究竟原告以何理由向被告請求增加之租金117,000元，令人難以理解等語，做為答辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡若受不利之判決，被告願供擔保請准宣告免為假執行。

五、得心證之理由：

㈠許世富於109年7月27日向陳杰承租新北市○○區○○○路00000000000000000號廠房及31號貨櫃置放處，供原告做為倉庫置放機具及貨物，前開廠房所在地嗣經新北市政府通過「新、泰塭仔圳市地重劃案（第一區）」，限期須於110年9月28日前完成自動搬遷作業，逾期將依法執行強制拆除作業；兩造於110年5月13日簽訂系爭租約，承租系爭廠房，租期自110年9月1日起至115年8月31日，合計5年，原告於簽約日交付被告保證金支票552,000元，及每月租金276,000元支票1年份共12張；嗣被告未於110年9月1日前交付系爭廠房給原告使用，經原告於110年9月13日以律師函催告後，於110年11月29日以存證證信函通知被告解除系爭租約，被告於110年11月30日收受，及原告與訴外人中國實業股份有限公司於110年9月8日簽立倉庫租賃契約書等情，有原告提出之房屋租賃契約書、新北市政府110年8月24日新北府地劃字第1101565138號函、系爭租約、押租金收據、倉庫租賃契約書、南日法律事務所110年9月13日(110)吳律字第1100913001號律師函、臺北杭南郵局第001464號存證信函、掛號郵件收件回執在卷可稽（見111年度訴字第1317號卷第33頁至第61頁、第125頁至第143頁、第147頁），而被告對前開事實於其所提之答辯㈠狀、答辯㈡狀，並未爭執（見111年度訴字第1317號卷第169頁至第173頁、本院卷第15頁至第17頁），可信為真正。

㈡原告請求返還保證金552,000元，及110年9月、10月租金合計552,000元部分（見111年度訴字第1317號卷第17頁）：

1.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。契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：…二、受領之給付為金錢者，應附加自受領時起之利息償還之。民法第254條、第259條第2款定有明文。契約之解除，乃就現已存在之契約關係而以溯及的除去契約為目的，於契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，除法律或契約另有規定或約定外，應依民法第259條規定辦理，不論其行使解除權之主體及事由為何（最高法院109年度台上字第504號判決意旨參照）。

2.原告主張兩造於110年5月13日簽訂系爭租約，由原告承租系爭廠房，租期自110年9月1日起至115年8月31日，而被告未如期將系爭廠房交付原告使用等情，為兩造所不爭執（見111年度訴字第1317號卷第13頁、第169頁），已如前述。被告雖辯稱：原告存放太多造成被告廠房鋼構地層下陷，造成被告鐵工師傅必須採用2台2.5噸堆高機及1台手工電動堆高機頂高，再由支撐架頂住廠房鋼構，浪費許多工時而延後完成補強，被告無法如期完成系爭廠房補強並將系爭廠房交付原告使用，係因可歸責於原告之事由所致，非可歸責被告等語（見111年度訴字第1317號卷第169頁）。惟按債務不履行之債務人之所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。若債權人已證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務而受有損害，即得請求債務人負債務不履行責任。倘債務人抗辯損害之發生為不可歸責於己之事由所致，依民事訴訟法第277條前段規定，應由其負舉證責任，如未能舉證證明，自不能免責（最高法院110年度台上字第2108號、107年度台上字第638號判決意旨參照）。原告對於自己主張之事實已盡證明

之責後，被告對其主張如抗辯為不實，並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。倘被告對於抗辯並無確實證明方法，僅以空言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判（最高法院110年度台上字第1804號判決意旨參照）。本件被告前揭所為非可歸責之辯詞，業經原告否認（見本院卷第23頁至第24頁），復未舉證證明其未如期將系爭廠房交付原告使用，係不可歸責於己之事由所致，以實其說，卻僅以空言爭執，依前開說明及舉證責任分配原則，被告前揭辯詞即屬無據，難以憑採。

3. 至被告另辯稱：原告於系爭租約租賃期間尚未開始前之110年5月起即將物品存放於被告廠房中，與系爭租賃標的不同之部分，此為原告所不否認，原告自110年5月起，至111年11月將全部物品遷離為止，共獲有約6個月相當於租金之不當得利，被告亦以原告所獲之不當得利，與被告所受之租金、押租金主張抵銷，至於具體金額，應由雙方會算之等語（見111年度訴字第1317號卷第171頁）。按抵銷之請求，經法院於判決理由中判斷其成立或不成立，而成為終局裁判者，以主張抵銷之金額為限，有既判力，民事訴訟法第400條第2項定有明文。準此，債務人向債權人為抵銷之意思表示，須足以確定其擬抵銷之債權及債務，俾使經裁判抵銷及其殘餘之債權或債務範圍得以具體明確，並利於特定判決既判力之客觀範圍（最高法院105年度台上字第1941號判決意旨參照）。次按民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。查本件被告就其上揭主張抵銷部分，僅泛稱「具體金額，應由雙方會算之」（見111年度訴字第1317號卷第171頁），既未提出證據證明之，復經本院合法通知後，未於言詞辯論期日到場主張，是其前開主張抵銷云云，於法核屬無

據，不足採信。

4.據上，原告主張系爭租約業經解除，請求被告返還保證金552,000元，及110年9月、10月租金合計552,000元等語，於法相符，應予准許。

㈢原告請求給付辦理系爭廠房工廠登記代書費及規費85,280元、系爭廠房租賃仲介費36,000元、遲延搬運增加租金117,000元部分（見111年度訴字第1317號卷第17頁、第19頁）：

1.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。遲延後之給付，於債權人無利益者，債權人得拒絕其給付，並得請求賠償因不履行而生之損害。民法第229條第1項、第231條第1項、第232條分別定有明文。次按損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件（最高法院109年度台上字第1394號、108年度台上字第863號、105年度台上字第2309號判決意旨參照）。所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形下，有此環境、有此行為之同一條件，均可發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係（最高法院108年度台上字第326號判決意旨參照）。

2.原告請求被告給付辦理系爭廠房工廠登記代書費及規費85,280元、系爭廠房租賃仲介費36,000元，及由於被告遲延交付系爭廠房，原告因此遲延遷離，原廠房出租人陳杰為此收取展延租金1個月共117,000元部分（見111年度訴字第1317號卷第17頁、第19頁），惟為被告否認，辯稱此係原告之行政支出，與被告無關，且系爭租約係自110年9月1日起租，原告請求109年7月向陳杰多承租1個月租金117,000元，更無理由等語（見111年度訴字第1317號卷第171頁至第173頁）。經查，契約解除後仍得行使損害賠償請求權，係以填補債務不履行之損害為目的（最高法院82年

度台上字第944號判決意旨參照），本件原告前揭主張之辦理系爭廠房工廠登記代書費及規費85,280元、系爭廠房租賃仲介費36,000元部分，即使於系爭租約依約履行時，仍屬原告必為之支出，並未因此而有無須給付之情事，是依前開說明，原告請求被告給付辦理系爭廠房工廠登記代書費及規費85,280元、系爭廠房租賃仲介費36,000元云云，即屬無據，不應准許。另系爭租約租期係自110年9月1日起至115年8月31日止見111年度訴字第1317號卷第45頁），原告請求被告給付其於109年7月向陳杰多承租1個月租金117,000元云云，依前開說明，難認與系爭租約之不履行究有何相當因果關係，是原告前揭之請求，亦屬無據，不應准許。

㈣原告請求給付增加之搬運費315,000元、給付急覓新廠房增加之仲介費160,000元部分（見111年度訴字第1317號卷第17頁、第19頁）：

1.按契約經解除者，溯及訂約時失其效力，與自始未訂契約同（最高法院110年度台上字第1313號判決意旨參照）。次按民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，並非積極的認有新賠償請求權發生，不過規定因其他已發生之賠償請求權，不因解除權之行使而受妨礙。故因契約消滅所生之損害，並不包括在內，因此該條所規定之損害賠償請求權，係專指因債務不履行之損害賠償而言（最高法院109年度台上字第215號、107年度台上字第559號、106年度台上字第366號判決意旨參照）；亦即因契約解除所生之損害，並無在斟酌之列（最高法院110年度台上字第1846號裁定意旨參照）。

2.原告雖主張由於被告施工緣故，被告提供「租賃範圍以外」之中棟2樓給原告暫置物品，待被告淨空廠房後進駐，原告遂陸續將機具運送至中棟2樓及廠房外空地暫時堆置，惟被告屆租賃開始日111年9月1日無法清空交付系爭廠房，不得已只能急尋新北市三重區中興北街廠房搬

遷，而原告須將已運至被告廠房旁暫時堆置之機具物品運走，因而衍生額外之搬運費315,000元，及原告透過仲介公司尋覓新廠房即新北市三重區中興北街廠房，另支出仲介費160,000元，被告均應予賠償等語（見111年度訴字第1317號卷第17頁、第19頁）。惟查，民法第260條規定解除權之行使，不妨礙損害賠償之請求，就系爭租約解除後所生之損害，並不包括在內，業如前述，故原告前揭請求給付增加之搬運費315,000元、給付急覓新廠房增加之仲介費160,000元云云，於法自屬無據，不應准許。

六、綜上所述，原告請求被告返還保證金552,000元，及110年9月、10月租金共552,000元，總計1,104,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年1月21日（見111年度訴字第1317號卷第165頁）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，則無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述。

八、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第436條第2項適用第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　5　　月　　30　　日

臺北簡易庭　　法　官　詹慶堂

計算書：

項　　目	金　額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	19,018元	
合　　計	19,018元	

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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　　5　　月　　30　　日

書記官　馬正道