臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1672號

原　　告　天品聯合企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李振寬

訴訟代理人　高宏銘律師

複　代理人　廖至中律師

被　　告　順天昌國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　王文欽

訴訟代理人　李銘洲律師

複　代理人　蔡敦盛律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年1月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣（下同）2,380,550元，及其中2,360,000元自民國110年9月11日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔4/10，餘由原告負擔。

本判決於原告以80萬元供擔保後，得假執行。但被告如以2,380,550元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：兩造前於民國108年9月1日簽立廠房租賃契約書（下稱系爭租約），由伊將門牌號碼桃園市○鎮區○○路000○0號廠房（下稱系爭廠房）3樓出租予被告，每月租金新臺幣（下同）30萬元。嗣伊於109年6月5日提前3個月通知被告終止系爭租約，故系爭租約已於109年9月8日終止。詎被告竟向本院以系爭租約未合法終止為由，聲請定暫時狀態處分，惟業經裁定駁回確定。且被告於系爭租約終止後，未將留置於系爭廠房3樓內之設備及物品清空，亦未將裝修拆除

回復原狀，伊自得依系爭租約第3條、第6條、第11條、第15條之約定及民法第227條、第179條之規定，請求被告給付或賠償如附表所示之租金、違約金及所受損害。為此提起本件訴訟等語。並為訴之聲明：被告應給付原告589萬3,500元，及其中587萬2,950元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；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭租約約定伊有優先承租權，原告逕自提前終止，並將系爭廠房轉租予訴外人金運科技股份有限公司（下稱金運公司），顯屬權利濫用，其終止之意思表示應不生效力。縱認系爭租約已終止，然因原告蓄意派員阻擋伊之員工進入系爭廠房，伊無從將設備及物品遷出及拆除，原告據此請求拆除費用及違約金，實無理由。即使原告得請求違約金，金額亦屬過高。又原告自行拆除伊之設備，並與伊放置之原物料一同視為廢棄物處理，造成伊受有6,170,444元之損害，伊得依民法第184條第1項前段規定，請求原告賠償，並得於本件主張抵銷。另原告要求賠償之律師費，則與系爭租約無涉等語，資為抗辯。並為答辯聲明：駁回原告之訴；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，原告所主張兩造曾於108年9月1日簽立系爭租約，嗣原告於109年6月5日以律師函通知被告將於3個月後提前終止系爭租約，被告則向本院以系爭租約未合法終止為由，聲請本院定暫時狀態處分，惟經本院以109年度全字第131號裁定駁回（下稱系爭保全處分）等事實，業據提出系爭租約、律師函、民事定暫時狀態假處分聲請狀附卷可稽（見本院卷第21至26、313至324頁），並經本院依職權調閱系爭保全處分事件卷宗查核無誤，且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、按甲方（即原告）於租賃期間內因故將提前終止本合約時，甲方須於3個月前通知乙方（即被告）並無條件退還押金予乙方外，並賠償押金2倍金額予乙方，系爭租約第5條第2項有明文約定。本件原告係於109年6月5日以律師函通知被告將於3個月後提前終止系爭租約，被告則於109年6月9日收受

此律師函，有此律師函之投遞回郵在系爭保全處分事件卷內為據（見本院109年度全字卷第122頁，下稱全字卷）。且觀上開律師函內容所載：「依系爭租約第5條第2項通知貴公司（即被告），且將於貴公司收受本函通知後3個月提前終止系爭租約」之內容，並未違系爭租約之上開約定，而原告主張被告收受律師函後3個月之日期為109年9月8日乙節，復為被告所不爭執，是原告主張系爭租約於該日終止，即堪認定無誤。

五、至被告固辯稱其依約有優先承租權，故原告所為之終止不合法等語。然按所謂優先承租權，乃指約定標的物出租時，權利人有依同樣條件優先承租之權而言（最高法院56年台上字第672號判例意旨可供參考）。而查，系爭租約第1條約定：「租賃標的物……使用範圍：3樓廠房面積524.16坪與公設面積212.125坪……」、第3條則約定每月租金30萬元（見本院卷第21頁）。而原告出租予金運公司之系爭廠房，則包括地下1層至地上4層之全部，租金為130萬元等情，有原告與金運公司簽立之廠房租賃契約書附卷足參（見本院卷第267至274頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第298頁言詞辯論筆錄）。惟被告於原告通知終止系爭租約後，僅主張其就系爭廠房3樓有優先承租權，並據以聲請系爭保全處分，有被告之民事定暫時狀態假處分聲請狀在卷可考（見本院卷第313、314頁），並經本院查核系爭保全處分事件卷宗無誤。原告與金運公司所簽立之租約，其承租範圍及租金等租賃契約之重要條件，既均與系爭租約不同，是被告僅表明優先承租系爭廠房之3樓，而非承租系爭廠房之全部，揆諸前開說明，即不生優先承租之效力。是被告上開所辯，自無可採，應認系爭租約確經原告依約終止無誤。

六、次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固有明文。惟權利之行使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家

社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院71年度台上字第737號裁判意旨可供參考）；又所謂誠實信用之原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法（最高法院86年度台再字第64號裁判意旨可供參考）。本件原告係依系爭租約第5條第2項之約定，於109年9月8日終止系爭租約，且被告就系爭廠房3樓部分無優先承租權等事實，業經認定如前。被告既基於自由意志訂立系爭租約，自難認其無法預見原告得提前終止系爭租約，況依自由市場原則，原告為求系爭廠房之整體利用，追求最大之經濟效益，而提前終止系爭租約，將系爭廠房全部另租他人，衡情實屬其權利之正當行使，難認係以損害被告為主要目的；亦難認為原告此部分行使權利之行為，有何違反公平，致被告之利益過於犧牲之可言，故被告辯稱原告在系爭租約期滿前終止，有權利濫用之部分，並不可採。

七、續查，原告主張被告於系爭租約終止後，仍有部分設備及打包捆綁好之物品留置於系爭廠房3樓內，且內部之裝修亦未依約拆除，致其須將被告之設備及物品搬遷置他處另為保管，並僱工拆除3樓之裝修等情，業據提出現場照片49幀、拆除工程、搬運費及租金收入之收據各1紙、物品放置合約書1份、拆除合約書2份、粉刷合約書1份及收據5紙附卷可稽（見本院卷第29至135、189至205頁）。而依前開照片所示，系爭廠房3樓內確仍留有機械設備、辦公椅及大量瓦楞紙箱等物品，並以隔板隔間出不同房間供使用，是被告於系爭租約終止後未將系爭廠房3樓回復原狀返還原告之事實，已足認定。按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利；債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第227條第1項、第231條第1項分別定有明文。又按

「……租約屆滿或提前終止時，乙方（即被告）應將裝修部分回復原狀交還甲方（即原告）……」、「乙方於租期屆滿或終止本契約時，應即交還租賃標的物……乙方存置於租賃物內之營業設備或其他物品，須於2周內搬遷清空……」，系爭租約第6條、第11條亦有明文約定。被告於系爭租約終止後，並未將符合原來狀態之租賃物清空返還原告，既足認定如前，則原告依上揭法律規定，請求被告賠償因遲延而生之損害，尚屬有據。是此部分所續應審究者，即為原告所主張其得請求之各項損害金額即如附表編號1至7所示是否可採？爰予論述如下：

㈠按所謂之回復「原狀」，除當事人有特別之約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之「原有」狀態。就房屋之原狀而言，因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝置、設施（如牆面油漆、燈具），本即有折舊及自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。

㈡基此，本院認原告所主張如附表編號1至4所示之部分，可認為屬回復原狀之範圍，且原告為能就系爭廠房3樓續為使用收益，自行回復原狀所生之費用，當屬原告所受之損害，此損害與被告遲延給付之行為間，有相當因果關係，又無疑義，故原告此部分之請求金額，即屬可採。

㈢就原告所主張如附表編號5所示之天花板拆除費用部分，因天花板應屬建築物本身即有之設施，原告未提出證據證明系爭廠房3樓原無天花板，係被告自行裝設，亦未具體說明拆除天花板為所謂回復原狀之必要行為，是其此部分請求，難認有理。

㈣原告所主張如附表編號6所示之油漆粉刷費用部分，其未能舉證當初交付系爭廠房3樓予被告時，該處牆面均為全

新之狀態，復未提出牆面有非折舊或自然耗損之髒污之證明，且依原告所提粉刷合約書所載，該粉刷工程包含系爭廠房之3樓及1樓大廳，已逾被告租賃之範圍，是原告此部分主張，即難採信，不應准許。

㈤原告所主張附表編號7所示之部分：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。故原告所主張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害賠償請求權存在（最高法院30年上字第18號、48年台上字第481號民事判例意旨可供參考）。且按所謂相當因果關係，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，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，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。反之，若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係（最高法院98年度台上字第1953號民事裁判要旨可供參考）。原告主張其因被告之員工於系爭租約終止後仍欲進入系爭廠房，致其於109年9月至11月間須僱員於系爭廠房外進行管制，支出如附表編號7費用之事實，固據提出薪資計算表、富邦人力企業社每日簽收單、現金簽收聯及警衛到崗表為證（見本院卷第149至187頁）。惟原告僱用警衛之原因，係為管制進出系爭廠房之人員，此為維護系爭廠房整體安全之一般支出，亦即縱被告依約返還系爭廠房，原告仍有此等支出之必要，是其此部分支出，與被告未依系爭租約之約定，將系爭廠房3樓回復原狀而為返還之間，並無相當因果關係，依前揭說明，原告請求被告賠償附表編號7所示之僱用管制人員費用，即屬無據。

㈥基上所述，原告此部分依給付遲延之規定，請求被告賠償之損害，合計應以736,000元為可採（計算式：35,000元

＋5萬元＋21,000元＋63萬元＝736,000元），其逾此金額之主張，尚不足採。

㈦另被告雖辯稱原告自109年9月11日起即禁止被告公司人員進入系爭廠房，使其無從取回上開設備及物品等語，惟自原告通知提前終止系爭租約至租約終止日，已有3個月之時間可供被告安排搬遷設備、物品及拆除裝潢之事宜，且觀其留置於系爭廠房3樓內之設備及物品，均以塑膠包膜綑綁分類，並貼上內容物標籤及「環北路」、「西園路」等地點指示，顯見被告已完成打包，應已有足夠時間進行搬遷工作，故被告前開主張，即無可取，尚不影響本院所為上揭判斷之結果。

㈧又原告就上開給付遲延之賠償部分，併依民法第179條為請求，核其真意，應屬選擇合併之意，本院既已依民法給付遲延之規定為其部分有理由之認定，自無庸再予審酌民法第179條之規定，在此敘明。

八、再按「甲、乙雙方因本契約所生之爭議……經法院判決確定後得向敗訴的當事人請求賠償（含法定訴訟規費、律師費用等），當事人絕無異議。」，系爭租約第15條有明文約定。原告就此主張其因系爭租約所生之爭議，已支出如附表編號8所示之律師費用之事實，雖據提出大壯法律事務所請款明細表6紙存卷可考（見本院卷第137至147頁）。惟依上揭約定可知，須因系爭租約所生之爭議「經法院判決確定後」始得為請求，是姑不論原告主張之上開各項支出是否屬依上揭約定所得請求賠償者，單就本件訴訟既僅經本院為一審判決，尚未確定而言，原告依上揭約定請求賠償，即屬無據，不能准許。

九、復按「乙方（即被告）於租期屆滿或終止本契約時，應即交還租賃標的物……乙方存置於租賃物內之營業設備或其他物品，須於2週內搬遷清空……並自逾期之日起，按照租金之2倍計算違約金……」，系爭契約第11條有明文約定。而查，被告於系爭租約終止後，仍有設備及物品遺留於系爭廠房3

樓內，且未將裝修拆除，業如前述，則原告依上開約定請求被告給付違約金，尚屬有據。惟本院審酌被告留置於系爭廠房3樓之設備及物品，原告已於109年9月25日派員拆除後，自同年月29日起即放置於訴外人欣偉科技股份有限公司處保管，有前開物品放置合約書可佐（見本院卷第135頁），另被告未拆除之裝修部分，則分別於同年10月20日至同年11月7日及109年11月24日至同年12月1日施工拆除完畢，並約定須完全清除及維持現場之清潔，亦有拆除合約書可參（見本院卷第189、197頁），故上開違約金計算之期間，應認自系爭租約終止後至109年12月1日止，始為適當，原告逾此期間之主張，尚不可採。又按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條亦有明文。系爭租約關於違約金之約定，既未表明為懲罰性違約金，則依上揭民法之規定，自應視為賠償總額預定性之違約金。另按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號民事裁判意旨可供參考）。且按違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約

正義等值之原則，法院得參酌一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號民事裁判意旨可供參考）。準此，本院審酌現今社會狀況、原告將系爭廠房3樓自行回復原狀已受有支出前述736,000元之損害，期間又不能將系爭廠房3樓實際租予他人以獲得原本每月30萬元租金之收入，其損害非淺等情事，認為上開違約金約定之計算金額，並未過高。從而，原告依系爭租約第11條約定得請求被告賠償自109年9月8日起至109年12月1日止之違約金，即以168萬元為可採（計算式：30萬元×2÷30日×24日＋30萬元×2×2個月＝168萬元），原告逾此部分之違約金請求，即不應准許。

十、另按賠償總額預定性之違約金，乃以該違約金作為債務人於債務不履行時之損害賠償總額之預定（或推定）。當事人有損害賠償總額預定性違約金之約定時，如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，債權人除得請求債務人履行原債務及支付違約金外，不得再請求債務人支付或賠償因債務不履行而生之其他債務；違約金，有屬於損害賠償約定之性質者，有屬於懲罰性之性質者，倘屬前者，違約金既視為因不履行債務而生損害之賠償總額，即不得於請求給付違約金外，又請求損害賠償（最高法院102年度台上字第889號、80年度台上字第1457號民事裁判意旨可供參考）。本件原告既已得依系爭租約第11條之約定，向被告請求給付預定之損害賠償總額即違約金168萬元，則依上揭說明，前述原告原本得向被告請求遲延給付之損害賠償736,000元，自不得再為請求。

十一、又原告主張被告未繳納109年7月1日至9月8日之租金共68萬元之事實，為被告所不否認，堪足認定。而按每月租金計30萬元整……應於每月1日前繳納。倘若租金無法如期匯款……每逾期1日，甲方（即原告）有權按台灣銀行基本放款利率加3%計算延遲利息……，系爭租約第3條第1款、第4款有明文約定。且查，台灣銀行於109年8月1日起實施之基

本放款利率為年息4.5%（即基準利率2.36%＋2.14%），有原告提出之臺灣銀行新台幣存放款牌告利率公告截圖在卷可按（見本院卷第15至19頁）。是原告主張被告應給付其109年7月1日至9月8日之租金共68萬元（計算式：每月30萬元x2個月＋每月30萬元÷30日x8天），且須加計以延遲日期109年10月1日起算共6個月，以年息7.5%計算（即台灣銀行基本放款利率4.5%＋3%），共計20,550元之利息，洵屬有據。

十二、基上所述，本件原告所得請求被告賠償之金額，以2,380,550元為可採（計算式：168萬元＋68萬元＋20,550元＝2,380,550元），原告逾此金額所為之主張，尚不可採。

十三、再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限，民法第334 條第1 項定有明文。本件被告抗辯稱其耗資鉅額裝修系爭廠房3樓，且放置於內之設備、物品及原物料等，均遭原告視同廢棄物處理而毀損，造成被告受有6,170,444元之損失，故其得以對原告之侵權行為損害賠償請求權與原告本件請求權為抵銷等語，並提出損失費用彙總表、訂貨合約、報價單、估價單及匯款紀錄數紙為據（見本院卷第275至282頁、361至434頁）。惟前開損失總表及單據等證據，僅能證明被告曾購買如前開單據所載之設備，及在被告之前租賃系爭廠房3樓之訴外人八馬國際事業有限公司（下稱八馬公司）曾進行裝修工程，未能證明有如前開單據所載之設備及物品確於系爭廠房3樓使用，且尚留置於系爭廠房遭原告毀損，亦未證明八馬公司所進行裝修工程與被告有何關係，況依被告於系爭保全處分事件中提出之照片及原告提出之系爭廠房3樓清空拆除情形之照片觀之（見全字卷第28至31頁、本院卷第29至127頁），系爭廠房3樓內已無固定之大型設備或家具，多數隔間內則均空無一物，並無被告所稱之高價裝修、大型實驗室設備及原物料，被告空言稱其所有之大量器材設備等

遭原告毀損等語，難謂有據。是被告據此辯稱其受有損害並主張抵銷之事實，自無理由。

十四、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告得請求金額中之236萬元（即扣除租金之利息20,550元後之金額），係屬金錢給付之債，又無確定期限，則依上揭法律規定，原告就此部分一併請求自起訴狀繕本繕本送達翌日即110年9月11日（見本院卷第221頁送達證書所載）起至清償日止，按法定利率即年息5%計算之利息，堪認有據。

十五、從而，原告依系爭契約第3條、第6條、第11條、第15條之約定及民法給付遲延之規定，請求被告給付原告2,380,550元，及其中236萬元自110年9月11日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

十六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，亦此敘明。

十七、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行或免為假執行。關於原告勝訴部分，經核均無不合，爰各酌定如主文所示之擔保金額，併予准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應併予駁回之。

十八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　張震武

以上正本係照原本作成。

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　　2　　月　　25　　日
書記官　陳簠濤

附表：（金額：新臺幣）

編號	項目	金額
1	拆除設備工程	35,000元
2	運送被告設備費用	5萬元
3	保管被告設備租金	21,000元
4	隔板拆除工程	63萬元
5	天花板拆除工程	17萬元
6	油漆粉刷費用	25萬元
7	僱用管制人員費用	96,000元
8	保全程序、刑事偵查辯護及民事程序律師費	336,000元
9	系爭契約第11條所定違約金（以系爭租約終止後6個月期間計算）	360萬元
10	未付租金	705,500元
合計：5,893,500元		