

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度簡上字第405號

上訴人 宸佑科技有限公司

法定代理人 劉坤松

被上訴人 陳金水

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於民國113年8月23日本院中壢簡易庭113年度壢簡字第476號判決提起上訴，本院於民國114年4月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原判決關於命上訴人給付超過新臺幣166,000元及自民國112年12月9日起至清償日止，按週年利率息百分之5計算之利息部分，暨該部分假執行之宣告，並訴訟費用之裁判均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審及第二審訴訟費用，由上訴人負擔10分之8，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

上訴人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

- 一、被上訴人起訴主張：上訴人前向被上訴人承租坐落桃園市○○區○○段000地號土地上，未辦保存登記之廠房（下稱系爭建物），租賃期間自民國109年7月1日起至112年6月30日止，每月租金3萬元，並約定如上訴人未於租約終止後返還系爭建物，得請求相當於月租金一倍之違約金至上訴人返還

01 系爭建物之日止（下稱系爭租約）。嗣系爭租約屆期後，上  
02 訴人遲至112年9月23日始返還系爭建物，應給付被上訴人未  
03 返還期間租金額及違約金共166,000元。又上訴人於使用系  
04 爭建物期間，毀損系爭建物之柏油路面，致被上訴人需支出  
05 3萬元修復，上開金額共計196,000元。爰依系爭租約及侵權  
06 行為之法律關係提起本件訴訟等語。並於原審聲明：上訴人  
07 應給付被上訴人196,000元，及自支付命令送達翌日起至清  
08 償日止，按週年利率5%計算之利息。

09 二、上訴人則以：伊對於被上訴人請求柏油路面修復費用3萬元  
10 部分不爭執。伊有將系爭建物一部分轉租予訴外人富仕多科  
11 技有限公司（下稱富仕多公司），而被上訴人於112年6月30  
12 日系爭租約到期前，曾同意富仕多公司延後1個月返還系爭  
13 建物，該1個月遲延返還系爭建物不能歸責於上訴人，且被  
14 上訴人向上訴人稱系爭建物存有6桶廢油，如處理完畢即同  
15 意點交，但該6桶廢油不在上訴人承租範圍內，也非上訴人  
16 所留下，上訴人答應清理後始於112年8月間清理完畢，兩造  
17 曾於112年9月17日協商，約定只要上訴人清理系爭建物內之  
18 廢棄物，被上訴人即不會再請求其他金額等語，資為抗辯。  
19 並於原審聲明：被上訴人之訴駁回。

20 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決。上訴人就其敗訴部分全部  
21 聲明不服，提起上訴，其上訴聲明為：（一）原判決廢棄。  
22 （二）被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明則  
23 為：上訴駁回。

24 四、本院得心證之理由：

25 （一）被上訴人主張上訴人前向其承租系爭建物，租賃期間自10  
26 9年7月1日起至112年6月30日止，每月租金3萬元，兩造並  
27 簽訂系爭租約。而上訴人至112年9月23日將系爭建物返還  
28 被上訴人等事實，業據被上訴人提出租賃契約書為證（見  
29 司促卷第5至12頁），且為上訴人所不爭執，堪信為真  
30 實。

31 （二）被上訴人主張上訴人應給付被上訴人196,000元，為上訴

01 人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：（一）被上  
02 訴人得否請求柏油路面修復費用3萬元？（二）上訴人有  
03 無逾期返還系爭建物？是否因可歸責於上訴人之事由所  
04 致？（三）被上訴人得否請求未返還期間租金額及違約金  
05 166,000元？

06 （三）經查：

07 1、按民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵  
08 害他人之權利者，負損害賠償責任。」被上訴人主張上訴  
09 人使用系爭建物，致其中之柏油路面受損，需支出修復費  
10 用3萬元，為上訴人所不爭執，是被上訴人此部分請求，  
11 應屬有據。

12 2、按民事訴訟法第277條本文規定：「當事人主張有利於己  
13 之事實者，就其事實有舉證之責任。」又按原告對於自己  
14 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不  
15 實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負  
16 證明之責，此為舉證責任分擔之原則。又各當事人就其所  
17 主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當  
18 之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最  
19 高法院99年台上字4835號判決意旨參照）。系爭契約約定  
20 租賃期間為109年7月1日起至112年6月30日止，而上訴人  
21 至112年9月23日始將系爭建物返還被上訴人，均如前述。  
22 是可認上訴人已逾期返還系爭建物。

23 3、然查，上訴人主張兩造間有合意延後1個月交屋，被上訴  
24 人有同意富仕多公司延後搬遷等情。證人即富仕多公司總  
25 經理李建樹於本院準備程序中證稱：富仕多公司向上訴人  
26 承租系爭建物中之A棟廠房，亦即上訴人自110年1月1日交  
27 A棟廠房轉租予富仕多公司，租期至112年6月30日，而租  
28 約到期前，伊向被上訴人表示希望延後搬遷，被上訴人同  
29 意富仕多公司展延2週搬遷，上訴人也口頭同意此事，富  
30 仕多公司嗣於112年7月14日搬空，於112年7月18日將廠房  
31 點交給上訴人等語（見本院卷第69至72頁），是依李建樹

01 前揭證詞可知，被上訴人於系爭租約期間屆至後，確有同  
02 意富仕多公司展延2週返還A棟廠房，而富仕多公司返還A  
03 棟廠房予上訴人前，上訴人自無法將系爭建物全數返還予  
04 被上訴人一節，被上訴人亦知之甚詳，應認被上訴人之真  
05 意應有同意上訴人延後2週返還系爭建物之意思存在，則  
06 被上訴人依系爭租約第12條第3項請求自113年7月1日至同  
07 年月14日間之相當月租金及1倍違約金尚屬無據。

08 4、至上訴人另主張因被上訴人要求其清除不屬於上訴人負責  
09 之廢油6桶，導致延遲返還系爭建物云云，此部分有利於  
10 上訴人之主張，應由上訴人負舉證責任。然上訴人未提出  
11 相關證據資料以實其說，已難以採信。況衡諸常情，倘若  
12 該等廢油並非上訴人應負責清除完畢，當不至於答應被上  
13 訴人其會負責清理完畢，益徵上訴人此部分主張難以採  
14 信。另上訴人雖辯稱兩造曾於112年9月17日協商，約定只  
15 要上訴人清理系爭建物內之廢棄物，被上訴人即不會再請  
16 求其他金額等語。然為被上訴人所否認，上訴人則未提出  
17 任何證據證明供本院審酌，自難認其抗辯可採。

18 5、按系爭契約第12條第3項約定：「承租人未依第1項約定返  
19 還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間相當月  
20 租金額外，並得請求相當月租金額一倍之違約金至返還為  
21 止」（見司促卷第7頁）。查系爭契約約定每月租金3萬  
22 元，租約至112年6月30日屆期，上訴人自113年7月15日起  
23 負遲延返還之責任，而上訴人至同年9月23日始將系爭建  
24 物鑰匙返還被上訴人，已如前述。上訴人既已逾期返還系  
25 爭建物，是依上開約定，被上訴人得向上訴人請求之未返  
26 還期間租金及違約金數額共136,000元【計算式： $30,000 \times$   
27  $2 \times (2+8/30) = 136,000$ 】，其餘請求部分，應不予准許。

28 五、綜上，被上訴人就上訴人遲延返還承租之系爭建物，而請求  
29 上訴人給付損害賠償3萬元、相當月租金及相當月租金1倍之  
30 違約金136,000元本息，合計166,000元，應屬有據。逾此範  
31 圍所為請求，則為無理由。原審判決上訴人於超過166,000

01 元本息部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指  
02 摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院  
03 予以廢棄改判如主文第2項所示。至於原審判決認上訴人應  
04 給付被上訴人166,000元本息部分，則核無違誤，上訴人猶  
05 執前詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，  
06 應駁回此部分上訴。

07 六、據上論結，本件上訴為一部分有理由、一部分無理由，判決  
08 如主文。

09 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日  
10 民事第四庭 審判長法官 徐培元  
11 法官 丁俞尹  
12 法官 陳昭仁

13 正本係照原本作成。

14 本判決不得上訴。

15 中 華 民 國 114 年 5 月 16 日  
16 書記官 李思儀