臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2557號

原　　告　福憶實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　許義忠

000000000000000000

訴訟代理人　湯文章律師

複　代理人　邵啟民律師

被　　告　宓愛將有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳妙生

被　　告　錦誠有限公司

000000000000000000

法定代理人　温振瑞

共　　同

訴訟代理人　何啟熏律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國115年9月10日辯論終結，本院判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項但書第2、3款、第2項分別定有明文。經查：原告起訴時主張被告各自向其承租部分桃園市○○區○○路000號廠房（下合稱系爭廠房），並分別簽有租賃契約（下合稱系爭租賃契約），基於系爭租賃契約第21條第1、3款之約定及民法第43

2條第1、2項及第455條之規定，請法院擇一為有利判決，並聲明：㈠被告錦誠有限公司（下稱錦誠公司）應給付原告新臺幣（下同）2,684,388元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告宓愛將有限公司（下稱宓愛將公司）應給付原告920,362元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行（本院桃園簡易庭113年度桃司調字第74號，下稱調解卷，第7頁；本院卷第54頁）。嗣於114年2月27日本院言詞辯論期日變更其聲明為：㈠被告錦誠公司應給付原告2,637,250元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告宓愛將公司應給付原告967,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行（本院卷第75頁），復於115年4月20日本院言詞辯論期日變更其聲明第1、2項為：㈠被告錦誠公司應給付原告2,637,250元，及自113年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告宓愛將公司應給付原告967,500元，及其中920,362元自113年5月7日起，剩餘47,138元自114年2月28日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第243至244頁）。核原告上開所為，係基於系爭廠房於租期屆滿後請求回復原狀之同一基礎事實，減縮第1項及擴張第2項應受判決事項聲明，且被告對原告上開所為之變更並無意見（本院卷第76、244頁），均合於前揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：被告錦誠公司與宓愛將公司為關係企業，被告錦誠公司自99年起承租部分系爭廠房，而被告宓愛將公司自106年起承租部分系爭廠房，原告與被告錦誠公司約定租金為每月35萬元、與被告宓愛將公司約定租金為每月12萬元，約定租賃期間至112年6月30日止，但兩造後同意提前終止租約，並於112年5月25日簽立房屋租賃契約終止協議書（下稱

系爭終止協議書），惟系爭終止協議書係以視訊、通訊軟體方式簽署完成，並未實際至現場辦理點交，原告亦未免除被告回復原狀義務及損害賠償責任。按系爭租賃契約第21條約定被告錦誠公司、被告宓愛將公司於租期屆滿後，負有將系爭廠房回復原狀之義務，如不履行，原告得將系爭廠房回復原狀並請求回復原狀之費用。而被告錦誠公司於租賃系爭廠房期間，增設高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、12只塑膠桶等污水處理相關設備及其他生產機具（下合稱系爭設備），於終止租約後未依約回復原狀，致原告為使系爭廠房回復成得出租使用之狀態而自行委請廠商施作拆除高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔等設備，分別支出7萬元、213,000元、35萬元，及清運廠房機器、12只塑膠桶分別支出112,000元、10萬元，共計845,000元，加計5%營業稅42,250元後，總計花費887,250元；被告宓愛將公司於拆除設備時，使用大型怪手造成系爭廠房地面坑洞，及留有廢棄物未清運，致原告需雇工將混凝土地面整平及清除廢棄物，分別花費15萬元、20萬元，共計35萬元，加計5%營業稅17,500元後，總計花費367,500元。再者，原告因回復系爭廠房之原狀，共花費5個月期間，原告於此5個月期間無法將系爭廠房出租而受有租金之損失，原告自得請求被告錦誠公司與被告宓愛將公司賠償此段期間租金之損失，分別為175萬元（計算式：35萬元x5月＝175萬元）、60萬元（計算式：12萬元x5月＝60萬元）。爰依原告與各被告間之租賃契約第21條第1、3項之約定或民法第432條第1、2項、第455條之規定，請法院擇一為有利判決，並聲明：㈠被告錦誠公司應給付原告2,637,250元，及113年5月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈡被告宓愛將公司應給付原告967,500元，及其中920,362元自113年5月7日起，剩餘47,138元自114年2月28日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；㈢願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：於租期屆滿前之111年1、2月間，因原告表示欲

將系爭廠房出售，期能盡早與被告終止租約，被告遂先著手申請廢止工廠登記，並於112年5月25日與原告完成協議終止租約，簽立系爭終止協議書，而系爭終止協議書第2條第1、2項就點交作業記載「承租人於112年5月25日完成點交歸還出租人」、「日後若有任何問題均與錦誠有限公司、宓愛將有限公司無關」等語，因被告從事染整業而為桃園市政府環境保護局（下稱桃園市政府環保局）依法列管，原告之法定代理人許義忠表示先交還系爭廠房鑰匙，待解除列管公文下來後會馬上過去結帳退押金，被告於112年5月31日先交還系爭廠房鑰匙，嗣桃園市政府環保局於112年6月16日發文同意解除列管，被告於同年月21日通知原告已解除列管，並催告原告歸還押租金，原告同意將於當年端午節過後處理，並未提及有何應回復原狀之處，足認兩造於提早終止租賃契約時，原告應已同意系爭廠房係以現況點交。再者，被告承租前之前手承租人，亦係從事染整業，被告當初即係因現場之設備大部分均合於被告之要求，始予承租，原告所主張之高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、塑膠桶12只等設備均非被告所建置。又原告提出之16張相片均係於被告搬離後所拍攝，並非被告承租時所拍攝，自無從認定系爭廠房之原狀為何，且該拆除照片所顯示者乃原告在重新整理系爭廠房，以準備出租給下一個承租人，原告自不得向被告請求此筆工程及廠房閒置之費用。又被告係從事染整業，現已遷廠繼續經營，自無可能將被告所有之機器設備留置於系爭廠房而不搬走使用，另被告宓愛將公司於106年承租系爭廠房時，系爭廠房之地面即非平整，原告請求混凝土地面整平費用，亦屬無據等語資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之認定

㈠原告與被告錦誠公司、宓愛將公司分別簽訂租賃契約（系爭租賃契約），約定租賃標的物為系爭廠房之一部（如各該契

約所示範圍），於112年3月9日續約時，原告與被告錦誠公司約定租金為每月35萬元、與被告宓愛將公司約定租金為每月12萬元，約定租賃期間為112年3月9日至112年6月30日止，但均提前合意終止系爭租賃契約，並於112年5月25日簽訂系爭終止協議書，且被告已於同年5月31日搬遷並將系爭廠房之鑰匙交還予原告；原告於收回租賃標的物之系爭廠房後，僱工拆除高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、12只塑膠桶等設備，總計花費887,250元（含稅），混凝土地面整平及廢棄物清除，總計花費367,500元（含稅）等事實，有系爭租賃契約、現場照片、112年11月9日大東遠程實業有限公司開立之統一發票等件為憑（調解卷第17至39、47至53、55、57至71頁），為兩造所不爭執（但被告爭執設備均非被告增設，另見後述），堪信屬實。

㈡按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文，且依系爭租賃契約第21條第1、3項約定「乙方（即分別指承租人錦誠公司、宓愛將公司）於租期屆滿或本租約依法或依約全部或部份終止後，應立即將租賃標的物返還甲方（即指原告），並於租約終止或期滿後七日內恢復廠房原狀，乙方不得請求甲方給付搬遷費、補償金、權利金」、「乙方未依第一項規定恢復廠房原狀者，甲方得代為恢復廠房原狀並請求乙方返還恢復廠房原狀之費用，乙方遷出時，如遺留機器設備、辦公設備、雜物不搬者，視為放棄，得由甲方處理之。」，惟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條前段定有明文，原告主張被告錦誠公司於租賃系爭廠房期間，增建高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、機器、12只塑膠桶等設備，於租約終止並搬遷時遺留於系爭廠房，被告宓愛將公司則於拆除設備時，使用大型怪手造成系爭廠房地面坑洞，及留有廢棄物未清運，均未回復所承租系爭廠房之原狀等情，為被告否認，並以前詞置辯，則原告依系爭租賃契約第21條第1、3項請求被告分別賠償原告代為回復廠房原狀

之費用，應證明租賃標的物之系爭廠房交付與各被告占有使用時之原狀為何、被告返還時有違約未回復原狀之事實，若不能先舉證以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，原告之請求仍無從允准。

㈢經查：

1.原告主張被告錦誠公司增設系爭設備之事實，係以原告於112年8月11日以花蓮富國路郵局000152號存證信函及所附拆除前現場照片16張（調解卷第41至53頁）為憑，但該等照片內容僅能顯示被告112年5月31日交還系爭廠房後之狀態，不足證明最初承租時之原狀。原告雖聲請證人張至任即系爭工廠電氣負責人欲證明高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、廠房內機器設備、12只塑膠桶均為被告錦誠公司增建設置，但證人張至任證稱：原告之工廠設有高壓變電站，政府規定要有電氣負責人，伊為該工廠之電氣負責人。福憶公司作織布染整，於民國70年左右，伊為福憶公司的電氣組長，1年多後福憶收起來，將廠房分成一小區一小區出租，租客有作染整、紡織、塑膠。租給錦誠公司之前的前幾任房客也是作染整，調解卷第47至53頁照片是錦誠公司走了之後清理的模樣，原來的廠區就是這個樣子，是老廠房，水塔、廢水池這些伊不知道是原來有的還是錦誠公司設的等語（本院卷第257至261頁），證人張至任之證詞無從證明系爭廠房出租給被告前之原狀為何以及被告錦誠公司承租後是否新設高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、12只塑膠桶之事實，且系爭廠房向來作為染整、紡織廠，承租過系爭廠房者並非僅有被告錦誠公司，被告錦誠公司所辯非全然無據。再觀之卷附原告與被告錦誠公司簽立之系爭租賃契約（調解卷第17至27頁），兩造最後一次續約之租期自112年3月9日起至112年6月30日，租約第3條有關租賃標的物之原狀僅載「甲乙雙方同意依租賃標的廠房之原狀簽訂租約」等語，但並無廠房原狀為何之說明或附上當時現況照片，原告

與被告宓愛將公司簽立之系爭租賃契約（調解卷第29至39頁），以及原告與被告錦誠公司自99年6月1日以來、與被告宓愛將公司自106年4月15日以來所簽立之歷次租約內容（本院卷第125至221頁）亦同，原告所提出其他現場照片（調解卷第57至71頁）則是被告返還系爭廠房後原告拆除整理時之照片，亦不能證明出租時應有之原狀為何。至於原告再提出原告公司105、108、113年度之資產負債表，並以其上無三樓冷卻塔、水塔等污水處理設備記載，進而主張該等設備為被告錦誠公司所設云云。但冷卻塔、水塔於資產負債表上未必均應單獨列出，甚至依其用途、附屬性而合列於不動產項下均有可能，資產負債表上有無可見之文字列載一事，不足推論被告錦誠公司於系爭廠房增設該等水塔等系爭設備，況且被告錦誠公司也提出其公司設置之污水處理設備照片（本院卷第99至101頁），與原告所指上開設備有別，且遷廠時現場設備已經清空，無廢棄物堆置，而經桃園市政府環保局同意解除列管，並提出桃園市政府環保局112年6月2日桃環事字第1120046708號函為憑（本院卷第97頁）。原告復以被告錦誠公司於107年間曾因排放廢水而遭裁罰，為應付環保法令而建置系爭設備，非承租時已存者云云，惟遭裁罰原因多端，非僅欠缺設備之單一原因，況被告錦誠公司有自己裝設之污水處理系統，已如前述所提出照片，無從憑曾遭裁罰之事實而推論原告所稱之冷卻水塔等系爭設備即為被告遭裁罰後新設。原告迄至本件言詞辯論終結時均未能提出系爭廠房出租給被告時之原狀為何之證明，亦無法證明高空水管、大型水泥儲水設備、3樓高冷卻塔、12只塑膠桶為被告錦誠公司設置，且所稱遺留廠房機器設備具體內容、位置均有不明，即難認原告就被告有前開債務不履行情事已盡證明之責。

2.且查兩造於112年5月25日簽署系爭終止協議書，該系爭終止協議書第2條係有關點交作業，第1、2項約定「承租人於112年5月25日完成點交歸還出租人」、「日後若有任何問題均

與錦誠有限公司、宓愛將有限公司無關」等語，有系爭終止協議書附卷可稽（本院卷第33頁），被告更於兩造簽署系爭終止協議書後之112年5月31日將系爭廠房之鑰匙返還予原告，原告自斯時起即占有系爭廠房，卻從未就系爭廠房尚留有其主張應回復原狀之設備、清運之垃圾提出異議，甚至據被告提出之兩造於112年6月21日LINE通訊軟體對話紀錄所載（本院卷第41、63頁），被告於對話中請求原告返還押金，仍未見原告提出要求被告拆除設備、清理現場，或為任何保留，僅表示將於端午節過後會處理等語，縱如原告所爭執系爭終止協議書僅為書面作業而無現場點交，但被告112年5月31日交還廠房時，甚至112年6月21日被告請求返還押金時，原告理應有充分時間檢視系爭廠房現狀，能即時察知現場屋況及有無如原告所述應拆除而未拆除之設備，原告卻未曾就回復原狀或扣抵費用一事有所主張，反而就被告所詢退還押金之事回應將於端午節過後處理，於收回管領系爭廠房相隔2月餘後之112年8月11日始寄發存證信函向被告主張扣抵回復原狀費用，則兩造於112年5月25日簽署系爭終止協議時，至遲於取回廠房鑰匙時，原告未加保留而已同意所返還之租賃物現狀，原告事後就其所有之系爭廠房整理之費用支出即無從歸由被告負擔。

3.又原告主張被告宓愛將公司於拆除設備時，使用大型怪手造成系爭廠房地面坑洞，及留有廢棄物未清運，分別花費15萬元整平、20萬元清運廢棄物，共計35萬元，而於加計5%營業稅17,500元後，總計花費36萬7,500元云云，亦未見原告舉證承租時原狀及交還時現狀之差異，所稱廢棄物未清運，僅有統一發票所載品名廢棄物清運為憑，但具體內容、位置均有不明，與原告整理廠房之廢棄物清運如何區別，亦有不明，難認原告已盡證明之責。

4.原告既無法證明被告錦誠公司、宓愛將公司有何違約未回復原狀之情，原告收回系爭廠房後，縱因自行整理、重新規劃系爭廠房用途而於上開期間未能出租，難認係因被告債務不

履行所致，況系爭廠房於該期間是否已有承租人及租賃條件為何，均有不明，原告以原與被告間約定之租金金額計算並請求被告賠償該段期間相當於租金之損害，並無可採。至於原告依民法第432條第1、2項、請求被告負損害賠償責任云云，按該條規定內容為「承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。」、「承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。（以下略）」，本件原告並無證明被告有何具體作為致租賃物毀損、滅失情事，原告請求被告負損害賠償責任，尚屬無據。

四、綜上，原告依系爭租賃契約第21條第1、3項、民法第432條第1、2項、第455條之規定請求被告各自給付如原告聲明所請求之金額及利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經核均與本件判決結果無影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

民事第一庭　法　官　許曉微

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　115　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　董士熙