臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2494號

原　　告　林錦榮
　　林錦成
000000000000000000
　　林錦棍
共　　同
訴訟代理人　劉東霖律師
被　　告　漢興環保科技有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　徐崇誠
000000000000000000
被　　告　崇碩塑膠有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　徐崇誠
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　潘統綸

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應連帶給付原告新臺幣820,714元，及自民國115年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息
二、原告其餘之訴駁回。
三、訴訟費用由被告連帶負擔23%，餘由原告負擔。
四、本判決第一項，於原告以新臺幣273,572元為被告供擔保後得假執行；但被告如以新臺幣820,714元為原告預供擔保後，得免為假執行。
五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

㈠原告與被告漢興環保科技有限公司（下稱被告漢興公司）於民國112年5月26日與簽訂廠房租賃契約書（下稱系爭租約），由被告漢興公司向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00號之廠房全部（共有A、B、C、D棟，下合稱系爭廠房），租金每月新臺幣（下同）600,000元，租期自112年5月1日至114年4月30日，並由被告崇碩塑膠有限公司（下稱被告崇碩公司）擔任系爭租約之連帶保證人，原告並同意被告漢興公司將系爭廠房部分轉租予訴外人漢諦塑膠有限公司（下稱漢諦公司），系爭租約經兩造及漢諦公司合意提前於113年12月31日終止，並簽訂終止租約協議書（下稱系爭協議書）。

㈡系爭租約於113年12月31日終止後，被告漢興公司卻拖延至114年2月25日始將系爭廠房交還予原告，原告得依系爭租約第7.2條之規定，請求被告漢興公司給付114年1、2月份房租及增加一倍之懲罰性違約金，共計120萬元，又被告漢興公司僅給付114年1月份之租金60萬元，是原告得向被告漢興公司請求114年1月之違約金60萬元及114年2月之租金、違約金，共180萬元。

㈢被告漢興公司於114年2月25日交還系爭廠房前，將系爭廠房內之大配電箱、電源轉換箱（即台灣電力公司380V電力線路拉至D棟廠房之配電箱、電源轉換箱各1座及前揭配電箱以線路延伸至A至D廠房支配電箱共4座，下稱系爭380V電力設備）及電線線路均全部拆除運走，導致系爭廠房之消防、照明設備因無電力可供測試檢修，且被告漢興公司已明示拒絕回復原狀。

㈣系爭380V電力設備回復原狀之費用為1,259,050元、消防及照明設備之修復費用為523,840元，原告得依民法第432條第2項及系爭租約第7條第4項之規定請求被告給付上開回復原狀之費用共計1,782,890元。又被告崇碩公司為系爭租約之

連帶保證人，被告崇碩公司自應與被告漢興公司負連帶給付之責，爰依系爭租約第7.2條、7.4條之約定、民法第179條、第432條之規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告3,582,890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。2.願供擔保請准宣告假執行

二、被告則以：

㈠原告故意隱匿系爭廠房屬違章建築，系爭廠房根本無法達成廢塑膠再利用之目的，致被告漢興公司法定代理人徐崇誠陷於錯誤，與原告簽訂系爭租約，後因系爭廠房為違建導致被告漢興公司遭受廢止興辦事業計畫、廢止工廠登記等，原告始與被告漢興公司簽訂系爭協議書提前終止系爭租約，原告並同意拋棄本件120萬元之違約金請求權，是原告不得請求違約金120萬元。再者，系爭租約之終止係因原告違反誠信原則，且原告前亦同意最後搬遷日為114年1月31日，是兩造已經合意延長租約至114年1月31日，且原告已於114年1月31日遷廠完畢，並已交付114年1月之租金及廠房鑰匙，被告漢興公司114年2月已無使用系爭廠房之事實，是原告請求114年1月之違約金、2月之租金及違約金均無理由。另兩造有約定114年2月25日點交系爭廠房，然係因原告先前未請求被告漢興公司為點交，且以原告林錦成不在為由拖延點交，是於114年2月25日始為點交，其遲延應屬不可歸責於被告漢興公司。

㈡原告林錦榮前為被告漢興公司法定代理人，後於112年4月28日原告林錦榮與徐崇誠簽訂股份轉讓合約（下稱系爭股權轉讓合約），原告林錦榮將被告漢興公司之股份全數轉讓與徐崇誠，系爭廠房及其基地並不包含在股權轉讓之內容中，仍為原告所有，而系爭380V電力設備，並非屬於不動產之附屬品，其本為被告漢興公司所有，並為股權轉讓之內容，是被告漢興公司自得處分系爭380V電力設備，原告就此部分請求被告給付回復原狀之費用，為無理由。

㈢另消防、照明設備亦屬被告漢興公司所有，僅係在點交系爭廠房後，被告漢興公司同意贈與原告使用，原告就此請求被告給付回復原狀之費用，亦無理由等語置辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行

三、本院之判斷：

原告主張被告逾期於114年2月25日始交付系爭廠房，應給付114年1月之違約金及114年2月之租金、違約金，共計1,800,000元，系爭380V電力設備、消防及照明設備遭被告毀損，被告應分別給付回復原狀費用為1,259,050元、523,840元，是原告得請求被告連帶給付3,582,890元等語，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件爭點為：㈠原告請求被告給付114年1月之違約金及114年2月之租金、違約金，共計1,800,000元，有無理由？㈡原告請求被告給付系爭380V電力設備回復原狀之費用1,259,050元，有無理由？㈢原告請求被告給付消防、照明設備回復原狀之費用523,840元，有無理由？茲分述如下：

㈠原告請求被告給付114年1月份之違約金及114年2月份之租金、違約金，共計1,800,000元，有無理由？

1.兩造於112年5月26日簽訂系爭租約，後又以系爭協議書合意於113年12月31日終止系爭租約，此有系爭租約、系爭協議書在卷可佐（本院卷第19-59頁），足認系爭租約已於113年12月31日經兩造合意終止。

2.原告主張被告於系爭租約終止後，卻遲至114年2月25日始交付系爭廠房之鑰匙，然被告漢興公司僅給付114年1月之租金，被告自得依系爭租約及民法不當得利之規定請求被告給付1,800,000元等語。被告固不爭執於114年2月25日始交付鑰匙（本院卷第453頁），然辯稱兩造已經合意延長租約至114年1月31日，原告於114年1月31日已遷廠完畢，且原告並未請求點交，於114年2月25日遲延點交，被告漢興公司不可歸責等語，並提出LINE對話記錄為證（本院卷第331-335

頁）。上開LINE對話截圖之內容略為：「林錦棍先生來電要求轉達老闆：一、依原約定搬遷最後期限僅至114年1月31日止...」及「敬啓者：漢興、漢諦公司與林錦成、林錦棍，之間土地租賃契約，業經雙方同意終止租賃。前催告台端倆人於114年2月15日點交，因林錦成不在縣內又不願委託代理人進行點交。茲另定於114年2月21日上午十時進行點交...。」等語，又上開對話內容為被告漢興公司之廠務經理吳錦謀所傳之內容，此為被告漢興公司所自陳（本院卷第395頁），是本院自無從以吳錦謀所傳送之訊息認定兩造有延長系爭租約至114年1月31日及被告就點交遲延有不可歸責之事由，復被告就此並未提出其他證據供本院審認，是難認被告上開所辯可以採信。原告主張系爭租約已於113年12月31日終止，被告卻遲至114年2月25日始將系爭廠房點交予原告乙節，應屬有據。

3. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。查系爭租約已於113年12月31日終止，被告遲至114年2月25日始點交系爭廠房，被告漢興公司自獲有相當於租金之利益，並致原告受有無法使用收益系爭廠房之損害。又系爭廠房之租金依系爭租約固為每月60萬元，然兩造於系爭協議書中已約定113年10月之租金調降為570,000元、113年11月之租金調降為540,000元、113年12月之之租金調降為510,000元，又被告漢興公司遲延點交期間，應以113年12月之約定租金數額510,000元作為客觀交易價值之計算標準，始屬允當。被告漢興公司係於114年2月25日將系爭廠房交付原告，則原告應僅能請求2月1日至同月25日之相當於租金之不當得利，則原告得請求相當於租金之不當得利金額為455,357元（計算式：510,000元÷28×25＝455,357元，元以下四捨五入）。

4. 按系爭租約第7.2條約定，乙方（即被告漢興公司）於本租賃契約終止或期限屆滿之前一日止，應將租賃廠房回復原狀

交還甲方（當初交廠房狀態），乙方不得借詞推諉主張任何權益如不及時騰空遷讓交還廠房時，甲方得向乙方請求按照房租增加一倍之違約金至遷讓之日止等語（本院卷第19-29頁）。經查，被告漢興公司遲至114年2月25日始將系爭廠房點交予原告，已如上述，則依上開約定，原告應得請求114年1、2月按照房租增加一倍之違約金，而113年12月之租金為510,000元，原告應得請求114年1月之違約金510,000元。又被告漢興公司係於114年2月25日將系爭廠房交付原告，則原告就114年2月份之違約金應僅能請求25日，則原告得請求114年2月份之違約金應為455,357元（計算式：510,000元÷28×25＝455,357元，元以下四捨五入），是原告就114年1、2月得請求之違約金共計965,357元。

5. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當數額，民法第252條定有明文。故當事人約定之違約金如屬過高，法院即得依職權減至相當之數額，無待於當事人之主張。而違約金是否相當，須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為衡量之標準，若所約定之額數與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高法院82年度台上字第2529號判決意旨參照）。另按約定違約金額是否過高，賠償性違約金係以債權人所受之損害為主要準據，懲罰性違約金則非以債權人所受損害為惟一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀斷之（最高法院100年度台上字第533號判決意旨參照）。經查，系爭租約7.2條約定原告每月得向被告請求按照租金1倍之違約金，則原告請求被告給付違約金，於法有據。本院衡酌違約金之目的係在促使被告盡速遷讓返還租賃物，併審酌原告因被告租期屆滿後繼續占有系爭廠房，其所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收益，本院認為原告主張按照租金1倍之違約金，尚屬合理，無庸酌減。

6. 按系爭協議書第六條約定：「原租賃契約之租賃期限未滿終止租約，甲方不得執解除或終止契約事由，向乙方及原租賃

契約之連帶保證人請求二個月之賠償」等語，被告固辯以依系爭協議書六條之約定，原告不得請求2個月之違約金等語。然查，系爭租約第6.6條約定：「本租約租賃期限未滿，乙方擬解約時，乙方應賠償甲方貳個月租金（違約金一個月租金+免付租金裝潢期壹月租金）。如甲方提前收回廠房，亦應賠償乙方貳個月租金之損害」等語，又系爭協議書第六條已敘明「原租賃契約之租賃期限未滿終止租約」等語，是可知系爭協議書第六條關於免負2個月違約金之約定，顯針對系爭租約第6.6條之情形，即兩造透過系爭協議書第六條之約定，原告同意不因系爭租約提前終止而向被告請求提前終止之2個月違約金，又提前終止之2個月違約金要與原告於本件請求遲延點交之2個月違約金之要件及性質均不同，是被告辯以依系爭協議書六條之約定，原告不得請求2個月之違約金等語，容有誤會，難以採信。

7.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。經查，系爭租約尚有押租金600,000元尚未返還被告漢興公司，此為原告所自陳（本院卷第146頁），則依上開說明，押租金600,000元發生當然抵充之效力，故原告得請求被告給付之不當得利、違約金為為820,714元(1,420,714元-600,000元=820,714元)，又被告崇碩公司為系爭租約之連帶保證人，則原告請求被告連帶給付820,714元，為有理由，應予准許。

㈡原告請求被告給付系爭380V電力設備回復原狀之費用1,259,050元，有無理由？

1.原告主張依系爭租約第7.4條約定，租賃期間廠房附加設備及水電、衛生、消防等設備乙方有使用權，但應負保管之責，如有損害應負責修復或照價賠償，交還廠房時如有發現損壞時亦同，又系爭廠房若無系爭380V電力設備即無法使

用，系爭380V電力設備自屬系爭廠房之水電設備，應屬原告所有，而非被告漢興公司所有，現系爭380V電力設備由被告漢興公司拆運，被告漢興公司應負回復原狀之責等語。被告漢興公司則辯以，系爭380V電力設備屬被告漢興公司營業所用之設備，為被告漢興公司所有等語。

2.經查，系爭租約第7.4條固有如原告所主張之約定，然系爭廠房出租時，並未列出系爭廠房所附加之水電、衛生、消防等設備為何，是本院尚無從僅以系爭租約第7.4條約定之文字即認定系爭380V電力設備屬附加於系爭廠房之電力設備。另兩造於系爭協議書簽訂時，有以表格列出系爭廠房內之用品、設備，原告亦有於表格中表示要留用之設備為何，系爭協議書及其附件所列出之清單中包含系爭廠房內之文件及設備，如監視器機組、分離式冷氣、火警警報系統等，項目逾百項，然其中並未包含系爭380V電力設備，此有系爭協議書及其附件可參（本院卷第31-60頁）。查系爭380V電力設備現由被告漢興公司自系爭廠房中拆除，顯見系爭380V電力設備得脫離系爭廠房使用，應屬獨立之電力設備，且系爭380V電力設備價值高達百萬，若其屬系爭廠房附屬之電力設備，兩造又豈會未於系爭租約、系爭協議書及其附件中，就此系爭380V電力設備為任何討論，是原告主張系爭380V電力設備為系爭廠房之附屬設備而為原告所有，已有可疑。再者，系爭380V電力設備屬被告漢興公司經營事業所需之設備，且係由被告漢興公司委託電機技師施設計並向台電公司申請電表及電號，此有被告漢興公司電費繳交資料及用電資料可佐（本院卷第369、478頁），應可認系爭380V電力設備屬被告漢興公司之財產。從而，原告主張系爭380V電力設備屬附加於系爭廠房之電力設備，被告應就此負擔回復原狀之責任，並應給付原告1,259,050元，為無理由，應予駁回。

㈢原告請求被告給付消防、照明設備回復原狀之費用523,840元有無理由？

1.消防設備部分：原告主張依系爭租約第7.4條約定，消防設

備被告漢興公司僅有使用權，但應負保管之責，如有損害應負責修復或照價賠償，消防設備於系爭廠房點交時已毀損，被告漢興公司應負回復原狀之責等語。被告漢興公司則辯以，消防設備屬被告漢興公司所有，僅係原告於系爭協議書之附件中表示要留用，故由被告漢興公司將消防設備依現況贈與原告，縱點交時有毀損，被告漢興公司無庸負回復原狀之責。經查，系爭租約第7.4條固有如原告所主張之約定，然系爭廠房出租時，並未列出系爭廠房所附加之水電、衛生、消防等設備為何，是本院尚無從僅以系爭租約第7.4條約定之文字即認定消防設備屬附加於系爭廠房之消防設備。又查，系爭協議書中已載明113年9月19日下午一點雙方就屬甲方應留下品相及乙方遷移品項，逐一清點確認後，補列為本協議之附件.....甲方表明之應留項，已於清冊註明甲方要留等語，查於系爭協議書之附件廠房機器清單中就火警警報系統、消防栓已有註明「甲方要留」等語，此有系爭協議書及其附件在卷足參（本院卷第31-59頁）。又若消防設備原屬原告所有，被告漢興公司本應交還原告，兩造又豈會在系爭協議書及其附件特別註明「甲方要留」等語，是被告漢興公司辯稱消防設備本屬被告漢興公司所有，僅係原告於系爭協議書之附件中表示要留用，被告漢興公司始將消防設備留於系爭廠房內等語，應屬可信，是原告主張消防設備本屬原告所有，被告應給付原告回復原狀之費用，即屬無據。至原告主張於114年2月25日之交還清冊中就消防警報系統有記載「待通電測試」等語，若消防設備原屬被告漢興公司所有，交還清冊中又何需記載上開文字等語，經查，114年2月25日之交還清冊固有如原告所述之記載（本院卷第63頁），然兩造於系爭協議書及其附件中已明確表示消防設備係由被告漢興公司留予原告使用，足認消防設備原屬被告漢興公司所有，並於點交時再贈與原告，交還清冊之「待通電測試」記載，僅得認定是原告需在通電後始能確認被告漢興公司所贈與之消防設備是否仍得運作，尚無從以此認定消防設備原

屬原告所有，是原告上開主張，亦屬無據。

2.照明設備部分：原告主張照明設備為系爭廠房之附屬設備，應屬原告所有，照明設備遭被告毀損，被告應負回復原狀之責等語，被告漢興公司則辯稱照明設備為其所有等語。按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限，民事訴訟法第277條定有明文，原告既主張照明設備為系爭廠房之附屬設備而為原告所有，自應由原告負舉證之責。經查，系爭租約第6.8條約定燈泡、燈管應由租客維護，然並未就其他照明設備為任何約定，是本院尚無從逕認照明設備屬廠房之附屬設備，又查系爭協議書及其附件、114年2月25日交還清冊中亦未敘及燈管及其他照明設備，是尚無證據證明照明設備係屬原告所有。再者，原告主張照明設備毀損等語，並提出慶喜消防企業社之報價單為證（本院卷第125頁），又依114年2月25日交還清冊及兩造間之存證信函往來均係記載「無電力可供消防、照明設備測試檢修」等語（本院卷第61-63頁、第95-119頁），可知系爭廠房之消防、照明設備目前係無電力可供測試，照明設備在通電測試之前，是否得以逕認其已經毀損，已屬可疑。再者，上開報價單固記載消防、照明設備之維修費用，然其無從證明消防、照明設備確實已有毀損，復原告未就系爭廠房之照明設備遭毀損乙節提出其他證據供本院審酌，本院就此自無從為有利原告之認定，是原告主張系爭廠房之照明設備遭被告毀損乙節，應屬無據。

3.綜上，原告請求被告就系爭廠房之消防、照明設備負擔回復原狀之費用523,840元為無理由，應予駁回。

㈣末按民法第233條第1項規定：「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。」同法第203條規定：「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5。」同法第229條第2項規定：「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求時，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。」查本件不當得利、違約金債務，其給付並無確定期限，而本件起訴狀繕本係於115年3月30日送達被告，有本院送達證書附卷可證（本院卷第201頁），是被告應於115年3月31日起負遲延責任，是原告併請求被告給付自115年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由。

四、綜上所述，原告依系爭租約第7.2條之約定、民法第179條之規定，請求被告連帶給付原告820,714元，及自115年3月31日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、兩造陳明願供擔保請為宣告假執行或免為假執行，經核均與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

民事第五庭　法　官　江碧珊

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　　29　　日

書記官　林冠諭