

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度桃訴字第7號

原告 青優實業有限公司

法定代理人 周榮國

訴訟代理人 呂宗達律師

鄭育霜律師

官寧郁律師

複代理人 吳定宇律師

被告 海德保科技有限公司

法定代理人 龍鶴仁

訴訟代理人 張瑋仁

訴訟代理人 馬偉涵律師

郭立寬律師

被告 六川集股份有限公司

法定代理人 陳承正

訴訟代理人 柯麥可

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年1月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告海德保科技有限公司應給付原告壹拾柒萬貳仟貳佰陸拾柒
元，及自一百一十一年五月二十四日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息。

被告六川集股份有限公司應給付原告壹拾柒萬貳仟貳佰陸拾柒
元，及自一百一十一年五月二十四日起至清償日止，按週年利率
百分之五計算之利息。

前二項所命給付，如其中一項被告已為給付，另一被告於該給付範圍內免給付義務。

被告海德保科技有限公司應給付原告伍拾陸萬陸仟捌佰陸拾壹元，及自一百一十一年九月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告海德保科技有限公司應給付原告新臺幣柒仟貳佰伍拾元，及自一百一十年二月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告六川集股份有限公司應給付原告參仟元，及自一百一十一年五月十七日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項至第二項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾柒萬貳仟貳佰陸拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第四項於原告以新臺幣壹拾捌萬捌仟玖佰伍拾肆元為被告海德保科技有限公司供擔保後，得假執行；但被告海德保科技有限公司如以新臺幣伍拾陸萬陸仟捌佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第五、六項得假執行；但被告海德保科技有限公司如以新臺幣柒仟貳佰伍拾元、被告六川集股份有限公司如以新臺幣參仟元，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

壹、程序方面

一、按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：……2.請求之基礎事實同一者。3.擴張或減縮應受判決事項之聲明者。」，民事訴訟法第255條第1項第2、3款分別定有明文。

二、本件原告起訴時原請求：「(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路000巷00號5樓之房屋（下稱系爭5樓房屋）騰空遷讓返還予原告。(二)被告六川集股份有限公司（下稱六川集公

司)應自民國110年4月1日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告新臺幣(下同)13萬6,000元。(三)被告海德保科技有限公司(下稱海德保公司)應自110年4月1日起至騰空遷讓返還前項房屋之日止，按月給付原告13萬6,000元。(四)上開第二、三項給付，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。(五)海德保公司應給付原告7,250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。(六)六川集公司應給付原告新台幣7,250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。」(見本院卷(一)第123頁正、反面)，嗣於111年9月19日將訴之聲明變更為：「(一)海德保公司應給付原告580,267元，及自111年5月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)六川集公司應給付原告580,267元，及自111年5月24日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)上開第一、二項給付，如任一被告為給付時，其他被告於給付範圍內，免除給付責任。(四)海德保公司應給付原告1,030,283元，及自民事追加暨變更聲明準備(三)狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(五)海德保公司應給付原告7,250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。(六)六川集公司應給付原告3,000元，及自民事爭點整理狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。」(見本院卷(二)第14頁反面)，核原告所為係基於同一基礎事實之請求，並分屬擴張及減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，與法尚無不合，應予准許。

三、又按因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，民事訴訟法第435條第1項定有明文。本件原告變更追加後之訴，致其訴之全部或一部已非屬民事訴訟法第427條所定應適用簡易程序之範圍，而兩造並未合意繼續適

01 用簡易程序之情形，爰依上開規定改用通常訴訟程序。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 原告前於107 年7 月25日與被告簽訂廠房租賃契約書【海德
05 保公司承租系爭5樓房屋；六川集公司承租門牌號碼桃
06 園市○○區○○路000巷00號1、2樓房屋（下稱系爭1、2樓
07 房屋）】，租賃期間均自107 年9 月1 日起至112 年8 月31
08 日止，每月租金均為13萬6,000元，被告均給付40萬8,000元
09 之押租金（下稱系爭租約）。詎料，海德保公司竟未經原告
10 同意即將系爭5樓房屋出借予六川集公司使用，原告遂於110
11 年1月12日寄送存證信函予被告，主張依系爭租約第7條第4
12 項、第14條第2項之規定終止租約，嗣海德保公司則於110年
13 1月14日收受，並於111年5月23日將系爭5樓房屋返還原告。
14 然海德保公司至111年5月23日止，扣除其溢繳之稅金68,000
15 元後（110年3月至12月， $136000\text{元} \times 5\% \times 10\text{月} = 68,000\text{元}$ ），
16 仍積欠原告相當租金之不當得利580,267元【 $136,000\text{元} \times (4$
17 $+ 23/30)\text{月} - 68,000\text{元} = 580,267\text{元}$ 】；且海德保公司遷出
18 時未履行回復原狀之責，原告因此支付復原費用1,030,283
19 元；又海德保公司、六川集公司未約給付清潔費，分別積欠
20 原告7,250元、3,000元。為此，爰依租賃之法律關係，提起
21 本件訴訟等語。並聲明：如變更後之聲明。

22 二、被告則以：

23 (一)海德保公司負責人雖於另案刑事偵查程序中作證陳述，然實
24 際上乃稱「委託由六川集公司負責人陳承正管理海德保公司
25 之生產廠務」，並非指「同意六川集公司於該廠房辦理六川
26 集公司業務」，縱認六川集公司負責人陳承正有受海德保公
27 司委託代管廠務，亦不得據此認定六川集公司占有使用系爭
28 5樓房屋，故海德保公司未違反系爭租約之約定，原告主張
29 海德保公司違反系爭租約第7條第4項、第14條第2項之規定
30 終止租約，並請求相當租金之不當得利，並無理由。

31 (二)退而言之，縱認原告有不當得利返還請求權，其數額仍應按

土地法第97條第1項規定，至多以申報總價年息7 %為限；再以系爭5樓房屋坐落土地之申報地價之80%計算即每平方公尺4,560元、占用面積1244.9 平方公尺，原告每年得請求相當於租金之不當得利金額應僅有397,372元【 $(4,560 \times 1244.9) \times 7 \% \times 1 \text{年} = 397,372 \text{元}$ 】，故自110年1月15日起至111年4月28日將系爭5樓房屋返還原告之日止，原告得請求之金額為510,596元（ $397,372 \text{元} \times 469/365 \text{年} = 510,596 \text{元}$ ），扣除海德保公司110年2、3月溢繳之205,772元後，海德保公司僅需給付304,824元。

(三)原告雖主張被告係於111年5月23日始將系爭5樓房屋返還原告，然被告已於111年4月29日即將系爭5樓房屋鑰匙返還原告，原告於斯時起即取得系爭5樓房屋之管理使用權；原告雖主張海德保公司未將系爭5樓房屋回復原狀，並請求原告給付回復原狀費用1,030,283元，然原告於交屋時為毛坯屋，且原告當時同意現狀返還，並不會產生修復費用，原告此部分請求亦無理由。

(四)並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請求准予宣告免為假執行。

三、原告主張：原告前於107 年7 月25日與被告簽訂廠房租賃契約書（海德保公司承租系爭5樓房屋；六川集公司承租系爭1、2樓房屋），租賃期間均自107 年9 月1 日起至112 年8 月31日止，每月租金均為13萬6,000元，水、電費由被告負擔，公共設施維護保養及公共電費則由被告共同負擔等情，業據原告提出廠房租賃契約書、支出證明單、免用統一發票收據、管理費欠繳明細為證（見本院卷(一)第8至30頁、第33至56頁、第62至73頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。

四、原告再主張：伊已合法終止系爭租約，並請求被告給付相當租金之不當得利、復原費用及清潔費乙節，則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(一)原告是否已合法終止系爭租約？

01 1.按「甲方（即原告）不同意將本租賃不動產之全部或一部分
02 轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃物轉讓與他
03 人」、「如乙方（即被告海德保公司）有下列情形之一者，
04 甲方得終止租約：……(二)違反本契約第7條之規定而為使
05 用。系爭租約第7條第4項、第14條第2項明文（見本院卷
06 (一)第13頁、14頁）。

07 2.而依原告所提出之授權書記載：海德保公司於桃園市○○區
08 ○○路000巷00號5樓承租之工廠授權六川集公司無條件全權
09 使用（見本院卷(一)第32頁），再依原告提出兩造間對話記錄
10 觀之，原告向海德保公司負責人龍鶴仁反應系爭5樓房
11 屋之噪音並請求處理，然龍鶴仁即表示：「使用者不是我，
12 我也無能為力！」等語（見本院卷(一)第61頁），再據證人即
13 原創房屋有限公司負責人于平原到庭具結證稱：「（你是否
14 曾經仲介過被告向原告承租廠房？）有。」、「（原告是否
15 曾經就六川集公司要將其大型的機械設備搬運至5樓提出異
16 議，向你請求協助請海德保公司的負責人龍鶴仁出面處
17 理？）有，是在109年2月12日的早上10點9分，原告老闆
18 娘有打電話告訴我海德保公司有一台設備要上5樓，但因為
19 5樓的承載重量只有500公斤每平方公尺，怕機器重量超
20 重，問我知不知道，我當下就打電話問海德保公司的負責人
21 問他有機器設備要上樓會不會超重，他說他不知道這件事，
22 我就把海德保公司負責人的電話號碼傳給原告老闆娘，當下
23 海德保公司負責人表達當時的市場不是很好，為何六川集公
24 司的阿正還有錢去買設備，原告老闆娘有打電話給海德保公
25 司負責人詢問。」等語明確（見本院卷(一)第156頁及背
26 面），則由上開證人證述情節及證據足悉，海德保公司確有
27 將系爭5樓房屋之全部或一部提供六川集公司使用，則原告
28 主張海德保公司違反系爭租約第7條第4項、第14條第2項即
29 屬有據。又原告於110年1月12日寄送存證信函向被告為終止
30 租賃契約之意思表示，海德保公司則於110年1月14日收受，
31 堪認系爭租約已於110年1月14日合法終止。

01 (二)原告請求被告給付相當於租金之不當得利，有無理由？

02 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害，應返還其利
03 益，民法第179條前段定有明文。次按無權占有他人之土
04 地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如
05 無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為
06 相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決意
07 旨參照）。查原告已於110年1月14日終止系爭租約，業如前
08 述，則海德保公司於租賃關係終止後，迄未遷讓返還系爭5
09 樓房屋，且將系爭5樓房屋出借予六川集公司，則原告主張
10 被告自110年1月15日起無權占用系爭5樓房屋而受有相當於
11 租金之不當得利，並致原告受有損害，參以系爭5樓房屋每
12 月租金為136,000元，堪認此金額為被告使用系爭5樓房屋每
13 月所受之利益，並為原告所受無法使用收益之損害。至被告
14 海德堡公司雖辯稱原告得請求之不當得利應以土地法第97條
15 第1項規定之標準為限，然兩造間既定有系爭租約，就系爭5
16 樓房屋之使用利益定有具體特定之數額，自無庸捨此不採，
17 而仍以上開一般標準計算之，始合乎不當得利制度在於回復
18 財產利益不正歸屬之目的，並無任其保留所受利益之理，故
19 被告所辯應非可採。

20 2.次按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455
21 條前段定有明文。又系爭租約第12條第2項約定：「前項租
22 賃不動產之返還，應由甲乙雙方共同完成租賃之不動產及設
23 備之點交手續。租賃之一方未能會同點交，經他方定相當期
24 限催告仍不會同點交者，即視為完成點交。」，參以海德保
25 公司自陳其未與原告辦理點交，而係委由六川集公司負責人
26 陳承正代為交還鑰匙，再據證人于平原證稱：「（111年4月
27 29日你與兩造的人有無到室外或屋頂看狀況嗎？）室外後來
28 有去，是編號25，本院卷(二)第65頁。」、「（你方稱在現場
29 有看到雜物，請具體說明是何雜物？）就是遺留在現場的東
30 西，用黑色塑膠袋包起來的，大約五包。印象中，高30至50
31 公分長寬大約是一米乘一米半高。」等語（見本院卷(二)第85

頁反面），堪認系爭5樓房屋內仍留有被告所有之物品，足見海德保公司未依上開約定由雙方共同完成屋況及設備之點交手續以返還系爭5樓房屋，是原告主張海德保公司遲至111年5月23日始將系爭5樓房屋返還原告，並請求海德保公司給付相當租金之不當得利580,267元【 $136,000 \text{元} \times (4 + 23/30) \text{月} - 68,000 \text{元} = 580,267 \text{元}$ 】，洵屬有據。

3.又「押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。」（最高法院87年度台上字第1631號判決要旨參照）。本件海德保公司於簽訂系爭租約時，既已繳納押租金40萬8,000元，則扣除押租金後，原告僅得請求海德保公司給付172,267元（ $580,267 \text{元} - 408,000 \text{元} = 172,267 \text{元}$ ）。

4.而被告間就前開應給付原告乃本於各別發生原因，惟具同一目的，核屬不真正連帶債務，故於被告其中一人清償時，另一人在該清償範圍內即免給付責任，併此敘明。

(三)原告請求被告給付復原費用1,030,283元，有無理由？

按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。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，但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第438條第1項、第432條分別定有明文。而依國內房屋租賃之實務，固習慣於租賃契約中約定承租人應於租約屆滿或終止時，負有回復原狀返還房屋之義務，然所謂之回復「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。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護之權利。況在租約消滅請求返還租賃物時，承租人不論係自住或繼續出租他人使用，恆少有不必要重新裝潢或整修者，如係出租供他人營業之店面，一般情況下更均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，此時如以原承租人未回復「原有」狀態為由，再向原承租人請求回復原狀所需之費用，即有違誠信。對於租賃期間系爭房屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人不應要求承租人回復至未使用系爭房屋之狀態，蓋如此不僅不合於租賃契約中承租人本就享有租賃物之使用收益之本質，且要求承租人負此程度之回復義務亦屬過苛。又當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明定。茲就原告各項請求析述如下：

1.施做EPOXY費用392,700元部分：

原告主張因將系爭5樓房屋地板施做EPOXY，故支出392,700元等語，並提出系爭5樓房屋照片及麒寶工程有限公司估價單、統一發票為據（見本院卷(二)第35至36頁、第53至76頁），且為被告所不爭執，堪信為真實。惟查，觀諸系爭5樓房屋出租前後之照片，可見系爭5樓房屋於出租於海德保公司前為水泥地板，另據證人于平原於本院審理時證稱：「（海德保科技有限公司在承租時，五樓廠房地板有無鋪設EPOXY？）沒有，是承租人海德保科技有限公司自己鋪設的。」等語（見本院卷(二)第86頁），堪認系爭5樓房屋地板之原有狀態應為水泥地，應非EPOXY，則原告得否請求將其回復至EPOXY狀態，已非無疑。況，海德保公司承租系爭5樓房屋係作為工廠使用，此為原告所知悉，則自其租賃、使用目的及使用時間以觀，該水泥地板本即可能因經年累月之使用而自然耗損，依上開說明，原告應不得要求其回復至未使

01 用之狀態，是原告請求給付此部分回復原狀之費用392,700
02 元，即屬無據。另被告海德堡公司聲請傳訊證人陳金雄證明
03 系爭5樓房屋施工前之地面狀態及關於水泥地面需再施做地
04 板之必要性等情，核無必要，併予敘明。

05 2. 拆除隔間及地磚費用463,650元：

06 ①按「租賃之不動產有改裝設施之必要時，乙方應以書面通知
07 甲方並經甲方同意後，始得依相關法令自行裝設，但不得損
08 害原有建築之結構安全，如有發生損害，乙方需負賠償及修
09 復之責。」、「前項情形乙方返還租賃不動產時，應負責回
10 復原狀，但如甲方同意現況返還，以甲方意見為主。」，系
11 爭租約第8條第3、4項分定明文。

12 ②查海德保公司承租系爭5樓房屋，並施做隔間，依上開約
13 定，海德保公司所施作之隔間自應由其負責回復原狀。然據
14 證人于平原於本院審理時證稱：「（當時地板有破損嗎？有
15 無隔間？有無排風扇嗎？）地板沒有使用過，沒有隔間，有
16 消防法規必須要有的排風扇，除此之外沒有其他排風
17 扇。」、「（證人在111年4月29日是否有到五樓廠房一起確
18 認屋況？屋況如何？）地面破損沒有回復，隔間沒有拆除，
19 有一些雜物沒有清除。」等語（見本院卷(二)第84頁反面至第
20 85頁），可知海德保公司未履行其回復原狀之義務，應堪認
21 定。再據證人即普楹室內裝修工程負責人林至政到庭證稱：
22 「（你的報價單，原證26第1、4頁，每個工程施作項目為
23 何？施作原因為何？）……第四頁第三項，是房東出租前原
24 本沒有做隔間的部份，我做拆除的工作。第五項搬運的是施
25 工拆除的垃圾，第六項是屋子現況原本沒有磁磚，後來磁磚
26 是六川集公司要我施作的，然後要打除重新做EPOXY。第七
27 項是因為地磚的打除搬運，第八項是工業排風扇的拆除。第
28 九項是依據廢棄物清理法清理。第十項是施工前要鋪設避免
29 波及到其他週邊的東西。」等語（見本院卷(二)第87頁正、反
30 面），且有普楹室內裝修工程111年6月10日報價單為證（如
31 附表一所示，見本院卷(二)第33頁），依上開證據可知，原告

01 所支出者，皆屬拆除隔間及回復原狀之必要費用，故原告主
02 張海德保公司未拆除隔間及地磚，並請求海德保公司給付復
03 原費用463,650元，應屬有據。

04 3.其餘回復原狀費用173,933元：

05 原告復主張因被告未回復原狀，致原告支出173,933元等
06 情，並提出普楹室內裝修工程111年7月6日報價單為證（如
07 附表二所示，見本院卷(二)第30頁），而據林至政於本院審理
08 時證稱：「（你的報價單，原證26第1、4頁，每個工程施作
09 項目為何？施作原因為何？）第一項、第二項是委外處理，
10 是請麒寶工程有限公司，第三項是原本沒有開孔，我是做開
11 孔後的復原，與輕隔間的填充岩棉，第4、5、6項都是拆
12 除後的復原，第三項拆的是牆面，第四項安全門拆除我做安
13 裝的動作，第五項是復原，第六項是因為法規規定要填岩
14 棉，第七項是因為天花板有塌陷要更換，第八項因為牆壁有
15 髒污，第九項是因為電箱有拉電我是做修補，第十項是因為
16 五樓冷氣銅管出去會到六樓，第11至14、22、23是房東出租
17 前原本就有，但因為故障，所以更換，第15項是我現場會勘
18 現場有損壞所以我更換，第16項原本是房東的，但是沒有電
19 源，所以我修復，第17項應該是他們有裝工業風扇，我去填
20 補，第18項是原本的燈不會亮了，所以我更換出租前是會亮
21 的，第19項是粉塵清潔、第20項就是施工後的垃圾清運。」
22 等語（見本院卷(二)第87頁），堪認其中編號3、4、5、6、1
23 7，確屬回復原狀之必要費用；然其中編號9、10、16，原告
24 並未提出相關事證證明於出租前之原狀為何，則原告主張該
25 部分損害為被告所為，本院自難遽予憑認，故原告請求此部
26 分修復費用，即不應准許；另編號7、8、11、12、13、14、
27 18、22、23，則應係自然耗損，尚難認該受損已超出以正常
28 使用而導致之自然耗損程度，亦尚難認被告就此等部分未盡
29 善良管理人注意義務，是此部分之請求，亦不應准許。從
30 而，原告就此部分得請求被告賠償之損害以71,000元為限
31 （25,000元+10,000元+18,500元+14,000元+3,500元=7

1,000元)，加計清潔費及垃圾清運費27,296元【依比例計算， $(71,000\text{元}/119,650\text{元} \times (165,650\text{元} - 46,000\text{元})) \times (40,000\text{元} + 6,000\text{元}) = 27,296\text{元}$ 】，共計103,211元【 $(71,000\text{元} + 27,296\text{元}) \times 105\% = 103,211\text{元}$ 】，元以下四捨五入】。原告逾此範圍之請求，並非有據，不應准許。

4. 綜上，原告得請求海德保公司給付回復原狀之費用為566,861元（463,650元 + 103,211元 = 566,861元）。

(四) 原告請求被告給付清潔費，有無理由？

按「租賃期間（包含裝修期間在內），使用廠房所生之相關費用：……(三)公共設施維護保養費及公共電費：由每戶承租廠商共同負擔，屋主依單據請款。」，系爭租約第5條第3項訂有明文。本件原告主張海德保公司、六川集公司未約給付清潔費，分別積欠原告7,250元、3,000元等情，業據原告提出支出證明單、免用統一發票收據、管理費欠繳明細為證（見本院卷(一)第8至30頁、第33至56頁、第62至73頁），且為被告所不爭執，堪信為真實，是原告此部分請求，應屬有據。

五、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付如主文第一項至第六項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，不應准許。

六、本判決主文第四項部分，原告陳明願供擔保以代釋明聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行。其餘命被告給付部分，均未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行。此部分原告雖陳明願供擔保請求宣告假執行，惟僅係促請本院為職權發動，不另為准駁之諭知，併予敘明。另被告陳明願供擔保免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日
02 桃園簡易庭 法 官 汪智陽

03 以上正本係照原本作成。

04 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
05 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 112 年 1 月 26 日
09 書記官 陳家蓁

10 附表一：（見本院卷(二)第33頁）
11

編 號	項 目	數 量	單 價 (新臺幣)	總金額 (新臺幣)
1	工程監工管理費	1	45,000元	45,000元
2	*****多項工程*****			
3	辦公區廠區隔間牆拆除耗 材工資	1	112,000元	112,000元
4	廁所天花板面板拆除整理	1	4,000元	取消
5	拆除垃圾搬運3.4	1	24,000元	24,000元
6	地磚打除耗材工資	1	124,000元	124,000元
7	打除垃圾搬運費	1	24,000元	24,000元
8	排風機拆除耗材工資4台	1	20,000元	20,000元
9	拆除事業廢棄物合法清運 6.8頓車	6	13,000元	78,000元
10	地板防護工程	1	15,000元	15,000元
	小計			441,571元
	稅金			22,079元
		總計		463,650元

附表二：（見本院卷(二)第30頁）

編號	項目	數量	單價 (新臺幣)	總金額 (新臺幣)
1	五樓RC地板填洞研磨底漆面漆修	226		
2	五樓全區地板局部填洞研磨底漆面漆修補	1087		
3	開孔牆面下植筋RC上輕隔間填岩棉	1	25,000元	25,000元
4	貨梯間安全門牆打鑿安裝	1	10,000元	10,000元
5	貨梯間安全門牆植筋.板模RC	1	18,500元	18,500元
6	貨梯間安全門輕隔間牆雙面.填2"*60K岩棉	1	14,000元	14,000元
7	五樓男廁廁所天花板拆換	1	13,000元	13,000元
8	全區牆壁水性漆修補刷塗	1	15,000元	15,000元
9	電箱上開孔修補.內外	1	3,000元	3,000元
10	六樓冷氣洗孔內水泥修補外磁磚	1	3,000元	3,000元
11	消防出口指示燈LED材料+安裝費	2	510元	1,020元
12	消防右方向指示燈LED材料+安裝費	4	510元	2,040元
13	消防左方向指示燈LED材料+安裝費	1	510元	510元
14	消防緊急照明燈LED材料+安裝費	3	515元	1,545元

(續上頁)

01

15	插座更換	6	200元	1,200元
16	斗笠燈查線復原照明	1	1,800元	1,800元
17	鋁窗除矽膠	5	700元	3,500元
18	貨梯間燈具更換	5	1,000元	5,000元
19	廠區及廁所簡易清潔	1	40,000元	40,000元
20	施工產生垃圾清運	1	6,000元	6,000元
21	追加項目	1		
22	消防左方向指示燈LED材料+安裝費	2	510元	1,020元
23	消防緊急照明燈LED材料+安裝費	1	515元	515元
	小計			165,650元
	稅金			8,283元
		總計		173,933元