臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1652號

原　　告　四貝企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　王鈺傑

訴訟代理人　王新發律師

複　代理人　陳欣薇　　住○○市○○區○○路0段000巷0號

施銘權律師

被　　告　名絨股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃志賢

訴訟代理人　林殷廷律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年9月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付原告新臺幣4,483,260元，及自民國114年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔66%，餘由原告負擔。

四、本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣4,483,260元為原告預供擔保，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：緣雙方前於民國111年12月13日簽立租賃契約（下稱系爭租約），兩造約定由被告向伊承租當時坐落桃園市○○區○○段000地號土地（下稱323號土地，現已併入其上同段321地號土地〈下稱321號土地〉）之一部分（下稱系爭土地）及其上同段89建號建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地，與其上同段87建號建物〈已由原告於109年拆除，下稱87號建物〉門牌號碼均為桃園市○○區○○街00號，系爭房屋另經被告標示為桃園市○○區○○街00○0

號），租期原自112年3月1日起至114年2月28日止，租金每月含稅為新臺幣（下同）588,000元，並經公證在案，嗣兩造於113年4月10日簽立補充協議書（下稱系爭協議書），合意系爭租約至113年4月30日終止，並約定給予被告約3個月之搬遷期。依系爭租約，被告於返還系爭房地時有回復原狀之義務，詎被告於113年8月2日返還系爭房地後，伊發現系爭房屋之電力設備遭破壞，且現場遺留大量垃圾、污泥廢棄物未處理，又被告租賃系爭房地用以經營紡織業，電力需求較高，然系爭租約終止後被告未依約向台灣電力公司申請改回一般用電，伊因此需支出木頭清運費用175,000元、垃圾費用（均騰）10,000元、外勞工資費用109,200元、廢棄物及污泥清運費用（欣源）5,690,100元、污泥池清除及載污泥費用219,000元及變更電表契約容量費用84,160元，共計6,767,460元，為此爰依系爭租約之法律關係及民法第179條之規定，提起本件訴訟，並請求擇一為有利之判決等語，並聲明：㈠被告應給付原告6,767,460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願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：依兩造之協議，系爭租約於113年4月30日提前終止，原告同意伊有約3個月之搬遷期，伊並自113年5月起陸續搬運設備及器具，卻於113年8月初遭原告派員阻擋進入系爭房地，甚至阻擋伊拆除設備及搬運。嗣後伊派員至現場，卻發現伊所有設備及生產器具已遭搬離，並遭原告以廢棄物處置，原告所提之現場照片係以不同角度拍攝，照片中之部分物品為伊所有之紗線及助劑而非廢棄物，污泥及廢棄物亦非伊所產生，原告未能舉證木頭清運費用及外勞工資費用與本件有關；廢棄物及污泥清運費用（欣源）部分，原告已另臚列污泥池清除及載污泥費用項目，伊並已於113年2月至8月間花費2,036,758元清運污泥達361,630公斤，故此項目污泥是否為伊產生並非無疑，且費用顯然過高。另原告收回系爭房地後，即將系爭房屋翻新，是原告支出之勞務及清運費

用應係整建系爭房屋之工程而衍生，至於垃圾費用（均騰）、污泥池清除及載污泥費用及變更電表契約容量費用部分，伊不予爭執。末以，原告尚有押租金2,000,000元未返還，伊主張與原告上開請求之費用抵銷等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第216頁暨背面）：

㈠兩造於111年12月13日簽立系爭租約，由被告向原告承租系爭房地，租期原自112年3月1日起至114年2月28日止，租金每月588,000元，並經公證在案，嗣兩造於113年4月10日簽立系爭協議書，合意系爭租約至113年4月30日終止，並約定給予被告約3個月之搬遷期，被告員工及其委託之搬運人員於113年8月3日欲前往系爭房地，遭原告拒絕進入。

㈡原告於系爭租約結束後，陸續支付木頭清運費用175,000元、垃圾費用（均騰）10,000元、外勞工資費用109,200元、廢棄物及污泥清運費用（欣源）5,690,100元、污泥池清除及載污泥費用219,000元及變更電表契約容量費用84,160元。

㈢上開之垃圾費用（均騰）10,000元、污泥池清除及載污泥費用219,000元及變更電表契約容量費用84,160元均與被告有關，被告不予爭執。

四、原告主張被告於返還系爭房地時未依約定履行回復原狀之義務，故得向被告請求上開費用等節，為被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：㈠原告依民法第179條之規定及系爭租約第22條請求被告給付木頭清運費用175,000元、外勞工資費用109,200元、廢棄物及污泥清運費用（欣源）5,690,100元，有無理由？㈡原告依民法第179條之規定及系爭租約第22條請求被告給付垃圾及染料清運費用（吉盈）有無理由？費用為若干？㈢被告抗辯原告尚未返還系爭租約之押租金2,000,000元，故主張抵銷，有無理由？

㈠按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條本文定有明文。次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條亦有明定。本件原告主張被告未履行將系爭房地回復原狀之義務，故依系爭租約及民法不當得利之法律關係向被告請求上開費用，為被告所否認，並抗辯廢棄物非其所產生，部分清運費用則與本件無關等語，是原告應就他方係無法律上之原因而受利益，且致其受有損害不當得利請求權之成立要件，及其請求符合系爭租約約定之要件負舉證之責。

㈡原告請求被告給付木頭清運費用175,000元及外勞工資費用109,200元，為無理由：

1.木頭清運費用175,000元部分：

⑴原告雖主張被告於返還系爭房地時，於系爭房屋遺留木製隔間、裝潢及木製垃圾，致伊需支出木頭清運費用175,000元，訴外人即被告之法定代理人黃志賢亦於臺灣桃園地方檢察署114年度偵字第3946號案件（下稱偵字案）之警詢及偵訊中自陳起初承租時，系爭房屋為空廠房云云，並以系爭房屋內照片、地磅單、簽收單、偵字案不起訴處分書及證人即訴外人系爭房地之前所有權人正揚印染廠股份有限公司（下稱正揚印染廠）負責人廖俊強之證詞為證（見本院卷第14至18頁背面、第22至26、188至190、192頁背面至第194頁）。

⑵經查，證人廖俊強於本院審理程序中證稱：「之前系爭房地是正揚印染廠的，109年全部出售給原告。」、「87號建物及系爭房屋在正揚印染廠所有期間承租給兩間工廠，一間是被告，另一間是健益企業」、「系爭房屋剛出租予被告時，2樓有前任租客德成益公司留下來的木質隔間、上下舖。沒有其他的木質設備。」、「系爭房屋出租予被告後有裝設1樓辦公室之輕隔間，還有一些裝修的小隔間，其他我不清楚。」、「本院卷第14至16頁照片中，主要在2樓有一些木質的東西及廢棄物，我的認知是第14頁背面及15頁比較深色的大型木材應該是2樓的木質設備。第15頁背面應該（是）

被告使用上的垃圾。16頁我沒辦法判斷。」等語（見本院卷第192頁背面至第193頁背面），本院審酌正揚印染廠與原告曾有買賣系爭房地之契約關係，與被告則曾有租賃系爭房地之契約關係，與兩造皆有往來，應無明顯偏袒其中一方之疑慮，故證人廖俊強之證詞應可採信。而依證人廖俊強上開證詞，系爭房屋內照片中之木質廢棄物亦有可能為被告之前任租客所遺留之木質裝潢物，再依據偵字案不起訴處分書，黃志賢之陳述為：「本案廠房承租時僅是空廠房，其他物品的是我公司的」（見本院卷第189頁），此部分陳述亦有可能為黃志賢表示系爭房屋於承租時內部已有包含木質隔間等裝潢，然無可移動之器材及設備之意，無法憑此認定被告自陳系爭房屋內之木製裝潢為其自行施設，原告此部分請求，即屬無據。

⑶至原告雖又主張兩造之租賃關係係因買賣不破租賃而來，而非重新簽訂契約，故被告自與正揚印染廠簽立租賃契約起，就其增加之設備即負有租期屆滿後回復原狀之義務，而不限於兩造於110年6月17日首次簽立租賃契約時之狀態云云，然原告無法證明系爭房屋之木質裝潢為被告所施設已如前述，故不論回復系爭房屋「原狀」之時點究竟為何時，原告皆不得向被告請求此部分費用，其此部分主張，亦不足採。

2.外勞工資費用109,200元部分：

⑴原告雖主張為將被告遺留之木質隔間、裝潢拆除，並將被告遺留之廢棄物及污泥清理、集中，而需支出此部分費用109,200元云云，並提出系爭房屋內照片、外勞工資請款表為證（見本院卷第14至18頁、第30頁）。

⑵然查，原告自陳於113年4月30日即系爭租約終止後，有將系爭房地重新修繕整理，包含土地整平、墊高之工程、被告所提之被證七照片（見本院卷第69頁暨背面）為翻修完之照片等語（見本院卷第140頁背面），是此部分費用亦有可能為原告另行將系爭房地之土地整平、墊高而支出之人力費用，且即便此部分為僱工將木質隔間、裝潢拆除之費用，原告無

法證明系爭房屋之木質裝潢為被告所施設，亦業經本院認定如前，原告既無法證明此部分費用係因被告未履行回復原狀義務所產生，其此部分請求，亦屬無據。

㈢原告請求廢棄物及污泥清運費用（欣源）5,690,100元，為有理由：

1.原告主張被告經營紡織事業，有使用污水處理設備之必要，且被告於系爭房地中之污水池遺留大量污泥，進入污水池之通道亦較窄，大車無法入內，致伊需先委由訴外人三鎧營造有限公司（下稱三鎧公司）將池內污泥挖出（此部分污泥池清除及載污泥費用219,000元被告不予爭執），並將挖取之污泥載運至系爭房地出入口集中，最後由訴外人欣源交通股份有限公司（下稱欣源公司）統一清運污泥，因而支出廢棄物及污泥清運費用（欣源）5,690,100元等語，並以系爭租約、系爭房地照片、發票、收據、空拍照片、證人廖俊強之證詞、欣源公司說明函為證（見本院卷第9至12、18頁背面至第21、31至34、118至126、192頁背面至第194、207頁）。

2.經查，證人廖俊強於審理中證述：「本院卷第12頁系爭房地地圖之編號14、5、17為污水處理設施，污水處理設施算是被告在用，另一間公司比較沒有廢水的問題，被告的產業比較會產生廢水。」、「我的認知污水處理設備主要是被告使用。」等語（見本院卷第193頁暨背面），被告亦於審理中自陳：「被告公司會產生污泥」、「被告租賃之範圍為本院卷第120頁紅色標線以北及以東。」、「本院卷第121至125頁照片紅框處之太空包是污泥，已經清出去。」等語（見本院卷第194頁背面至第195頁），再參以系爭房屋內之照片，屋內確實有已風乾之污泥塊（見本院卷第18頁背面），復檢視系爭房地之空拍照片，本院卷第120頁紅色標線以南及以西為原告自行使用之範圍，該範圍未見太空包、污泥池及污泥，是本院審酌以上證據，認被告所經營之事業確實會產生污泥，原告所經營之事業則否，故本院卷第18頁背面至第21

頁照片中系爭房地內之污泥應皆為被告所產生並遺留。

3.次查，原告主張進入污水池之通道亦較窄，大車無法入內，故需先委由三鎧公司將池內污泥挖出並載運至系爭房地出入口集中，再由欣源公司清運污泥等情，依系爭房地地圖及空拍照片，系爭房地之屋外通道確實較為狹窄（見本院卷第12、120頁），且原告提出之集中污泥之照片（見本院卷第19頁背面），經與本院卷第119頁之空拍照片比對，本院卷第19頁背面下方照片中橘紅色建築物，與本院卷第119頁之空拍照片右側之橘紅色建築物為同一棟建築物，故本院卷第19頁背面下方照片確實為系爭房地之出入口照片，是原告此部分主張，尚非無稽。原告並已提出支出此部分之發票及收據為證（見本院卷第31至33頁），且系爭租約第22條約定：「乙方（即被告）交還本約標的時，應負責將相關設備、廢棄物、垃圾等清掃乾淨，包含廢水池之污泥、廢水亦須抽空清除，費用由乙方負擔。乙方如怠於清掃、清除者，甲方（即原告）得自行或僱工代乙方清掃、清除，費用由乙方負擔之」（見本院卷第10頁背面至第11頁），故原告自得依系爭租約之法律關係向被告請求此部分費用。

4.至被告雖抗辯原告已另臚列污泥池清除及載污泥費用項目用219,000元，其並另於113年2月至8月間花費2,036,758元清運污泥達361,630公斤，直至113年8月初仍在清除污泥，故此部分之污泥是否為其產生並非無疑云云，並提出被告委由訴外人郁伍企業有限公司（下稱郁伍公司）清除污泥之發票、電子發票證明聯、清運憑證、地磅紀錄單為證（見本院卷第66至67頁背面、第134至137頁）。然原告所經營之事業不會產生污泥，系爭房地內之污泥皆為被告所產生並遺留業經本院認定如前，且被告之相關人員於113年8月3日欲前往系爭房地，遭原告拒絕進入亦為本件不爭執事項，再檢視郁伍公司之地磅紀錄單開立之期間介於113年2月2日至8月7日（見本院卷第135至137頁），本院依上開認定之事實及證據，推認被告於系爭租約將到期至搬遷期之期間，為履行將

污泥清除之回復原狀義務而委由郁伍公司清除污泥，然至113年8月初搬遷期屆至時仍未將污泥完全清除，隨即遭原告依系爭協議書阻擋其進入（原告阻擋之行為並未違反兩造約定詳如下述），致原告須支出此部分費用，是被告此部分抗辯，應不可採。

5.被告雖又抗辯此部分費用之單據以「台」為單位，該計算單位並不明確，且費用顯然過高云云，然依欣源公司之說明函記載：「一、茲本公司於2024年9月10日、9月14日、9月16日、9月18日、9月19日、9月24日開立發票及收據給王鈺傑（即原告法定代理人）先生，並派員至桃園市○○區○○街0000號清運汙泥跟垃圾。二、計費標準如同附件發票及收據，費用已由王鈺傑先生付清。」（見本院卷第207頁）。此部分費用之發票及收據既由為第三方、具清運專業之交通公司開立，且該交通公司亦發函表示費用已由原告法定代理人支付完畢，可認此部分應屬合理之清運費用，是被告此部分抗辯，亦難採信。

㈣原告請求垃圾及染料清運費用（吉盈）為有理由，費用應為480,000元：

1.原告主張為清運被告遺留之紗線及助劑等物品，而需支出垃圾及染料清運費用（吉盈）480,000元等語，並提出系爭租約、系爭房屋內照片、隨車證明文件、收據為證（見本院卷第9至12、14至18頁背面、第28至29頁背面）。

2.經查，依系爭房屋照片，照片中確實有捲筒狀之布料（見本院卷第14頁背面、第17頁暨背面），再依據隨車證明文件記載廢棄物之種類為紡織布類、染料，清運量欄位記載之清運立方米數亦與收據數量之欄位記載相符（見本院卷第28至29頁背面），收據金額欄記載之金額加總則為480,000元（計算式：184,800＋184,800＋70,400＋40,000，見本院卷第28頁背面、第29頁背面），另依據經濟部商工登記公示資料查詢結果，被告之營業項目包含印染整理業、織布業、成衣業、服飾品製造業、其他紡織及製品製造業、不織布業等

（見個資卷），堪認此部分費用確實為原告為清理被告遺留之紗線及助劑所產生，是原告依系爭租約之法律關係為此部分請求，即屬有據。

3.至被告雖抗辯其於113年8月初即遭原告派員阻擋進入系爭房地並阻擋其拆除設備及搬運，紗線及助劑亦非廢棄物云云，然系爭協議書第二、三點記載：「二、雙方合意系爭租約於113年4月30日終止之。三、甲方同意給予乙方繳租搬遷期約3個月。」（見本院卷第13頁）。依上開約定，兩造約定之搬遷期屆期日，應介於113年7月30日之前後數日，故原告於113年8月3日因認搬遷期限已屆至而阻擋被告進入系爭房屋，實符合系爭協議書約定搬遷期藉期日之文義，而未違反兩造之約定。再依系爭租約第22條記載：「乙方於交還本約標的時仍留置於本約標的內之任何物品，均視為廢棄物，悉由甲方處置，乙方不得要求任何補償。甲方如因處理該等物品而支出任何費用，應由乙方負擔之，甲方並得於租賃保證金扣抵。」（見本院卷第11頁）。故即便被告遺留之紗線及助劑為其財產，然依上開約定，原告仍得將該些物品作為廢棄物清理，並得向被告請求清理之費用，被告上開辯詞，皆不足採。

㈤被告抗辯原告尚未返還系爭租約之押租金2,000,000元，故主張抵銷，為有理由：

經查，系爭租約第5條約定：「本約之租賃保證金（押租金）為200萬元。（由舊約移轉至本約）」（見本院卷第9頁），而系爭租約之公證書第6條亦載明：「...出租人應依約交還押金，如不履行，亦應逕受強制執行。」（見本院卷第7頁），另系爭協議書第五點亦記載：「五、甲方保證於乙方完成搬遷後之X日內，依約退還押租金予乙方」（見本院卷第13頁），依上開證據，可認被告於簽立系爭租約時確實已交付押租金2,000,000元予原告，且於簽立系爭協議書時，原告尚未返還押租金，而原告並未提出已返還押租金之證明，是被告為抵銷抗辯，即屬有據。

㈥綜上，本件原告得向被告請求之費用應為4,483,260元（計算式：10,000＋219,000＋84,160＋5,690,100＋480,000－2,000,000）。

五、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項前段及第203條分別定有明文。本件原告之請求權，係以支付金錢為標的，且無確定期限，復未約定利息，則被告應自受催告時起，負遲延責任。是原告就上述得請求之金額，併請求自起訴狀繕本送達翌日即114年9月4日（見本院卷第44頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，同為有據。

六、至原告聲請傳喚訴外人輝興汽車貨運有限公司（下稱輝興公司）之員工施鈞麒及三鎧公司之負責人朱晉德為證人，以證明被告於系爭房地遺留木質隔間及裝潢、垃圾及汙泥等情，然上開公司僅係事後受原告指示到場清運系爭房地之遺留物，其等員工或負責人應無法得知現場之遺留物由何人產生，是應無調查上開證據之必要，併予敘明。

七、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求被告給付原告4,483,260元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年9月4日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，即屬無據，應予駁回。

八、又原告另依民法第179條之規定，並請求擇一為有利原告之判決部分，因本件屬訴之選擇合併，本院既認原告依系爭租約之法律關係之請求為有理由，且經審酌後，無從為更有利於原告之認定，自毋庸再就該部分加以論究，併此敘明。

九、本件係就民事訴訟法第427條第1項，適用簡易程序所為判決，依同法第389條第1項第3款之規定，應就被告敗訴之部

分，依職權宣告假執行；並依被告聲請，酌定相當之擔保金額，准其預供擔保免為假執行。另原告敗訴部分，假執行之聲請即失所附麗，併應駁回。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十一、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

桃園簡易庭　　法　官　廖承剛

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

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　　16　　日

書記官　黃冠臻