

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第1168號

原告 尚麗珊

訴訟代理人 陳奕璇律師

複代理人 吳勇君律師

被告 劉木榮

上列當事人間給付租金等事件，本院於110年1月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬元，及自民國一百零九年五月二十六日起至清償日止，按年息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百分之六十三，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹拾柒萬元為原告預供擔保，則得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項前段、第256條定有明文，且依同法第436條第2項規定，於簡易訴訟程序亦有適用。本件原告訴之聲明原為：1.被告應給付原告新臺幣（下同）47萬元，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，請求准予宣告假執行（見本院卷第4頁正面）；嗣於民國109年9月14日言詞辯論期日與被告就其中之租金請求20萬元成立調解後，更正訴之聲明第1項為：被告應給付原告27萬元，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（見本院卷第62頁反面頁正面）。核其所為，僅係於其訴因調解成立而一部終結後，更正尚未終結部分之訴訟上請求，應屬事實及法律上陳述之更正、補充，而非訴之變更，合乎前開法律規定，

01 應予准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)被告前於97年11月6日向原告承租桃園縣八德市（現改制為
05 桃園市八德區，下同）高城路162號之廠房（下稱系爭廠房
06 ），約定租賃期間為97年12月1日起至100年11月30日止，
07 每月租金為10萬元（下稱系爭租約）；嗣系爭租約期滿，被
08 告仍繼續使用系爭廠房，雙方遂繼續租賃關係，並約定更改
09 租金為每月16萬元；迄於108年11月間，被告向原告為終止
10 系爭租約之表示，系爭租約始於109年2月15日終止。

11 (二)然系爭租約終止後，被告本應依系爭租約第6條、第9條之
12 約定，將系爭廠房遷空、將改裝設施拆除並回復原狀，以返
13 還予原告，卻未依約為之，仍將大量廢棄物留置於系爭廠房
14 內，且尚留有其自行裝設之違法隔間，未為拆除。經原告委
15 請律師發函請求被告將系爭廠房回復原狀，仍未獲置理，原
16 告僅能委請廠商清運系爭廠房內廢棄物，及拆除、清運系爭
17 廠房內之違法隔間，並因此支出拆除、清運費用20萬元。就
18 此回復原狀之必要費用，自得請求被告返還。

19 (三)再依系爭租約第12條約定「乙方（即被告，下同）若有違約
20 情事，致損害甲方（即原告，下同）之權益時，願聽從甲方
21 賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應
22 由乙方負責賠償。」本件被告既有前述違反系爭租約第6條
23 、第9條之情事，原告並因而委任律師提起本件訴訟，支出
24 律師費用7萬元，自得依系爭租約第12條之約定，請求被告
25 就此費用負損害賠償之責。

26 (四)綜上，原告聲明：1.被告應給付原告27萬元，及自起訴狀繕
27 本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.原告願
28 供擔保，請求准予宣告假執行。

29 二、被告則以：被告終止契約遷離系爭廠房時，已將系爭廠房內
30 之物品騰空，並未留有其他廢棄物，且即便有廢棄物，系爭
31 廠房當地之桃園市八德區高明里里長亦可協助清運，而無庸

收取費用。至系爭廠房內原告所指之隔間，並非被告所設置，而是被告承租系爭廠房時即已存在，被告自無拆除、清運該等隔間之義務。又被告既無原告所指之違約情事，原告請求被告負擔其所支出之律師費，亦非合理，是本件原告請求均無理由等語，以資答辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)被告自98年12月1日起，向原告承租系爭廠房，嗣於100年11月30日系爭租約屆滿後，被告仍繼續使用系爭廠房，兩造遂以不定期限繼續契約，迄於109年2月15日，系爭租約始為終止之事實，已據原告提出系爭租約之契約書、租金匯款紀錄、被告配偶杜慧妹所出具之終止通知函等為據（見桃簡卷第8至12頁），且被告對此均未為爭執，足認此情屬實。而觀諸系爭租約第6條前段、第9條之約定，已分別載明「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利」、「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時自應負責回復原狀」（見桃簡卷第9頁）。是兩造間就系爭廠房之租賃關係終止後，被告負有遷空系爭廠房、移除自行裝設之改裝設施，以將系爭廠房回復原狀之義務，應屬明確而可認定。

(二)被告有留置廢棄物於系爭廠房之情形，應可認定：

1.觀諸原告提出之系爭廠房內部與室外基地照片（見桃簡卷第13至37頁），可見該等照片拍攝時，系爭廠房內尚留置有若干縫紉用機台（見桃簡卷第13、16頁）、袋裝類似泡棉之物品（見桃簡卷第13頁下方、15頁上方照片）、床墊彈簧筒（見桃簡卷第18頁下方照片）、類似床墊面料之紡織品（見桃簡卷第16頁上方照片），及廢棄桌椅、櫥櫃、袋裝垃圾等諸多雜物。而被告係承租系爭廠房以經營床墊工廠一節，則有前述終止通知函所載「世界床業有限公司」之字樣（見桃簡卷第12頁），及系爭廠房大門所設置之廣告看板（見桃簡卷

第24頁)可參。是前述照片中所示，系爭廠房內所留置之機具、床墊半成品等物，即與被告承租系爭廠房所營業務相符。又系爭廠房自97年12月1日起即由被告承租並管領、使用，迄於109年2月15日始終止租約並遷離，自難認原告有於被告承租系爭廠房前即先行拍攝，或於被告承租使用系爭廠房中，進入系爭廠房而拍攝上開照片之可能，應認上開照片確係原告於系爭租約終止後所拍攝，始符常理。又證人即承包系爭廠房廢棄物清運工程之業者邱志誠亦於本院審理時證稱：我在109年4月間，受原告委託，承包系爭廠房內物品清除、水泥施作等工程。本院卷第13至37頁照片中的場景就是系爭廠房，照片所顯示的狀況與我當時進入施工時所見相同，我也有看到照片所顯示的機具、床墊半成品及其他雜物。系爭廠房內物品是我整理的，整理後有部分載去回收廠回收，有部分則直接交給垃圾車等語（見本院卷第97頁反面至第98頁正面）。亦可佐證系爭照片中所示者，即為被告終止系爭租約，遷離系爭廠房後，系爭廠房內部之情狀。是被告於系爭租約終止後，仍將照片內所示機具、床墊材料及其他廢棄物留置於系爭廠房，應可認定。原告請求被告返還清運此等廢棄物之必要費用，即有理由。

2. 證人即被告所營床墊工廠員工杜欣耀雖於本院審理時證稱：我從106年間在被告工廠任職迄今，被告工廠自系爭廠房搬遷時，我擔任工廠廠長，有帶著同事進行搬遷；搬遷完之後我有檢查，看起來沒有留下什麼東西，照片中所顯示的機具及床墊半成品等物，都不是被告的東西，我與同事搬遷結束後，照片中所顯示物品都不在系爭廠房內等語（見桃簡卷第79頁反面至第80頁正面）。然核其所述，與上述照片等物證、證人邱志誠之證述、被告經營床墊工廠之客觀情節顯有矛盾。衡諸證人杜欣耀現仍受雇於被告，與被告及其所營業務有利害關係，其認知、記憶可能因而受影響而有偏誤，故應以前段所認定之事實較為可採，尚無從僅以證人杜欣耀之證述，就此部分遽為對被告有利之認定。

01 3.被告雖另辯稱原告要取得上開廢棄物並非難事，上開廢棄物
02 可能為原告自行放置等語；然上開機台、袋裝泡棉、廢棄傢
03 俱等物品，體積、數量均甚為龐大，將之運入、運出系爭廠
04 房均須耗費相當費用，實難認原告有何動機故意為之，被告
05 此節所辯應僅係空言指摘，並無實據可憑，自難認有理，併
06 此敘明。

07 (三)系爭廠房內隔間，尚無法認定為被告所設置：

08 原告雖主張被告於系爭廠房內設置違法隔間，而未於系爭租
09 約終止後拆除，然為被告所否認，辯稱：系爭廠房內隔間為
10 其承租時即已存在，被告承租期間並未增設任何隔間等語。
11 經查，原告就此節主張，雖提出系爭廠房內部照片為據（見
12 桃簡卷第83至90頁），然依該等照片，雖能認定系爭租約終
13 止後，系爭廠房內有照片所示之隔間存在，但既無系爭廠房
14 出租予被告時之現狀照片可資對照，即無從直接認定該等隔
15 間為被告承租期間所增設。且觀諸上述照片內所示隔間牆面
16 ，其色調、風格、陳舊程度與周圍之既有牆面、天花板、地
17 板均屬近似，亦無明顯可認為嗣後新建之跡象。原告雖另主
18 張被告承租系爭廠房十餘年，其辯稱該等隔間非其所設置，
19 顯不合理等語，然觀察照片內所示之隔間牆面，均已甚為陳
20 舊，是否必為近十餘年內所設置，實屬有疑。另證人杜欣耀
21 於本院審理時證稱：照片中隔間於我在被告處上班時就已經
22 有了等語（見桃簡卷第80頁正面），證人呂峻安、邱志誠之
23 證述與此等隔間設置之始末亦無關聯。是本件尚無事證足認
24 系爭廠房內之上述隔間為被告所設置，原告主張被告應將該
25 等隔間拆除、清運，並請求被告返還此部分拆除、清運之費
26 用，即屬無據。

27 (四)回復原狀之必要費用金額：

28 1.原告委託邱志誠清運系爭廠房內廢棄物，及拆除、清運系爭
29 廠房內隔間，共計支出工程費用20萬元之事實，有估價單1
30 紙可憑（見桃簡卷第39頁）；且經核與證人邱志誠於本院審
31 理時證稱：清運廢棄物部分，我給原告報價為20萬元，實際

01 支付金額也是20萬元等語相符（見桃簡卷第98頁），足認此
02 情屬實。但原告主張被告應拆除、清運系爭廠房內違法隔間
03 部分，既無理由，原告自僅得就清運系爭廠房內所留置廢棄
04 物所支出費用，請求被告返還。

05 2.而就系爭廠房內留置廢棄物清運、隔間拆除及清運費用之各
06 別金額，證人邱志誠於本院審理時證稱：本件拆除隔間及清
07 運其他雜物的工程款，是談好全部20萬元，此價格是我自己
08 大概抓的，但我平時沒有在做清運廢棄物的業務，是剛好原
09 告找我，我才接本件工程，因此我也無法估計不包含隔間處
10 理的價格會是多少等語（見桃簡卷第98頁反面）。是系爭廠
11 房內廢棄物清運之必要費用，尚無直接證據可資區別、認定
12 。本院參照卷附照片所示之系爭廠房內廢棄物種類、數量，
13 及原告所指隔間牆之面積、範圍、材質等情狀，認本件清運
14 廢棄物及拆除清運隔間牆之費用，應各占全部工程款之2分
15 之1，較為允當，故本件原告得請求被告返還之回復原狀費
16 用，即以10萬元為限（計算式：20萬 $\times$ 1/2=10萬），逾此範
17 圍之請求則無理由，不應准許。

18 3.被告雖辯稱系爭廠房縱有留置廢棄物，若通知系爭廠房所在
19 地之八德區高明里里長呂峻安，其即能協助清運而無庸收取
20 費用等語，並經證人呂峻安於本院審理時證稱被告此節所述
21 屬實（見桃簡卷第79頁正面第15至18行）。然費用之支出是
22 否具必要性，本應以一般人之通常知識及社會經驗加以認定
23 ，而非以當事人之特殊認知為判斷基準。依上開認定系爭廠
24 房內所留置廢棄物之種類、數量，原告委請廠商加以清運，
25 應未違背一般人處理同類事務之知識、經驗；而原告並非居
26 住於八德區高明里，系爭廠房復長期出租予被告使用，衡諸
27 常情，原告對證人呂峻安可提供廢棄物清運服務一事，自無
28 從知悉，亦非可得而知，故無從以證人呂峻安可提供無償清
29 運服務一節，而認原告委請廠商清運廢棄物所支出費用為不
30 必要，是被告此節所辯並非可採。

31 (五)再按「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時，願聽從甲

方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。（見桃簡卷第9頁）」已為系爭租約第12條所約定。本件被告有前述留置廢棄物，未將系爭廠房回復原狀之情事，既已認定如前，即有違反系爭租約第6條之約定，是原告因而委任律師提起本件訴訟，所支出之律師費用7萬元（見本院卷第43頁），自得依上開約定，請求被告就此費用負損害賠償之責。又本件原告請求被告給付回復原狀費用部分，雖為一部有理由，一部無理由，然依卷附律師酬金收據之記載及通常觀念，既無從認定若原告未就拆除隔間部分而為請求，律師酬金是否即會相應地按比例減少，自無從按比例計算，而僅令被告負一部之賠償責任。是原告就此請求被告給付7萬元，為有理由，應予准許。

(六)又給付無確定期限者，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。其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，為民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別明定。本件原告就其支出回復原狀必要費用及律師費，對原告之返還、損害賠償請求權均屬無確定給付期限之金錢債權，故其請求自起訴狀繕本送達翌日即109年5月26日（見桃簡卷第47頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，於17萬元之範圍內為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

四、綜上所述，原告依系爭租約第6條、第9條、第12條之約定，請求被告給付如主文第1項所示，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

五、本判決主文第1項係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；並依民事訴訟法第436條第2項、第392條第2項

規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，則得免為假執行。至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失其依附，自應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據均不至影響判決結果，故不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 110 年 1 月 22 日
桃園簡易庭法官陳逸倫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 110 年 1 月 25 日
書記官 洪惠娟