

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

109年度桃簡字第76號

原告 簡曾敏榮

訴訟代理人 簡有忠

被告 彥名企業有限公司

法定代理人 黃秀香

訴訟代理人 廖佳雯

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國109年7月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳仟肆佰參拾伍元，及自民國一〇八年十一月二十三日起至清償日止，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二，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。

壹、程序方面：

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項但書第3款分別定有明文。經查，原告本起訴請求：(一)被告應給付原告新臺幣(下同)135,267元，及自民國108年11月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行；嗣於本院審理中，變更聲明第1項請求之利息起算日為起訴狀繕本送達被告之翌日，並更正假執行之聲請為請求本院依職權宣告之(見本院卷第84頁)，核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：被告前向原告承租門牌號碼桃園市○○區○○路○○○巷○○號之鐵皮屋140坪(下稱系爭廠房)作為理貨及存放布料等貨品使用，並約定租期自107年1月1日起至107年12月31日止，租金為每月35,000元，水電費悉由被告負擔；嗣因被告於租期屆滿後不欲續租，然未能及時覓得新廠房

，兩造遂約定以相同條件延長租約至被告實際搬遷完畢為止；詎料被告遲至108年5月27日始將系爭廠房返還原告，卻僅給付108年1月至3月之租金105,000元，猶欠108年4月至5月之租金70,000元未償，扣除前付之押租金60,000元後，尚有租金10,000元應付；又被告未繳之水費320元及電費447元，已由原告代為繳納；且被告復於租賃期間毀損系爭廠房內之白鐵門、隔間牆、窗戶及欄杆，致原告受有修繕費48,000元之損害；另被告堆置廢棄棧板（下稱系爭棧板）占用系爭廠房外之10坪空地迄今，自108年6月1日起至108年10月31日止，已累計受有76,500元相當租金之不當得利。為此，爰依兩造間租約、不當得利之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告135,267元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告則以：兩造就108年4月以後之租金給付方式並未具體約定，而應以被告實際占用日數核算其應付之租金，又被告已於108年5月23日自系爭廠房遷空完畢，則以押租金60,000元抵充後，應已無其餘欠租；另系爭廠房所在處尚有其餘廠房供他人使用，原告請求之水電費包含非被告所使用者，被告自無給付義務；再系爭廠房年代已久，原告主張遭被告毀損之部分，或為自然耗損，或為承租時即為如此，均非被告所造成，被告當無賠償修繕費用之責任；至系爭棧板皆非被告所有，被告顯未受有占用該區域之利益等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，被告為經營布料整理運銷業務之公司，為租用系爭廠房供理貨使用而與原告簽訂租約，約定租期自107年1月1日起至107年12月31日止，租金為每月35,000元，並由被告負擔水電費，被告另已交付押租金60,000元；被告因自108年起無續租意願，兩造遂協議以上開相同條件延長租約至108年3月31日止，被告並已如數給付108年1月至3月之租金等情，有兩造之租賃契約書、有限公司變更登記表在卷可

證（見本院卷第14至20頁、個資卷），且為兩造所不爭執（見本院卷第53頁反面至第54頁、第84頁反面至85頁），堪信為真實。

四、原告另主張被告積欠租金、水電費未付，且毀損系爭廠房內之既有設備，並以系爭棧板無權占用系爭廠房外之土地等節，則為被告所否認，並以前詞置辯，茲分述如下：

(一)原告得向被告請求未付之租金968元：

1.被告搬離系爭廠房之日應為108年5月23日：

(1)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條亦有明定。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，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，亦應駁回原告之請求。

(2)原告固主張被告至108年5月27日始自系爭廠房搬離等語，惟原告就被告之搬遷及交還廠房之過程、時序等各節，始終未為具體之陳明，遲至本件言詞辯論終結前亦未據提出其他事證以供本院參酌，則原告徒以此為被告實際遷還系爭廠房之日，已嫌無稽；又自被告提出之108年5月22日拍攝之照片截圖以觀（見本院卷第74頁），可見畫面中攝有該日系爭廠房旁放有各式櫃架等大型家具之景象，與被告所稱其雖因物品未及全數清空，而曾請求原告延後歸還系爭廠房鐵捲門遙控器之時限，然其嗣於108年5月22日，便已將系爭廠房內所有物品搬至系爭廠房外，待清運人員於翌日即108年5月23日全數載離等語，概無不符，亦與原告所述被告曾表示物品尚未遷空，故暫時保留遙控器未還等語（見本院卷第102頁反面），同屬相合，堪信被告辯以其於108年5月22日將其所有物品自系爭廠房搬出，翌日即將系爭廠房及鐵捲門遙控器一應交還原告等語，尚非虛妄，而原告既未能再就被告於108年5月27日始搬離系爭廠房此有利於己之事項舉證以佐，依上說明，自不能認原告以盡舉證之責，而逕信其上開主張為真。

01 2.兩造於108年4月至5月間之租約係如何約定：

02 (1)原告固以兩造於107年1月1日至107年12月31日、108年1
03 月1日至108年3月31日之租約，皆約定被告應以月為單位給
04 付租金為據，主張被告自108年4月1日起至實際搬遷日止，
05 無論於何日搬遷，均應給付足月之租金等語。惟查，兩造就10
06 8年3月31日前之租金給付方式俱有明約，然就108年4月以
07 後則未再為具體約定一節，業為原告當庭所自承（見本院卷第
08 102頁反面），則原告主張兩造已有按月核算租金之合意等語
09 ，已有疑問。原告雖再提出其與被告訴訟代理人之對話錄音檔
10 暨其譯文為證（見本院卷第62頁），主張被告訴訟代理人已明
11 示同意原告主張之方式計算租金等語。然查，綜觀前揭對話全
12 文，原告表示「我當初跟你爸講好的，那都是以月租費算的，
13 沒有什麼以日算的」後，被告隨即回覆以「以月租沒錯我們租
14 1個月3萬，可是之後．．．」，經原告岔以「3萬5」，被
15 告則再續稱「可是之後，對，3萬5，可是之後那個月算的話
16 到20幾」等語，足見被告訴訟代理人於聽聞原告稱租金以月計
17 算後，雖肯認兩造先前均以35,000元收取系爭廠房之月租，然
18 就嗣後續約部分，即旋而積極表露質疑，並反駁最後承租月應
19 僅以日數收費，堪認被告辯謂其未曾同意於108年4月以後之
20 租金均應按月計算等語，洵非子虛，原告徒以被告已於上開對
21 話承認其108年4月至5月亦應負擔足月租金等語，與客觀事
22 證咸有未合，委非可取。

23 (2)復衡諸被告於原租期在107年12月31日屆滿後，本已因無續租
24 意願而擬搬離系爭廠房，然因新廠房非數日可得，機具物品等
25 之遷移亦耗時甚鉅，兩造遂先協議自108年1月1日起延長租
26 約至108年3月31日止，被告並已如數交付上開期間之租金等
27 情，為兩造所不爭（見本院卷第53頁反面至第54頁、第102頁
28 ），而被告稱其因至預計搬遷完畢之108年3月31日，仍未遷
29 移完成，故再請求原告寬延其返還系爭廠房之期間，然關於租
30 約之末日，則未另為指明乙節，亦為原告所是認（見本院卷第
31 102頁反面），足見兩造雖前曾訂以108年3月31日為其等租

約之終止日，惟嗣後因考量事先特定被告之實際遷空日現實上窒礙難行，故未再確切指明租約終止之確切日期，以保留雙方約定之彈性，堪認兩造於108年4月起之租約，與先前均明訂租期並按月給付租金之模式，已存變異，而原告主張其於108年4月後對被告之租金亦應以先前按月給付之方式收取一情，既未能證明業經兩造合意，即不能遽以原告片面之詞認其得以此計算方式請求被告給付租金，則被告抗辯兩造係概括約定被告得持續租用至實際遷空之日止，故應以日數核算應付租金等語，當值採信。

3. 綜上，被告於自108年4月1日起至108年5月23日返還系爭廠房之日止，租用系爭廠房共1月23日之期間，應給付原告之租金應為60,968元（計算式：35,000元×【1月+23日/31日】=60,968元，小數點以下四捨五入），扣除被告前付之押租金60,000元後，原告得請求之金額應為968元（計算式：60,968元－60,000元=968元）。

(二) 原告得請求被告給付電費447元、水費320元：

1. 電費447元部分：

原告主張被告未依兩造租約繳納搬離系爭廠房前之電費，尚欠電費447元未付，且已由原告代為繳清等語，有108年6月之電費通知單為證（見本院卷第12頁），且為被告所不爭執（見本院卷第103頁反面），是原告請求此部分費用，自為有憑。

2. 水費320元部分：

(1) 原告另主張被告亦未依約償付租賃期間之水費320元等語，亦據其提出108年6月、8月之水費通知單為佐（見本院卷第12頁），經核尚無不符，則原告主張被告應給付其依約應自行負擔之水費320元，同非無稽。

(2) 被告雖以該水表亦計入其他廠商於相鄰廠房之用水為辯，認帳單所示之水費不應全由被告承擔等語。惟查，細繹上開108年6月之水費通知單（見本院卷第11頁），可見其計費期間為108年3月5日起至108年4月30日止，而108年4月30日抄表日之指針數為「1705」，前開期間之實用度數為13度，至上期

之實用度數則為163度；另自108年8月之水費通知單以觀（見本院卷第10頁），足知於108年7月2日之抄表日，指針數為「1706」，即108年5月1日起至108年7月2日止之計費期間，實用度數僅有1度。由是觀之，可認該水表於108年3月5日前，原先每期用水可達百度以上，然於108年3月至4月間，則驟降為13度，至108年5月至6月間，甚僅有1度之用水量；再稽之原告於108年5月31日拍攝之水表照片（見本院卷第88頁左方），其指針數約為「1705」至「1706」間，與被告自陳於108年5月23日搬離時自行攝得之水表照片（見本院卷第107頁），幾無不同，益見該水表自108年5月23日起至108年7月2日止之期間，指數均未再另有增長；復輔以被告乃自108年1月起即著手搬離，而實際遷出日為108年5月23日等上情，堪認被告隨其搬遷時程，用水量應隨日減少，且自其搬離日起，用水量應趨近於零，核與上開水表顯示用水度數之增幅，若符合節；另參諸被告自系爭廠房搬離時，相鄰廠區均有他人出入一情，亦為被告所明承（見本院卷第103頁），足見若該水表計費範圍尚含他人用水，水表各期增加之度數衡理當無劇減至零之可能。是綜合上述，應認原告主張上開水費通知單所載之應繳水費，均為被告於系爭廠房用水所生等語，洵為有徵，被告徒以上詞為辯，要難採認。

(二)原告得請求被告給付修繕費用700元：

1. 按乙方（即本件被告，下同）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，如因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修繕必要時，由甲方（即本件原告，下同）負責修理，兩造租約第11條有其約定（見本院卷第17至18頁）。準此可知，系爭廠房之修繕義務本應歸由原告負擔，被告僅於違反善良管理人注意義務致系爭廠房毀損時，始應對原告負損害賠償責任。
2. 次按乙方於租期屆滿時，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，亦經兩造於租約第6條約定甚明（見本院卷第17頁）

。而前開所稱承租人回復租賃物原狀之義務，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應有狀態返還，亦即考量因以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，此乃因租賃物隨時間經過，本即有折舊及自然耗損等問題，強求承租人回復租賃物至出租時未經使用之狀態，與承租人依租賃契約得使用收益租賃物之本質有違，亦非法律所保護出租人之權利。是被告於租賃期間屆滿時，固有系爭廠房回復原狀交還原告之義務，惟其應回復原狀之範圍，應以其依契約就系爭廠房為使用收益應有之狀態為限。

3. 原告主張其因被告未盡保管義務，致系爭廠房內之白鐵門、隔間牆（下稱系爭隔間牆）、窗戶及欄杆等設備皆破損至不堪使用之程度，而分別受有7,000元、30,000元及11,000元，共計48,000元修繕費用之損害等語。經查：

(1) 白鐵門部分：

觀諸原告所提之白鐵門照片（見本院卷第58頁左上方），可見該白鐵門中下方有一明顯凹痕橫互於上，衡以白鐵門乃金屬製成，質地堅硬，倘無施予相當外力，顯無法造成此程度之凹損，則被告稱其平時未使用該白鐵門進出，此損傷應為年久自生等語，誠難想像，原告主張此損害為被告未盡善良管理人之注意義務加以維護而造成，當可確認。

(2) 系爭隔間牆部分：

原告固提出系爭隔間牆之照片為據（見本院卷第13頁右上方、第57頁右下方），主張其牆面缺損為被告不當使用堆高機碰撞所生等語。然系爭隔間牆損壞情形分別為右上方及左下方之大面積牆面缺漏，而未見明顯之外力痕跡一節，有上開照片可參，則單自照片所示狀態，能否逕認為器械造成，殊非無疑；況該隔間牆係石棉瓦製成，且建置至今已逾10年此節，均為兩造所不爭（見本院卷第105頁），則被告辯以石棉瓦耐用年限本即非長，該牆面之缺損為經年累月自然剝落而致，與人為因素

01 無涉等語，確有其憑；原告雖再執相鄰隔間牆之牆面照片為佐
02 （見本院卷第63頁上方），主張同時期所加建之石棉瓦牆面迄
03 今尚為完好，系爭隔間牆牆面破損至此，必非自然發生等語。
04 惟原告就被告承租時上開2牆面之狀態為何、是否盡然相同等
05 事項，原告皆已無他證乙節，復為其所是認（見本院卷第104
06 頁），則原告泛稱得以此推斷系爭隔間牆之毀損除被告破壞外
07 ，絕無其他可能等語，尚乏所據。準此，原告既未能證明系爭
08 隔間牆之毀損為被告未盡善良管理人之注意義務所造成，承前
09 所論，即不能責由被告就租賃物之自然耗損負損害賠償之責。

10 (3) 欄杆、窗戶部分：

11 原告雖再提出窗戶欄杆缺損之照片為據（見本院卷第58頁右上
12 方），主張被告裝設冷氣時拆除既有欄杆而未復原等語。然查
13 ，系爭廠房於被告承租前曾出租他人使用等情，為原告所是認
14 （見本院卷第84頁反面），則被告辯謂該欄杆所在窗戶乃位在
15 系爭廠房之辦公室區域，故先前承租者為加裝冷氣早已將欄杆
16 移除，被告承租時便為如此等語，與常理亦無不合，而原告就
17 其主張被告承租時欄杆為完整無缺之情，亦自承別無證據可證
18 （見本院卷第104頁反面），自不能聽任原告單方之詞，即強
19 令被告依原告主張之狀態負回復原狀責任。至原告固另主張被
20 告亦毀損系爭廠房之窗戶等語，然綜覽原告所提之受損窗戶照
21 片（見本院卷第58頁下方），雖確可見窗面玻璃存有數道裂痕
22 ，惟系爭廠房包含窗戶在內之設備裝設至今皆已15年一節，為
23 兩造所明陳（見本院卷第105頁），則窗面玻璃經長久使用，
24 因環境、溫度等自然因素而破裂，亦非無可能，則原告逕主張
25 此必為被告操作堆高機不慎碰撞而生，尚滋疑問，被告辯謂其
26 毋庸就系爭廠房因自然折舊所生耗損負責等語，堪可採認。

27 4. 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應
28 回復他方損害發生前之原狀；第1項情形，債權人得請求支付
29 回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項
30 、第3項分別定有明文。是被害人請求賠償物被毀損所減少之
31 價額者，雖非不得以修復費用為其估定之標準，然仍以必要者

為限（如修理材料以新品換舊品，應予折舊）。查被告於租賃期間未盡保管白鐵門之義務，致原告受有損害，業經認定如上，而原告請求修復白鐵門之費用7,000元均為零件費用等情有其提出之估價單為佐（見本院卷第97頁），而原告既以修復費用為其求償之所憑，基上所述，自應將零件折舊部分予以扣除。又依行政院公佈之固定資產耐用年限數表及固定資產折舊率表，房屋附屬設備中不屬遮陽設備、滅火及災害警設備、升降機設備、空調設備、商店用簡單裝備及簡單隔間、給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備之其他設備，耐用年數為10年，依定率遞減法，每年折舊率為1000分之206，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額10分之9（即逾10年，僅得請求零件價額之10分之1）；而該白鐵門裝設迄今已逾15年且未曾更換乙情，亦為兩造所不爭（見本院卷第105頁），則至108年5月23日即被告因系爭租約屆期而負返還系爭廠房之義務時，該白鐵門已使用遠逾10年，原告得請求白鐵門之修復費用，於扣除折舊額後應為700元（計算式：7,000元×0.1=700元）。

(四)原告請求被告給付以系爭棧板占用土地所受之不當得利，為無理由：

- 1.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，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之規定請求受益人返還其所受領之利益，原則上應由受損人就不當得利請成權成立要件中「無法律上之原因」，即對於不存在之權利而為給付之事實負舉證責任，至所謂侵害型不當得利（又稱權益侵害之不當得利），乃指無法律上之原因，侵害歸屬他人權益內容而獲有利益。由於侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主張依此類型之不當得利請求返還利益者（即受損人），固無庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則（最高法

01 院109年度台上字第763號判決意旨參照)。

02 2.原告主張被告任意堆置理貨用之系爭棧板於系爭廠房外空地等
03 語，雖提出系爭廠房外之照片為證（見本院卷第13頁左上方、
04 左下方），惟承租附近其他廠房之公司，亦係將廠房作為理貨
05 使用此節，復為原告所不爭（見本院卷第105頁）；另衡以系
06 爭廠房所在道路之兩側及鄰近空地，同皆遭堆放所有人不明之
07 棧板乙情，亦有被告提出之Google街景圖可憑（見本院卷第
08 108至110頁），則原告僅以系爭棧板放置之處所與系爭廠房
09 距離較為接近，即遽認棧板必為被告所有等語，殊無可取。

10 3.原告雖再以其與被告訴訟代理人間之對話錄音檔暨其譯文為據
11 （見本院卷第61至62頁），稱被告曾承認系爭棧板為其所放等
12 語。然細觀上開對話之內容，原告問以「那、那些棧板呢？」
13 後，被告訴訟代理人便回稱「棧板再說，棧板濕」，經原告再
14 次質問「你要放到何時？哪有濕，現在不夾下禮拜下雨又更濕
15 那要等到何時？」，被告訴訟代理人則答覆「我跟你說，我們
16 會夾，我們不是不會夾，但是下雨1公斤5元我不划算」、「
17 那我再跟我爸講，看要怎樣，棧板的事我可以接受」等語，至
18 多僅可認被告曾允諾移除系爭棧板，並就移除時點及所花費用
19 與原告存有紛爭；惟被告表示願意移置系爭棧板之原因，究係
20 因系爭棧板為被告所有而不得不然，或僅為被告於搬遷時好意
21 協助原告清運，自上述被告訴訟代理人之陳述，尚非可斷；況
22 原告並非系爭棧板所在土地即桃園市○○區○○段○○○號土
23 地之所有人，有該土地之所有權狀可考（見本院卷第64頁），
24 且為原告所明承（見本院卷第86頁），而原告就其為有使用收
25 益該土地權限者此節，亦自述已無證據可證（見本院卷第105
26 頁反面），則原告遽以其為該土地之使用權益歸屬者，並主張
27 被告為系爭棧板之所有人，進而認被告應就占用土地所受之不
28 當得利負返還責任等語，咸乏客觀事證以佐，要難採信。

29 (五)基上所論，原告得請求被告給付之金額為2,435元（計算式：
30 租金968元＋電費447元＋水費320元＋白鐵門修繕費用700
31 元＝2,435元）。

01 五、未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
02 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
03 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
04 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
05 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
06 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
07 ；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
08 週年利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條
09 第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告給
10 付租金、水電費及修繕費用，除給付租金外，其餘皆未定給
11 付期限、以支付金錢為標的，又未約定利息，則被告分別自
12 期限屆滿及受催告時起，負遲延責任，是原告就此部分得請
13 求之金額，均請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即108年11
14 月23日起（於108年11月22日送達，見本院卷第25頁）至清
15 償日止，按年息5%計算之利息，同屬有據。

16 六、從而，原告依兩造間租約之法律關係，請求被告給付如主文
17 第1項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍，為無理由，
18 應予駁回。

19 七、本件原告勝訴部分係依簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依
20 民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執
21 行。

22 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
23 擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
24 敘明。

25 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 109 年 8 月 21 日
27 桃園簡易庭 法 官 郭于嘉

28 以上為正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 8 月 24 日

03 書記官 王冠雁