

臺灣基隆地方法院民事判決

108年度重訴字第62號

原告 多威實業股份有限公司

法定代理人 曾欽照

訴訟代理人 羅文謹律師

被告 聯和醫療器材股份有限公司

法定代理人 陳建志

訴訟代理人 葉韋良律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項

本件原告起訴聲明第二項原為「被告自民國107年7月1日起至坐落於新北市○○區○○路○○號租賃物廠房修繕完畢回復原狀日止，應按月給付原告新臺幣177萬2,680元。」，嗣於民國108年5月22日以民事變更訴之聲明暨準備（二）狀，變更為先位聲明「（二）被告應給付原告新臺幣1,240萬8,760元，及本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」；備位聲明「（二）被告應給付原告新臺幣248萬1,752元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。」，未據被告異議而為本案言詞辯論，依據民事訴訟法第255條第2項，視為同意上開變更及追加。

乙、實體事項

壹、原告起訴主張：

一、先位之訴部分：

（一）、被告先於91年5月1日向原告承租坐落於新北市○○區○○路○○號一樓之廠房，嗣被告欲擴大承租範圍，乃於99年5月1日與原告簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），承租同址一樓

01 至三樓廠房（下稱系爭廠房），租期自99年5月1日起至109
02 年4月30日止，並約定每月租金新臺幣（下同）30萬元（未
03 稅），每2年調整租金百分之3，107年時為每月33萬7,653元
04 （未稅），被告每年須一次開立12張支票，繳付該年度全部
05 租金。詎料被告於105年11月間即曾因生產配置問題，忽有
06 要求提前終止系爭租賃契約，忽有要求繼續履行系爭租賃契
07 約之違約情形，嗣於107年初為免因終止契約，遭原告以系
08 爭租賃契約第6條沒收下半年度之租金，竟違反一次性給付
09 該年度租金之約定，僅支付該年度1至6月份之租金，遲不給
10 付7至12月份租金（下稱未到期租金）。

11 (二)、被告於107年2月9日以台中軍功郵局存證號碼000051號存證
12 信函，提前終止系爭租賃契約，僅承租至107年6月底。原告
13 為處理被告終止契約遷移等事宜，由代表人曾欽照董事長與
14 被告職員周美娟協理，於107年6月13日進行現場會勘，發現
15 一樓地板、二及三樓多處天花板及牆壁、樑柱均遭被告毀損
16 ，且被告亦毀損、搬移廠房電線等電力設備，將系爭廠房毀
17 損至如廢墟般。原告為求慎重再於107年6月15日以電子郵件
18 發文予周美娟協理確認，被告亦不否認有造成前開情形，並
19 於107年6月28日以電子郵件表示，將於翌日派職員林先生至
20 現場，與原告處理後續點交事宜，然於翌日卻未派員處理。
21 原告見狀乃分別於同年7月9日、9月5日、9月14日寄發律師
22 函、存證信函，要求被告就上開毀損情事，負損害賠償之責
23 ，並要求被告應給付未到期租金，及賠償自終止契約後至系
24 爭廠房修繕完成回復原狀期間，無法出租收益之租金損害。

25 (三)、被告曾於107年7月16日以台中淡溝郵局存證號碼000462號存
26 證信函，表示系爭廠房毀損非蓄意破壞，無回復原狀義務；
27 嗣於同年9月19日以桃園成功路郵局存證號碼001232號存證
28 信函，表示因經營團隊更換，待新團隊接收後，願就上開毀
29 損情事予以修繕並回復原狀，惟仍不欲給付未到期租金，及
30 回復原狀前無法出租之租金損害。原告為免被告空言而延宕
31 回復原狀時程，乃於同年9月26日以南陽郵局存證號碼00000

01 0號存證信函，要求被告提出回復原狀之修繕計劃及工期，
02 以資兩造核對修繕範圍工項及時間，避免產生爭議及延宕回
03 復原狀時程。惟被告怠至同年10月17日始提出簡略之修繕計
04 劃，原告見被告無誠意處理且有推託延宕之嫌，決定自行請
05 廠商修繕，並於同年11月19日以台北南陽郵局存證號碼0000
06 00號存證信函，請求被告賠償修繕系爭租賃物之回復原狀必
07 要費用，及未到期租金、違約金等費用，爰為此提起本訴。

08 (四)、請求被告給付未到期租金、回復原狀費用及律師費，共計
09 467萬3,454元【即聲明（一）部分】：

10 1、未到期租金部分（99年7月至12月間租金部分）：

11 (1)、按系爭契約第3條、第4條及第6條之約定，被告應於99年起
12 至109年止，每年給付該年度12個月份之租金；被告於契約
13 期間如欲遷移他處，而雙方同意終止契約，被告不得向原告
14 請求返還該年度終止契約後之租金，且被告亦須適用系爭契
15 約第5條約定，將系爭廠房依原狀遷空交還予原告；詎被告
16 竟違反系爭契約第3條約定，僅支付107年度1至6月份租金，
17 遲不支付未到期租金，並主張僅承租至107年6月底而提前終
18 止租約，原告雖予同意，惟依前開約定被告仍應給付積欠租
19 金（每月租金含稅為35萬4,536元）共計212萬7,216元。

20 (2)、被告於107年2月9日單方表示終止系爭契約而欲搬離，原告
21 迫於無奈予以同意，則原告依系爭契約第6條之約定，自得
22 請求被告給付未到期租金，如認此情無上開第6條約定之適
23 用，則此約定形同具文，益見此非兩造締約時之合意。

24 (3)、系爭租賃契約末行「若雙方完成提前解約之動作後甲方應無
25 條件退回乙方溢付租金及押金」之約定，應解釋為兩造未開
26 始履行系爭契約，因尚未形成複雜之繼續性法律關係，故得
27 例外提前「解除」契約，方有適用。本件兩造完成「終止」
28 契約後，顯不相符，從而被告主張依據上開約定其無庸給付
29 107年7月至12月間租金，無足採信。

30 2、回復原狀費用部分：

31 (1)、按系爭契約第10條、民法第432條、第213條之規定，被告應

01 以善良管理人注意義務保管系爭廠房，並應保持其生產力而
02 不可毀損，然被告惡意破壞系爭廠房如證物5照片所示，應
03 非承租人合理使用租賃物之方式，益見被告實已嚴重毀損系
04 爭廠房之生產力。

05 (2)、被告曾自行提出之系爭廠房修繕計劃，足信其不否認確實有
06 前述毀損事實，並自承應予修繕復原，且被告亦於107年9月
07 19日以桃園成功路郵局存證號碼001232號存證信函，表示願
08 就系爭廠房嚴重毀損情形，予以修繕使其回復原狀。

09 (3)、原告已洽廠商修繕，相關費用就廠房地板為145萬3,568元、
10 天花板、牆壁、樑柱及電線等電機設備為99萬2,670元，共計
11 244萬6,238元，是被告自應依上開規定，負損害賠償之責。

12 (4)、原告係依民法第213條第3項請求被告賠償回復原狀之必要費
13 用，原告並非請求廠房毀損前後權益差額之填補，故無被告
14 所言有折舊部分扣除之問題。依原證13承攬契約所示，足見
15 該費用係屬廠商基於契約所得請求之報酬，若非因被告惡意
16 毀損系爭廠房，原告自無該費用之損害產生，且該費用核屬
17 承攬報酬，概念上自無折舊扣除之適用。

18 (5)、又依民法第216條之1規定及最高法院101年度台上字第2140
19 號判決意旨，損益相抵法理而得扣減之利益，仍須與損害發
20 生係出於同一原因事實，而因回復原狀可能產生之交換價值
21 或使用價值增加，並非基於侵害之原因事實，而純係損害發
22 生後賠償義務之履行所產生之可能結果，自不應將回復原狀
23 之必要費用需否扣除折舊費用之法律問題，與損益相抵法律
24 概念混為一談。

25 3、律師費部分：

26 按系爭契約第11條，被告方若有違約情事，致損害原告權益
27 時，原告因涉訟所繳納之裁判費、律師費用均應由被告負責
28 賠償，則本件原告提起本件訴訟所支付之律師費10萬元，有
29 收據可資為憑，則被告依約應給付之。

30 4、小結：

31 綜前所述，被告應給107年7至12月份租金212萬7,216元、修

繕系爭廠房之回復原狀必要費用244萬6,238元、律師費10萬元，共計467萬3,454元。

5、就被告爭執系爭廠房回復原狀相關修繕費用之陳述：

(1)、關於「一樓地坪修繕工程」部分材料費部分為48萬1,845元、工資為97萬1,723元（均含稅）。地坪原係鋪設磨石子地磚，地磚完整無毀損，然依照片所示，現場地板均已嚴重裂損、甚有部份凹洞，足證被告未盡善良管理人之注意保管義務，亦未依其性質而定之方法使用，且被告訴訟前既已於現場勘，並提出修繕計劃表示須將一樓地坪全數修繕，則被告現臨訟確表示僅有少數部分地板破損，所言無足採之。

(2)、關於「二、三樓牆壁及天花板」部分：

①二樓之天花板材料費部分為3萬4,650元、工資為3萬4,650元；牆壁材料費部分為3萬5,967元、工資為3萬1,185元（均含稅）。三樓之天花板材料費部分為3萬2,550元、工資為3萬2,550元；牆壁材料費部分為14萬0,021元、工資為6萬2,370元（均含稅）。

②天花板原本係鋪設良好皆無缺損，然依照片所示，被告將天花板多處大面積拆除，天花板內線外漏，甚至有部份天花板鋼架結構體受損，足證被告未盡善良管理人之注意保管義務，致其嚴重毀損；而牆壁原有加裝彩鋼板，然依照片所示，可見被告不僅將彩鋼板拆除，且其不當拆除鋼板致牆面裂損凹陷，是依天花板及牆壁受損情形觀之，益見洵有恣意破壞之情。

③被告辯稱99年5月承租時二樓、三樓天花板原狀老舊並有短缺已達無法承租正常使用，否認其原狀為良好無缺損部分，要非屬實，蓋依民法第423條之規定，原告將系爭廠房出租於被告時，自應交付合於使用、收益狀態之廠房予被告，倘廠房二樓、三樓確有上情，被告自可請求原告修繕，然承租多年卻無提及此情，現卻臨訟辯稱有此情形而須重新委外鋪設天花板。再者參酌被告提出之修繕計劃表，其於勘查後亦表示回復原狀之方式係全面修繕二樓、三樓天花板，由此亦

01 足見被告自承系爭廠房二樓、三樓天花板之原狀係狀況良好
02 無缺損，否則被告又何須修繕之。至於被告提出照片恐係被
03 告當時安裝無塵室，有拆除原本天花板，以安裝相關配管，
04 然此並不足以證明二樓、三樓之天花板係被告所裝設，蓋
05 觀乎被告提出之估價單（項次8），其上即已載明僅有拆除
06 三樓之天花板，而無裝設3樓天花板，則倘若原告原本並無
07 裝設三樓天花板，被告又何須請廠商特別拆除之，又如果三
08 樓之天花板係其裝設，則何以估價單上無此項目，由此足證
09 被告所言自無足採之

10 (3)、關於「電力設備、原庫板下槽拆除及廢棄物清理」部分：

11 ①電力設備材料費部分為33萬6,000元、工資為23萬1,000元（
12 均含稅）；原庫板下槽拆除及廢棄物清理工資為1萬9,762元
13 。而二、三樓原本即配有電纜、電力開關插座及照明設備，
14 然依原證16-5、16-6照片所示，被告將電纜拆除並毀損電力
15 開關插座及照明設備，且依受損情形觀之，洵有恣意破壞之
16 情，自應賠償回復原狀之必要費用；系爭廠房原無該原庫板
17 下槽，依照片所示，此係被告因安裝無塵室所設，則被告自
18 應將其拆除以回復原狀。

19 ②被告雖主張系爭廠房二、三樓，其曾改裝成無塵室，進而另
20 外安裝機台設備及施作相關配電、配管工程，縱其將相關無
21 塵室設備、相關配電及配管設施拆除，其亦無需回復原狀，
22 故主張原告請求相關電系費用，難認合法。惟查，被告所舉
23 發包予華湧公司之工程項目如「主要設備安裝」、「無塵室
24 內裝工程（含非無塵室區）」、「配電工程」、「空調風管
25 工程」、「空調水管配管工程」、「自動控制工程」等工程
26 ，皆係被告將系爭廠房二、三樓改裝成無塵室之工程，然原
27 告並未主張被告須將無塵室回復原狀，原告僅係要求被告將
28 其改裝之無塵室相關設備、設施拆除，並回復原本所有之電
29 力及照明設備。

30 ③又租賃廠房提供電力及照明設備，此屬出租人提供合於租賃
31 物使用收益之義務，倘原告出租交付系爭廠房時，二、三樓

並無具備電力及照明設備，被告自可依法請求原告給付之，然被告承租多年皆未表示任何意見，卻臨訟否認系爭廠房之電力及照明設備屬於原告所有，其所言自無足採之，更遑論依照被告提出之修繕計劃，其亦表示回復原狀之範圍包括照明設備及相關線路，故以被告自應將系爭廠房二、三樓毀損之電力及照明設備回復原狀。

(五)、被告應給付違約金1,240萬8,760元【即聲明（二）部分】：

1、按系爭契約第5條、第6條之約定，被告如因自身營運考量或生產配置問題欲遷移他處終止契約，自應依約將系爭廠房按原狀交還原告，如有違約自應按月賠償租金5倍之違約金予原告。又承租人契約終止後遷讓交還租賃物之義務，其義務履行仍需符合租賃契約開始時，出租人所交付之租賃物具生產力狀態，否則仍應認屬未為遷讓交還（士林地方法院103年重訴字第286號、臺灣高等法院105年度上字第1659號、最高法院107年度台上字686號民事判決意旨參照）。

2、經查，本件依原證5照片及被告提出之修繕計畫照片觀之，可見被告有原因事實所述之毀損事實，使系爭廠房毫無生產力，倘未經修繕根本無法租賃使用，依上揭實務見解，被告自屬未依租賃物原狀遷讓交還廠房，則被告自應依約賠償方屬合理，從而本件原告自得依系爭契約第5條約定，請求被告給付自107年7月1日起至108年1月31日，系爭廠房修繕完畢回復原狀日止7個月期間，按月賠償租金35萬4,536元（含稅）之5倍違約金，共計給付1,240萬8,760元【計算式：35萬4,536元X5倍X7個月=1,240萬8,760元】。

3、依內政部房屋租賃契約書範本（下稱租約範本）第12條規定，承租人需先完成點交屋況及設備，始可認為完成租賃物返還。故被告雖稱於107年6月30日曾派員與原告點交系爭廠房，然當日被告不僅並未派員與原告進行點交，且仍持續拆除廠房內之天花板、電纜等設備以資做廢料變賣，是本件被告並未完成點交返還租賃物手續；復依民事訴訟法第277條、民法第455條之規定，並參照最高法院98年度台上字第1127

01 號判決意旨，系爭契約終止後，被告自應依債務本旨返還系
02 爭廠房，並於交付系爭廠房後，喪失對系爭廠房之事實上管
03 領力而消滅占有，如此始可謂已返還系爭廠房，被告自應就
04 點交返還事實盡舉證責任，如不能就此舉證即應受不利之認
05 定。

06 4、然查，於107年6月29日及系爭契約終止後，被告除未派員與
07 原告點交外，仍持續進入廠房拆除設備，亦未交還廠房鑰匙
08 ，自難謂其已喪失系爭廠房之事實上管領力。至確切停止進
09 入廠房之時間點則無從知悉，又因終止契約後廠房即處於等
10 待被告修繕之狀態，原告亦無事實上管理而占有之。原告係
11 因被告延宕修繕時程，於107年11月1日始請廠商修繕系爭廠
12 房。又被告辯稱依原證6兩造往來電子郵件，足證其有返還
13 廠房之意圖及事實，然被告僅能以現實交付之方式返還系爭
14 廠房，並無從依觀念交付之方式為之，則被告自應舉證證明
15 其確實有將系爭廠房返還予原告。再者自嗣後兩造協商修繕
16 之過程觀之，可見被告忽而承諾修繕而要求原告等待，忽又
17 以金錢賠償，原告始終配合其要求，其卻一再空言為之，已
18 可見其非誠信履約之人，故以被告表示其曾有返還系爭廠房
19 之意圖，實無足證明被告確實有現實交付系爭廠房而喪失其
20 事實上管領力。

21 5、被告稱「原告請求違約金部分與有過失，且違反誠信原則」
22 部分，與事實不符且於法無據，蓋依原證8號之存證信函所
23 示，被告起初否認有毀損情事，拒依約原狀返還系爭廠房，
24 卻於107年8月下旬派員表示欲將系爭廠房按原狀返還，並賠
25 償原告於此期間所受之租金損害，然卻又爭執應修繕回復原
26 狀之工程範圍，後即無消無息，令原告無所適從，已延宕出
27 租廠房予第三人時程，從而原告乃寄發原證7號之存證信函
28 ，要求被告提出原狀返還之計劃與工期時程，詎被告仍不提
29 出上開事項，原告復以原證10號函文及電洽要求被告盡速提
30 出，被告表示因工繁忙有所耽擱，遲至107年10月17日始提
31 出簡略修繕計劃，而無附相關工程詳細價目表及工程契約，

得檢視施工項目及用料，故原告見被告無意處理，僅得以原證12號存證信函表示將自行請廠商修復，是被告謂原告不同意先行修繕，持續讓系爭廠房發生閒置狀態，與事實不符，況被告既已要求原告配合其修繕時程等待回復原狀，並承諾賠償所受之租金損害，則原告要求被告提出上開事項並賠償租金損害，屬正當權利之行使而與誠信原則無違。從而由兩造商談及相關書函往返可見，原告無蓄意拉長廠房閒置時間之情事，反係被告一再延宕修繕時程，被告竟謂原告權利行使有違反誠信原則、需負擔與有過失責任，自無足採。

二、備位之訴部分：

(一)、原告備位之訴其中聲明（一）部分與先位之訴其中聲明（一）部分聲請及主張完全相同。

(二)、被告應給付原告248萬1,752元【即聲明（二）部分】：

1、倘認原告依系爭契約第5條約定，請求被告給付未按時遷讓返還系爭廠房所生之違約金係無理由，然本件被告既嚴重破壞廠房，致原告無法供租賃使用，造成原告無法繼續出租系爭廠房以為收益，進而使原告原定出租予第三人之計劃受阻，則原告亦得依民法第216條之規定，請求被告應給付自107年7月1日起，至系爭廠房修繕完畢回復原狀日，即108年1月31日止，賠償原告於此7個月期間所失利益共計248萬1,752元【計算式：每月租金35萬4,536元（含稅）X7=248萬1,752元】。

2、至被告稱「原告此部分請求有違誠信原則及與有過失，且既與欣德芮公司商議承租，並無受有相當租金損害」部分，則於法無據，蓋依原證15號原告與第三人欣德芮公司商議承租系爭廠房情事觀之，足見原告於107年7月4日即已進行商議承租一事，且原告時間上需要等待被告修繕廠房，故僅得自10月份起出租該廠房，並等待於此期間被告能將該租賃物修繕完畢，然因其後被告推託延宕修繕系爭廠房，始導致原告無從將廠房出租予第三人欣德芮公司，足證原告並無蓄意拉長廠房閒置時間之情事，反係被告一再刻意延宕系爭租賃物之

修繕時程，是此部分被告所為之抗辯，顯與事實不符並無足採。

三、基於上述，聲明：

(一)、先位聲明

1、被告應給付原告467萬3,454元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2、被告應給付原告1,240萬8,760元，及自民事變更訴之聲明暨準備（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3、原告願供擔保請准宣告假執行。

(二)、備位聲明

1、被告應給付原告467萬3,454元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

2、被告應給付原告248萬1,752元，及自民事變更訴之聲明暨準備（二）狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

3、原告願供擔保請准宣告假執行。

貳、被告答辯略以：

一、兩造於99年5月1日訂定系爭租賃契約承租系爭廠房，惟被告不敵大環境之變遷，迫於無奈僅得縮減支出、關閉不必要之生產設施，期能渡過經營困境，故於107年2月間即發函向原告要求提前終止系爭契約，經原告同意後於107年6月30日提前終止。被告於107年6月29日將系爭廠房返還並交由原告接管。

二、然兩造對系爭廠房應返還之狀況有所爭執，被告因新股東入主經營，本期望能以最大善意和平解決兩造對系爭廠房之歧見，惟原告仍強勢要求按其方式解決爭議，迫使被告無從藉由協議解決紛爭。

三、原告請求未到期租金212萬7,216元無理由：

(一)、系爭租賃契約契約書面條文末行「若雙方完成提前解約之動作後甲方應無條件退回乙方溢付租金及押金」之約定，係約

01 定由「雙方」共同行使，故此處之「提前解約」應係指「提
02 前終止」之意，而用語之誤用顯為雙方當事人均非法律專業
03 人員所致，此文字之誤用可由於原告所提原證2之通知函，
04 被告所提終止租約均使用「解約」之文字得知，又所謂「解
05 約」即為「終止租約」之意，而解除權取決於條件是否成就
06 ，故解除權行使並無「提前」之情況，且解除之法律效果依
07 民法第259條為回復原狀，然本條文法律效果為「退回乙方
08 溢付租金及押金」，在合於租賃契約之交易上習慣及目的之
09 解釋下，此處之「提前解約」應係指「提前終止」。

10 (二)、又被告於107年2月發函請求原告同意終止租約，原告則委託
11 理律法律事務以發文字號0000-00000號律師函覆「…同意與
12 聯和公司合意提前終止租約，並允許聯合公司辦理遷出等相
13 關事宜，以利回復原狀。」，足證系爭契約於107年6月30日
14 係經雙方合意提前終止在案，亦經原告於108年1月29日當庭
15 承認。

16 (三)、是系爭契約第3條雖約定被告應於年初一次給付12張租金支
17 票，並由原告按月提示作為給付月租金之方式，然系爭契約
18 既已約定提前終止應返還溢付租金，故雙方合意終止系爭租
19 約時，對租金給付至107年6月30日止，係符合系爭租約精神
20 並無爭議，故依系爭契約條文末行之約定，原告並無請求未
21 到期租金之權利，且原告充分理解其並無請求給付未到期租
22 金之權利，此亦可由上開律師函中均未有隻字片語提及請求
23 未到期租金一事得證，本案原告請求未到期租金共212萬7,2
24 16元之主張為無理由。

25 四、原告請求系爭廠房回復原狀費用244萬6,238元無理由：

26 (一)、原告就系爭廠房之原狀及損害未盡舉證責任：

27 1、按民事訴訟法第277條之規定、最高法院40年台上字第1233
28 號民事判決意旨，被告於99年5月新承租系爭廠房二樓、三
29 樓後，因新承租部分甚為簡陋、荒廢，需整修方能作為合格
30 廠房使用，被告遂於99年5月17日發包予華湧科技有限公司
31 (下稱華湧公司)，重新施作該部分，總工程款為900萬元

01 ，是原告所謂被告未按原狀回復廠房之主張，其應先證明所
02 謂「廠房原狀為何」，方能藉以判斷雙方責任及其主張回復
03 原狀之費用是否合理。

- 04 2、另參最高法院93年台上字第2058號民事判決意旨，苟應負舉
05 證責任之當事人，不能舉證，以證實其主張之事實為真實，
06 即應受不利之認定，原告迄今未能對系爭廠房之「原狀」為
07 證明，無從證明其確受有損害。復參最高法院106年度台上
08 字第710號民事判意旨，主張民事訴訟法第222條第2項之規
09 定者須以「損害已經被證明，而損害額有不能證明或證明顯
10 有重大困難之情形者」為要件，方為適法，然原告既主張本
11 案有回復原狀之必要，惟其對所謂原狀為何既未能證明，即
12 屬是否受有損害未能證明，且原告亦未說明本案有何「損害
13 有不能證明或證明顯有重大困難之情形者」，自與民事訴訟
14 法第222條第2項規定不符。

15 (二)、民法第196條與同法第213條係屬不同請求範圍：

16 依民法第196條之規定，及最高法院87年度台上字第803號民
17 事判決意旨，民法第196條之規定係以回復物因毀損所減少
18 之價額，與民法第213條至215條等關於損害賠償之方法，各
19 具不同之規範目的。又參照最高法院77年度第9次民事庭會
20 議決議，民法第196條之規範目的為，加害人應賠償被害人
21 之物因毀損所減少之價額，故賠償金額不得超過其物未毀損
22 前之價額，亦應扣除折舊，而本件原告亦未依據民法第196
23 條規定而為主張，故本案雙方之爭執與該規定無涉。

24 (三)、原告請回復原狀之必要費用未扣除折舊：

- 25 1、按損害賠償之目的，在於填補損害，而非使被害人受有不當
26 利益，為最高法院於諸多判決所揭示，故債務人所應賠償或
27 回復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，應將損害事故發
28 生後之變動狀況，如物之折舊等因素考慮在內，是以金錢賠
29 償方式，作為回復原狀之方法，其仍需以扣除折舊費用（最
30 高法院103年度台上字第556號民事判決意旨參照）。
- 31 2、然原告卻以臺中高分院102年度上易字第119號民事判決、高

雄高分院102年度上易字第273號民事判決，作為新品修繕無須扣除折舊之論據，乃創設「舊品修繕市場」作為判斷損害賠償之前提要件，實與損害賠償制度目的相違，亦與上開最高法院判決意旨牴觸，若係以「舊品修繕市場存不存在」，作為判斷是否適用損害賠償制度之前提，則無異於將損害賠償制度以被害人受有不當利益為目的，蓋無人可以知悉所謂「舊品修繕市場」之定義與界限為何。

3、況依財政部頒布之「固定資產耐用年限表」，不同材質各具不同之耐用年限，若系爭廠房係以加強磚造建造，其耐用年限至多30年，以系爭廠房興建迄今，應已無價值可言，遑論系爭廠房所附屬之線路、板材，其更已逾正常耐用年限，是原告主張被告應回復至全新狀態，於法不合。

(四)、原告請求將系爭廠房回復至全新狀態有損益相抵之適用：

1、原告雖以系爭廠房前後完工後之照片為據，主張被告應就其所有修繕系爭廠房支出負損害賠償責任，然依民法第216條第1項之規定，損害賠償之範圍係以填補損害為目的，並非係使債權人受有利益，原告將所謂回復原狀等同回復至全新狀態，已逾民法損害賠償制度之作用。

2、復依原告主張系爭廠房修繕係自107年11月1日起至108年1月31日止，並於108年2月1日起即將系爭廠房出租予第三人，自期程觀之修繕完成次日即交予新承租人使用，顯見修繕目的非以回復原狀為主，而係合於第三人使用為主要目的，此亦可由原證16-1地坪部分之修繕前後照片，由原先磨石子地板修繕成不同種類地板得知。

3、又損害賠償既以填補債權人所受損害及所失利益為限，則損害賠償之債權人，基於與受損害之同一原因事實，受有利益，自應以所受之損害扣除所受之利益，為實際之賠償額，此損益相抵之原則，於損害與利益，係基於同一原因事實而生者，即可適用（最高法院85年度台上字第1127號民事判決意旨參照）。是原告以將回復至全新作為損害賠償方式，無異係藉由回復原狀獲得不當利益，對此被告依民法第216條之1

規定主張損益相抵。

五、律師費10萬元：

如依系爭契約得請求，則對費用無意見。

六、原告請求租金5倍之違約金為無理由：

(一)、違約金之支付，係以債務人有債務不履行事實為前提，系爭廠房之「回復原狀」與「遷讓」，係分別規定於系爭契約第5條第1項、第2項，而有不同之法律效果。其中有關違約金之約定，則係規定於該條第2項，所謂「5倍之違約金」之違約事項，係指被告未於租期屆滿時「遷讓廠房」時，方有給付本條項違約金之義務。

(二)、然查，依原證6雙方往來之電子郵件，兩造係約定於107年6月29日早上11點返還，若被告未有返還系爭廠房之意圖，即不會於同年月28日主動發電子郵件與原告，並告知被告人員林吳忠將於系爭廠房處等候原告人員交接。況系爭廠房之警衛是由原告所聘僱，現場人員進出是由原告實際管控，而原告於系爭廠房區域亦保有一間辦公室供其人員進出使用，事實上原告於被告承租期間，均實際上掌控人員進出之權限，被告於107年6月29日依據原告負責人之要求退出廠區後，系爭廠房已完全由原告占有。

(三)、且系爭契約終止後，原告於107年7月9日即委託理律法律事務所發函，主張系爭廠房有損害之事實，自內容觀之從未認知有系爭廠房未有返還之事實，此與出租人同意提前終止租約，其應收回租賃物之經驗法則一致。再者原告嗣後將系爭廠房修繕成適合出租之態樣，並出租予第三人，亦可證其主觀上係認系爭廠房已返還；另原告雖主張因被告當日亦未交還系爭廠房鑰匙，故其亦無事實上進行管理而占有，對此原告應先證明交付系爭廠房鑰匙予被告之事實，否則既未曾交付鑰匙，又如何要求被告返還鑰匙？

(四)、至原告所舉最高法院98年台上字第1127號民事判決，既揭明承租人將租賃物移轉占有予出租人而喪失租賃物事實上管領力者，已可認係返還租賃物予出租人之意旨，則原告司對雙

01 方提前終止租約不爭執，對事實上已占有系爭廠房亦不爭執
02 ，依此見解系爭廠房既非由被告占有中，事實上已可足認被
03 告已將廠房返還原告無疑。是被告既已返還廠房，則無違反
04 系爭租約第5條第2項約定情事，原告將同條第1項有關「回
05 復原狀」之約定，與「遷讓」廠房二個不同事項約定混為一
06 談，誠屬誤解系爭租約將系爭廠房之「回復原狀」與「遷讓
07 」分別規定而異其法律效果之原意，以此主張被告應支付5
08 倍違約金部分顯屬逾越系爭租約之約定。

09 (五)、再者，縱認被告有修繕義務（被告仍否認）被告請求5倍租
10 金之違約金之損害，亦與民法第148條所定誠信原則牴觸。
11 蓋有關係爭廠房之修繕雙方並無約定之特定履行方式，然原
12 告於107年9月4日起，即要求被告須先行提出原狀返還計劃
13 、亦須先賠償租金、違約金及其他損害，不顧該是否合法具
14 有相關權利，若未按原告提方式協調者，原告寧願對系爭廠
15 房持續不予使用，而藉此向被告求償，罔顧其原先於原證6
16 電子郵件第四點所持「待二及三項修繕完成後，本公司將由
17 保證金扣除修繕費用，以多退少補的方式，處理保證金事宜
18 。」之初衷，縱被告已依其意見先行提出修繕計劃，原告仍
19 不願謀取雙方最大利益之前提而准許被告先行修繕，卻執意
20 使系爭廠房持續不使用，而將不使用廠房之損害轉嫁由被告
21 負擔，並藉此方式獲取本不應取得之不正當利益，核原告所
22 為，無異係行使權利未依誠實及信用方法，且原告刻意之不
23 同意先行修繕，持續讓系爭廠房發生閒置狀況，亦等同蓄意
24 藉由拉長閒置時間，而以此請求5倍租金之違約金乃以損害
25 他人為主要目的，而與民法第148條所定誠信原則牴觸。另
26 按民法第217條第1項之規定，及參照最高法院107年度台上
27 字第1441號民事判決、54年台上字第2433號民事判例意旨，
28 因原告刻意阻擋被告修繕，並拉長廠房閒置時並以此向被告
29 請求5倍租金違約金之作法，顯然係以其行為促使損害發生
30 及擴大，原告亦為與有過失。

31 (六)、至原告以士林地院103年度重訴字第286號民事判決為論據，

01 稱終止後遷讓交還租賃物之義務，其義務履行仍需符合出租
02 人租賃契約開始時交付出租人租賃物之生產力狀況，惟該判
03 決藉以論斷之事實與本案並不相同，自不得比附援引，蓋該
04 案系爭租約中就租期屆滿後租賃房屋之「回復原狀」與「遷
05 讓」部分均有5倍違約金之約定，且係因租賃房地係做為電
06 鍍行業使用，具危險性方針對原狀部分有特別切結保證，由
07 承租方全權負責修護賠償之特別約定；然本案則僅有針對未
08 「遷讓」系爭廠房時方有給付違約金之義務，而被告並未有
09 未遷讓系爭廠房之違約情事，且本案廠房係做為一般使用，
10 並無危險性，雙方亦未對應返還廠房之狀況有所特約，兩案
11 事實並不相同，況於該案中，法院均依民法第252條之規定
12 酌減違約金，故5倍違約金實屬過高，原告自不得請求之。

13 (七)、原告主張因被告未派員與其點交，依租約範本第12條規定，
14 需承租人先完成點交屋況及設備後，始可認為完成租賃物之
15 返還，實屬嚴重誤解私法自治精神與示範條款之規範目的，
16 蓋本件租賃標的為「廠房」此與租約書範本之適用對象為「
17 住宅」者不同，且兩造均為法人無特別需要公權力介入加以
18 保護之必要，權利義務關係既基於私法自治原則，即應尊重
19 契約當事人之約定，且該範本並不具強制效力，況示範條款
20 須經由契約當事人之意思合致，同意納入雙方應履行之事項
21 後，方為契約之一部分。又上開契約書範本第12條第1、3項
22 ，其僅係在說明承租人未依約返還房屋時，出租人得請求相
23 當於一倍租金之違約金；而房屋點交與否，與違約金之約定
24 實屬無涉，若按原告之主張已嚴重牴觸契約自由原則與私法
25 自治原則。

26 (八)、至原告另稱「被告仍持續拆除廠房內之天花板、電纜等照明
27 設備以資做廢料變賣…」部分則有賴原告舉證說明，蓋原告
28 對系爭廠房係由其占有中並無爭執，系爭廠房若未點交返還
29 ，何以有原告占有系爭廠房之事實，且於107年6月29日當日
30 ，被告係指派林吳忠至現場點交，當天原告曾欽照董事長與
31 林吳忠碰面後即要求林吳忠離開現場由原告接收廠房，被告

01 返還原告後，原告隨即禁止被告所屬人員進入系爭廠房中，
02 原告之強勢作為由歷來存證信函內容即可明瞭，系爭廠房既
03 在原告佔有下，其如何容許上開情事發生，且知悉被告拆除
04 之目的，有賴原告舉證之。

05 七、原告亦不得請求無法出租之所失利益：

06 (一)、按民法第216第1項之規定，並參最高法院106年度台上字第1
07 218號民事判決之意旨，依原告所提原證15所示，欣德芮公
08 司係自107年10月起承租系爭廠房，由此可知系爭廠房於107
09 年7月至9月期間原本即無使用計劃，故就此期間原告自不得
10 請求相當於租金之損害；且若自107年10月起出租予欣德芮
11 公司則原告已自承租人處受有租金之利益，就系爭廠房之使
12 用而言其已無損害發生之情形，亦不得依上開規定請求。

13 (二)、且如前述原告並未舉證證明系爭廠房之原狀為何，自不得認
14 定被告未將系爭廠房回復原狀，又原告既以阻擋被告修繕拉
15 長廠房閒置時間為手段，達成請求高額租金之目的，已違反
16 誠信原則；且對系爭廠房閒置之損害，亦與原告拒絕被告修
17 繕相關，是原告對因系爭廠房未能出租所生之損害，亦同為
18 發生損害之共同原因，如認被告有損害賠償之原因者，被告
19 自得依民法第217條第1項與有過失之規定，請免除賠償責任
20 。

21 (三)、是原告請求「107年7月1日起至系爭租賃物修繕完畢回復原
22 狀之日止，按月賠償原告所失利益租金35萬4,536元（含稅
23 ）」係於法無據，應予駁回。

24 八、就「系爭廠房回復原狀相關修繕費用」之意見：

25 (一)、原告主張以其與「民煌水電工程行」及「高技能工程有限公
26 司」（下稱高技能公司）之契約施作項目為主張為回復原狀
27 之責任範圍，然原告未能證明「系爭廠房原狀為何」已如前
28 述，是實無依據可為判斷雙方責任範圍及原告主張回復原狀
29 之費用是否合理。

30 (二)、且依原告所提之工程契約所示，若以高技能公司承作之地板
31 翻修工程項目為例，系爭廠房地板為磨石子材質為原告公司

01 所不爭執，依原告所提照片觀之，地板部分雖有部分破損，
02 但絕大多數之地板並未因破損而達不能使用之狀態，其並無
03 僅就破損部分地板修復之困難，而原告卻選擇將所有廠房地
04 板刨除，並重新按其想法鋪設，核原告公司所為已與損害賠
05 償制度為回復原狀之制度目的牴觸。且地坪相關施作工程項
06 目，並非係為回復為「磨石子地板」為目的所為之施作項目
07 ，原告卻將之納入本案請求回復原狀之範圍，顯係原告藉回
08 復原狀為名義，轉嫁其自行重新施作工程之成本。

09 (三)、原告主張系爭廠房二、三樓相關電系設備，因被告之破壞致
10 有回復之必要部分亦乏所據，蓋參被告發包予華湧公司之工
11 程項目，被告承租系爭廠房二、三樓係作為無塵室使用，而
12 有安裝機台及配電、管工程之需要，本即會依需求重新配置
13 電纜電線、開關及照明等設備，而因設備拆遷及為返還廠房
14 需要而有所拆卸，此本為租賃雙方所得預見知悉。至原告主
15 張系爭廠房二、三樓原本即配有電纜、電力開關插座、電纜
16 材料費及照明設備及所謂牆壁原狀之事實及回復原狀之範圍
17 應為何，原告均應先舉證說明之，否則即乏所據。

18 (四)、再者有關損害賠償回復原狀並非係以原有狀態為準，而係以
19 應有狀態為準，而被告承租系爭廠房一樓已有16年之時間，
20 承租系爭廠房二樓、三樓則有8年之時間，就因合理使用廠
21 房狀態所生之折舊部分自應扣除不得請求。

22 (五)、又被告於107年8月間因新股東入主經營，新經營團隊考量兩
23 造過去長時間有廠房之租賃關係，原本希望可以基於彼此商
24 誼情況下，提出系爭廠房修繕計劃，惟此，並非表示同意或
25 認同原告有關係爭廠房損害，得以主張被告基於商誼所提出
26 之修繕計劃。

27 九、基於上述，聲明：

28 (一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

29 (二)、如受不判決願供擔保請准宣告免為假執行。

30 參、兩造不爭執事項：

31 一、兩造成立系爭租賃契約。

01 二、兩造合意於107年6月30日提前終止系爭租賃契約。
02 三、被告僅給付系爭租賃契約租金至107年6月30日。
03 四、107年間系爭租賃契約，約定每月租金含稅金額為35萬4,536
04 元（未稅金額為33萬7,653元）。
05 五、被告曾經於107年10月15日提出系爭廠房修繕計畫，原告於
06 同年月17日收到該計畫。
07 肆、本院得心證之理由：
08 一、先位之訴部分：
09 (一)、聲明（一）部分：
10 1、107年7月起至12月間之租金部分：
11 (1)原告依據系爭租賃契約第3條、第4條及第6條之約定向被告
12 請求給付107年7月起至12月間之租金212萬7,216元。被告否
13 認應負給付義務，並辯稱系爭租賃契約業據雙方合意於107
14 年6月30日終止，依據契約書面約款最後一行記載「若雙方
15 完成提前解約動作後甲方應無條件退回乙方溢付租金及押金
16 」之意旨，被告並無給付系爭租賃契約終止後租金之義務。
17 (2)經查，原告係依據系爭租賃契約請求被告給付租金，則應證
18 明兩造於107年7月至12月間仍成立系爭租賃契約，然兩造不
19 爭執已合意於107年6月30日終止系爭租賃契約，是以堪信自
20 107年7月1日起，兩造間並無租賃契約關係，原告請求被告
21 給付並無租賃關係存在之107年7月1日起至同年12月間之租
22 金，顯屬無據，應予駁回。
23 2、回復原狀費用244萬6,238元部分：
24 (1)原告係主張被告違反系爭契約第10條約定及民法第432條規
25 定之善良管理人注意義務使用系爭廠房，導致系爭廠房一樓
26 之地坪、二、三樓之牆壁、天花板、電力設備等受到毀損，
27 因此依據上開約定及法條，請求被告應就系爭廠房之毀損負
28 損害賠償責任，故應給付修復廠房毀損部分之回復原狀費用
29 244萬6,238元。被告則抗辯系爭廠房係因使用後自然產生折
30 舊，且二、三樓部分原有狀態即屬破舊，被告並無毀損系爭
31 廠房，因此無庸負擔損害賠償責任。

01 (2) 系爭廠房一樓地坪部分：

02 ① 按兩造簽訂系爭廠房之租賃契約，原告依據租賃契約負有提
03 供廠房供被告作為廠區使用之義務，被告依據租賃契約有使
04 用系爭廠房之權利，是以系爭廠房如因充作廠區使用產生之
05 折舊及自然耗損，乃屬被告依據租賃契約使用租賃物之結果
06 ，非可定性為被告未盡善良管理人注意義務之毀損行為。是
07 以被告於租賃契約終止後，返還系爭廠房之義務，亦應以被
08 告依據契約目的使用後，產生自然耗損及折舊狀態之廠房返
09 還即可，非以原告於締結租賃契約之初所交付未經使用之廠
10 房狀態為標準，否則豈非要求被告雖給付租金，但不得使用
11 系爭廠房而應保持系爭廠房完整如初，顯然違背兩造成立租
12 賃契約本旨。

13 ② 經查，系爭租賃契約參照契約第18條第2款、備註第7款之約
14 定：原告同意於租賃期間，因機器進出之鐵捲門裝置而破壞
15 牆面，保留一樓前門之進出通道，用以推高機或人員、貨品
16 搬運進出使用等語，足證被告承租系爭廠房須使用堆高機等
17 機器，從事貨品堆放、搬運、進出之行為，為雙方締約時均
18 可預見。是以系爭廠房一樓地坪，被告自91年5月1日開始承
19 租，迄至107年6月30日終止系爭契約止，已使用長達16年，
20 依據系爭租賃契約目的正常使用廠房一樓，其原有磨石
21 子材質之地坪，於堆高機等機器長期出入頻繁下，產生如照
22 片所示裂損，性質上應認為為被告正常使用系爭廠房之自然
23 耗損，並非出於被告未盡善良管理人注意義務所致毀損，故
24 被告並無義務將系爭廠房一樓地板正常使用所生之耗損修復
25 後返還原告。是以原告主張被告應負擔修復系爭廠房一樓地
26 坪板之費用顯屬無據，應予駁回。

27 (3) 系爭廠房二、三樓部分：

28 ① 原告主張系爭廠房二、三樓交付被告時，已提供作為廠房使
29 用完善之牆壁、天花板及電力設備等情。為被告所否認，並
30 辯稱系爭廠房二、三樓，於99年間向原告承租時，現況簡陋
31 、荒廢，其另行花費900萬元，發包第三人華湧科技有限公

01 司（下稱華湧公司）施作無塵室等相關設備工程後方得使用
02 並提出合約書1份為證。

03 ②經查，原告主張於99年間交付被告使用系爭廠房二、三樓牆
04 壁、天花板、電力系統均完善等情，業據被告否認，依法應
05 由原告負擔舉證責任，然原告未能提出99年間交付被告使用
06 系爭廠房二、三樓具備完整良好牆壁天花板及電力系統狀況
07 之證據，是以原告此部分主張要難採信為真。且衡諸常情，
08 如原告所交付之系爭廠房二、三樓之牆壁、天花板、電力系
09 統完善足堪被告作為廠房使用，被告應無必要另與第三人華
10 湧公司成立高達900萬元之承攬契約，重新施作系爭廠房二
11 、三樓無塵室及相關配電、空調等工程。是以，堪信被告抗
12 辯原告99年間所交付被告使用系爭廠房二、三樓時廠房簡陋
13 荒廢，仍須由其重新裝潢方得使用之情為真。據此原告未能
14 證明其交付予被告使用之系爭廠房二、三樓部分具備完善之
15 天花板、牆壁、配電系統，則被告既未受領原告所交付上開
16 設備，即無可能毀損該設備而負損害賠償回復原狀之義務，
17 則原告請求被告應就系爭廠房二、三樓牆壁、天花板及配電
18 系統給付回復原狀費用，顯屬無據，應予駁回。

19 ③原告主張被告應將其安裝無塵室所設置之原庫板下槽拆除回
20 復原狀費用，僅提出照片1紙為證，要難採信為真，亦應駁
21 回。

22 (4)被告固曾於訴訟前提出系爭廠房修繕計劃，然其業已註明「
23 僅供討論不得作為訴訟使用」之字樣，堪信上開修繕計畫乃
24 為和解之要約，原告自陳業已拒絕而未成立，則被告以該修
25 繕計畫為和解內容之要約失其效力。且稱和解者，謂當事人
26 約定，互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生之契約。故以
27 被告雖提出修繕計畫之和解要約，乃係為免除訴訟所做出之
28 讓步，實難遽以被告曾提出和解之要約認定被告承認應負賠
29 償之法律責任。

30 (5)此外，被告於系爭租賃契約終止後，寄發予原告存證信函，
31 觀其意旨均係和解方式之磋商，既然均為原告所拒絕，已失

其效力，要難作為被告承認應負賠償責任之證據。

- (6)縱上所述，原告請求被告給付損害賠償系爭廠房損害之回復原狀費用，均無理由。

4、律師費部分

按系爭契約第11條之約定，被告應賠償原告律師費，乃以被告有違約情事，致損害原告權益為前提。原告未能證明被告有何違約情事致其受有損害之證據，則其請求被告給付律師費，亦屬無據，應予駁回。

(二)、聲明（二）違約金部分：

- 1、原告主張依據系爭契約第5條第3項約定「如不即時遷讓交還廠房時，甲方（即原告）每月得向乙方（即被告）請求按照租金5倍之違約金」，因被告未將系爭廠房回復原狀返還原告，因此得依約請求107年7月1日起至108年1月31日系爭廠房修繕完畢之日止，按月給付按月租金35萬4,536元五倍即177萬2,680元之違約金，合計7個月共為1,240萬8,760元之違約金。被告抗辯業於107年6月29日返還系爭廠房，原告不得請求給付違約金。

- 2、然查，依據原告於107年6月15日所發給被告之電子郵件記載略為：「...二、於2018年6月13日上午10時30分，聯合公司周美娟經理與本公司董事長進行現場會勘，1樓部分因長期地板遭堆高機重壓嚴重毀損及3樓無塵室隔版拆除，造成天花板及牆壁毀損，本公司將待貴公司拆遷完畢，將請廠商進行現場報價修復。三、貴公司拆除污水機及2樓冰水機所造成之損壞（尚無法評估），待拆除完畢後，一併請廠商進行現場報價修復。四、待二及三項修繕完成後，本公司將由保證金扣除修繕費用…」等語，堪認原告係要求被告以拆除設備之方式返還系爭廠房，關於系爭廠房後續之修繕發包，原告將自行請廠商估價處理後再以扣抵保證金處理，顯已同意被告無庸將系爭廠房先行修繕後即得返還，原告對返還系爭廠房已明確為上開意思表示即應受其拘束，嗣後不得翻異前詞，或另參酌並非兩造契約內容之其他定型化契約規範，而

有不同之主張。是以被告抗辯原告同意被告以拆遷設備之方式返還系爭廠房，無須先行修繕，應堪採信。

- 3、次查，被告於107年6月28日以電子郵件回覆原告：「租約於6/30止，我司將於明早11點前遷出，後續不再使用…」，堪信被告業於107年6月29日即契約終止前一日，依據原告指示拆遷設備後交還系爭廠房。並審酌原告嗣後於107年7月9日委請理律法律事務所發給被告之律師函主旨即稱「...貴公司（指被告公司）...遷出廠房所造成之廠房內部及財產毀損...」，業已自承被告遷出廠房，堪信被告主張已依據原告要求之方式於契約終止前返還系爭廠房應為真實，則被告並無違反契約第5條第3項約定逾時返還系爭廠房之約定，原告請求被告給付逾時返還之違約金為無理由，應予駁回。

二、備位之訴部分

(一)、聲明（一）部分，因與先位之訴相同，實無先、備位之訴訟程序存在，故該部分於先位之訴業已駁回，無庸再予審酌。

(二)、聲明（二）所失利益部分：

- 1、原告主張被告嚴重破壞系爭廠房，致其無法供租賃使用，造成原告無法繼續出租系爭租賃物以為收益，進而使原告出租與第三人之計畫受阻，為此請求被告應負損害賠償責任，被告應賠償其107年7月1日起至108年1月31日止期間，未能獲得租金之利益合計248萬1,752元。被告否認有破壞系爭廠房情事，故無庸負損害賠償責任。

- 2、原告主張系爭廠房遭到毀壞者，應為前所主張一樓地坪破損、二及三樓之牆壁、天花板及電力設備損壞等情，然上開部分業據本院前已認定一樓地板乃為自然耗損，並非毀損，被告並無修繕義務，至於二及三樓之牆壁、天花板及電力設備等，並無證據原告曾經提供，是以亦難認定被告損壞該部分設備。且原告既然同意被告以拆除設備方式返還系爭廠房，是以原告所拍攝返還系爭廠房現狀之照片，二及三樓有管線外露等情應為拆除機械設備後必然產生之狀況，非可認為係屬毀損廠房之作為，據此原告主張被告損壞廠房應無可信。

另系爭廠房被告已依據原告要求於107年6月29日返還，則原告即可自主決定對系爭廠房進行修繕維護以利再行出租，被告顯無阻擋原告對系爭廠房管理及使用收益之可能，是以原告主張被告侵害原告損害廠房致其受有無法使用收益之損害，要無可信，則其請求被告賠償所失利益亦無理由，應予駁回。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌結果，與本件判決結論均無影響，爰不一一論述。

四、綜上所述，原告先、備位之訴，均無理由，均應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 1 月 31 日
民 事 庭 法 官 王 翠 芬

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，敘述上訴之理由，上訴於臺灣高等法院，並按他造當事人之人數附具繕本。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 109 年 1 月 31 日
書 記 官 陸 清 敏