

臺灣臺南地方法院民事判決

108年度訴字第2085號

原告 川宗鋼鐵企業股份有限公司

法定代理人 鄭金木

訴訟代理人 洪茂松律師

被告 展璋鋁業有限公司

法定代理人 蔣慶璋

訴訟代理人 蘇義洲律師

黃郁婷律師

陳亭方律師

林育如律師

王俊怡律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國109年8月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣柒拾玖萬捌仟捌佰柒拾捌元，及自民國一
〇九年一月三日起至清償日止，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十分之三，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，於原告以新臺幣貳拾陸萬陸仟貳佰玖拾參
元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣柒拾玖萬捌仟
捌佰柒拾捌元為原告供擔保，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：本件原告起訴主張兩造間租賃契約屆期後被告逾
期遲延遷離，依兩造間租賃契約請求被告給付違約金新臺幣
（下同）68萬元、自民國107年3月26日至同年7月8日間依約
應由被告負擔之電費118,878元、被告損壞租賃物應賠償之
修繕費用398,885元、被告未依約於遷離租賃之廠房後至高
雄市政府環境保護局辦理土壤汙染評估調查及檢測，致原告
無法將廠房出租他人所受租金損害賠償共2,142,000元，合

計請求被告給付3,339,763元及法定遲延利息。嗣兩造於本院審理期間之109年4月20日就上開租賃物賠償金額部分達成調解（見訴字卷一第347頁調解事件進行單及本院109年度移調字第39號卷所附調解筆錄），是本件審理範圍，僅餘上開原告所請求之違約金、電費、租金損失部分，原告並已於本院109年4月22日審理期日當庭修正其訴之聲明為：「被告應給付原告2,940,878元（即扣除上開租賃物損壞賠償後之金額），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息」（訴字卷一第353、360頁），合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：

- (一)被告自95年9月13日起向原告承租高雄市○○區○○路○○○○○號廠房，約定租賃範圍包括如附件合約書廠房圖中「第一廠房(2分之1)、第二廠房(全部)、第三廠房(全部)及電力契約容量100Hp及電器室內電力設備(僅於第一廠房出租範圍內)」(下稱系爭租賃物)，並先後於98年9月23日、102年3月13日、104年4月16日更新租約，且均經兩造共同前往臺灣高雄地方法院處辦理租賃契約書之公證手續，嗣於107年4月30日租期即將屆滿前，被告公司法定代理人蔣慶璋之父蔣清發向原告公司法定代理人鄭金木提議展延租期至107年8月31日止，展延期間租金自原先之每月126,000元調整為157,500元，然因鄭金木要求展延之租約亦應經公證，被告公司則堅拒辦理公證手續，雙方因而未能達成展延租期之合意，兩造間租約已於107年4月30日屆滿。
- (二)兩造間租賃契約屆期後，被告並未即時自系爭租賃物遷離，遲至107年7月8日始將其所有全部機器設備搬遷完畢，依兩造於104年4月16日所簽立最後一次更新之租約（下稱系爭租約）第14條約定，被告應按日給付原告1萬元之違約金，自107年5月1日起至同年7月8日止，共68日，合計被告應依約給付原告違約金68萬元。又被告既抗辯兩造間有達成展延租賃契約至107年8月31日之合意，則依被告主張展延期間租金

01 每月157,500元，被告亦應給付自107年5月1日起至同年7月8
02 日止之租金共355,645元。爰就此部分先位主張依系爭租約
03 第14條約定請求被告給付違約金68萬元；備位主張依延期之
04 租約關係，請求被告給付租金355,645元。

05 (三)又依系爭租約第7條約定，被告使用系爭租賃物期間，電費
06 應由被告負責，而自：1、107年5月份（計費期間3月26日至
07 4月24日），應繳電費總金額34,864元；2、107年6月份（計
08 費期間4月25日至5月24日），應繳總金額35,021元；3、107
09 年7月份（計費期間5月25日至6月25日），應繳總金額42,03
10 5元；4、107年8月份（計費期間6月26日至7月25日），被告應
11 繳納金額6,958元。說明如下：依107年8月份繳費通知單（繳
12 費憑證）之應繳總金額為16,058元。當期被告使用期間107年
13 6月26日至7月8日共計13日，按日數比例計算， $16,058 \text{元} \div 3$
14 $0 \times 13 = 6,958 \text{元}$ 。合計被告應給付原告電費共118,878元。

15 (四)由於被告公司係經營土壤及地下水污染整治法所指定公告之
16 事業，因此系爭租賃物經被告設立取得「展璋鋁業有限公司
17 高雄廠」工廠登記證之後，若欲歇業並須先註銷工廠登記證
18 ，而註銷工廠登記證則必須先獲得高雄市政府環境保護局就
19 土壤汙染評估調查及檢測資料，審核通過後，始得准予註銷
20 工廠登記證、重新申請工廠登記證及使用工廠所在土地。被
21 告前亦曾於104年4月16日出具承諾書承諾「本公司茲承租座
22 落於高雄市○○區○○路○○○○○號，並領有工廠登記證00-00
23 000-00號。如將來不承租者，自願將該工廠登記證、廠名變
24 更為『川宗鋼鐵企業股份有限公司』繼續經營或註銷該工廠
25 登記證，確實承諾無訛。」，然被告雖於107年7月8日將機
26 器設備遷離系爭租賃物，卻遲未辦理土壤汙染評估調查並取
27 得檢測資料審查合格之函文，原告只得以土地所有權人之身
28 分向高雄市政府經濟發展局申請註銷被告登記於系爭租賃物
29 位址之工廠登記證，並於108年12月9日由高雄市政府環境保
30 護局發函兩造表示就系爭租賃物坐落之高雄市○○區○○段
31 ○○○○○○○○○○○○○○○○○號等4筆土地之土壤汙染評估調查

01 檢測資料審查同意。惟自107年7月8日起至108年12月9日止
02 因被告公司登記於系爭租賃物之工廠登記證未註銷，導致
03 原告無法重新在系爭租賃物設立登記工廠登記證而合法使用
04 出租他人，依兩造間原約定每月租金126,000元計算，原告
05 因此受有合計17個月租金損失共2,142,000元。原告自得主
06 張債務不履行之損害賠償請求權，依民法第455條、第227、
07 226條規定，請求被告賠償此部分租金損失。

08 (五)爰依法提起本訴，聲明：

09 1、被告應給付原告2,940,878元，及自起訴狀繕本送達之翌日
10 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

11 2、原告願供擔保，請准宣告假執行。

12 二、被告答辯略以：

13 (一)兩造前於系爭租約期限屆滿前之107年4月28日就展延租賃期
14 間至107年8月31日乙事口頭達成合意，詎原告公司法定代理
15 人鄭金木事後反悔，被告既於展延之租賃期間內遷讓系爭租
16 賃物完畢，原告自不得請求被告給付違約金，惟被告同意依
17 兩造口頭約定展延期間租金每月157,500元給付107年5月1日
18 至同年7月8日間之租金355,645元。

19 (二)原告主張被告應給付計費期間107年3月26日至107年7月8日
20 之電費118,878元，但僅107年4月25日至7月8日之電費84,01
21 4元為有理由，其餘107年3月26日至107年4月24日之電費34,
22 864元，被告已給付，故此部分原告主張為無理由。

23 (三)原告前依兩造間經公證之系爭租約及公證書向臺灣橋頭地方
24 法院民事執行處聲請強制執行，經被告提起債務人異議之訴
25 訴，訴訟期間歷經多次協商和解，最後被告撤回所提債務人異
26 議之訴並自系爭租賃物遷離，然上開協商過程中，被告持續
27 向原告聯繫洽談土壤汙染評估調查及檢測事宜，因原告拒不
28 配合導致時程延宕，故此部分遲延情形係可歸責於原告而非
29 被告。況原告亦未能舉證證明有他人願以每月租金126,000
30 元承租系爭租賃物，從而不能證明其有受何損害或依通常情
31 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利

01 益損失，其此部分請求並無所據。

02 (四)聲明：

03 1、原告請求逾439,659元之部分駁回。

04 2、如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 三、得心證之理由：

06 (一)原告主張被告前自95年起向其承租系爭租賃物，期間數度更
07 新租約，兩造並於104年4月16日更新租約時簽署如附件所示
08 之系爭租約乙情，業據其提出兩造所簽立歷年租約為證（訴
09 字卷一第37至52頁），且為被告所不爭，堪認其此部分主張
10 與事實相符而可採。

11 (二)依如附件所示系爭租約第2、14條約定：「租賃期間自民國1
12 04年4月16日起至107年4月30日止，屆滿乙方(即被告)應無
13 條件將該廠房、電器設備等依原狀歸還給甲方(即原告)，如
14 乙方有意續約時，應提前徵得甲方同意，需另訂租約手續始
15 有效，又屆期滿不需甲方預先通知租賃關係當然消滅。」、「
16 租賃屆滿或終止時乙方應立即搬離，如有延遲，每逾一日
17 應給付甲方新台幣壹萬元正之違約金。」。而原告主張被告
18 迄至109年7月8日始自系爭租賃物遷離乙情，為被告所不爭
19 ，僅爭執雙方曾於租約屆期前口頭合意繼續租賃關係至107
20 年8月31日云云，惟據原告否認兩造曾達成績租之合意，則
21 被告自應就此有利於己之事實負舉證責任，然被告就此部分
22 之舉證僅證人洪美麗於本院審理時所為之證詞。而證人洪美
23 麗雖於本院審理時證稱：伊為原告公司法定代理人鄭金木之
24 表妹，並於95年9月至107年7月間受僱於原告公司擔任會計
25 ，但現已離職等語(訴字卷一第406至407頁)，並證稱：「(問：展璋鋁業有限公司交給川宗鋼鐵企業股份有限公司的費用，像是租金、電費等，是否由你經手?)是。」、「(問：107年4月30日時，蔣慶璋的太太有無交付一張支票給妳?)有。」、「(問：蔣慶璋的太太有沒有跟你說雙方已經談好接下來的租賃事宜?)我有問她到底你們有沒有跟川宗鋼鐵企業股份有限公司說好，她說有。」、「(問：你當天有

01 沒有跟鄭金木或鄭兆凱確認過這件事情？）因為那天鄭金木
02 不在，我有跟鄭兆凱講，鄭兆凱說有，爸爸已經跟他們講好
03 了。」、「（問：鄭兆凱表示雙方已經談好接下來的租賃事
04 宜？）答：是。」、「（問：107年4月30日的時候，被告法
05 定代理人蔣慶璋的太太有拿一張支票給妳，告訴你說他們已
06 經和鄭金木談好要續租，這是續租的租金，你有向鄭金木之
07 子鄭兆凱確認，鄭兆凱也跟你說確實鄭金木已經同意被告續
08 租，你才收受該支票，你在事後拿支票給鄭金木時，鄭金木
09 也沒有說並沒有同意續租，而是默默的收下支票，是否如此
10 ？）答：我有向鄭兆凱問，鄭兆凱說有，爸爸已經有跟他們
11 講好。我事後拿支票給鄭金木時，鄭金木也有收下支票，他
12 沒有講什麼。」等語（訴字卷一第407至410頁），惟據證人
13 鄭兆凱於本院審理時證稱：伊為原告法定代理人鄭金木之子
14 ，伊當時是告訴洪美麗雖然兩造有在談合約，但是都還沒有
15 公證，也還沒有簽約，伊當時是跟會計洪美麗說那張支票必
16 須要退還，所以當天伊跟鄭金木去被告公司退還這張支
17 票，會計小姐有問伊，伊跟會計小姐說有在談，但是未簽約
18 、也未公證，合約還未成立，伊與父親鄭金木當天就到被告
19 公司廠區退還給他們，說還要再公證，可是都沒有公證，被
20 告法定代理人蔣慶璋對於合約內容也完全不同意，合約中的
21 條約蔣慶璋都劃掉，他根本沒有簽約意思，原告方唯一要求
22 就是要公證，因為原告方不想變成不定期租約，就算原告方
23 願意租給被告，但是原告方的附帶條件就是完成公證並簽約
24 ，這是原告方要求的條件等語（訴字卷第412、415頁）。而證
25 人有可能因時間經過導致記憶模糊、混淆、扭曲，或因證人
26 個人特質、與當事人間關係等其他因素，影響其證詞內容正
27 確性，其證據價值非若書證、物證等客觀可信，證人洪美麗
28 證稱於收受被告所交付支票前曾向原告法定代理人鄭金木之
29 子鄭兆凱確認兩造確有達成績租之合意乙情，既已據證人鄭
30 兆凱否認，於無其他客觀之證據足以輔助判斷何人所述為真
31 實之情形下，自無從據證人洪美麗之片面之詞，遽認鄭兆凱

01 確曾向證人洪美麗表示兩造有達成績租之合意，從而進一步
02 認定被告之主張為真。況且，鄭兆凱畢竟非原告公司法定代
03 理人鄭金木，非實際與被告公司進行磋商之人，對於兩造間
04 確切磋商情形未必了解，亦無從單憑鄭兆凱曾向洪美麗表示
05 兩造有達成績租至107年8月31日之事實，遽認被告此部分主
06 張屬實。再者，據上開系爭租約第2條兩造所約定「如乙方
07 有意續約時，應提前徵得甲方同意，需另訂租約手續始有效
08 」，推究兩造之真意，如被告有意續約，當由兩造洽商妥當
09 後，正式訂立書面契約，新租約始能謂成立生效。則被告既
10 未能證明兩造間確曾達成績租至107年8月31日之合意，且其
11 亦不爭執兩造間並未正式簽立續租之書面契約，則其既未依
12 兩造於104年4月16日所簽立之系爭租約於107年4月30日租約
13 屆期時及時遷離，依系爭租約第14條約定，原告請求其給付
14 延遲搬離之違約金，自107年5月1日起至同年7月8日止，共
15 68日，每日1萬元之逾期違約金，共68萬元，自屬有據。

16 (三)依系爭租約第7條約定：「租賃期間之房屋稅、地價稅由甲
17 方負責、其餘之營業稅捐、電力費與其他未列項之費用全部
18 由乙方負責至租賃期滿。」，原告主張系爭租賃物107年5月
19 份（計費期間3月26日至4月24日）電費共34,864元，既在10
20 7年4月30日系爭租約期滿前之租賃期間內，自應由被告負擔
21 。而被告公司雖抗辯其已繳付此部分電費云云，惟其就此部
22 分提出之證據僅臺灣橋頭地方法院民事調解紀錄表影本及被
23 告公司法定代理人蔣慶璋同時經營之展歲鋁業有限公司所申
24 設華南商業銀行路竹分行帳戶之存摺內頁影本各1件（訴字
25 卷一第143、379頁），而上開調解紀錄表中，僅記載「調解
26 內容摘要：1、聲請人（即被告）應付107年4月27至7月8日電
27 費84,014元……」，並未記載被告業已繳付系爭租賃物107
28 年5月份（計費期間3月26日至4月24日）電費共34,864元，
29 況原告亦未簽名其上，無從據以證明被告所主張原告法定代
30 理人鄭金木之子鄭兆凱曾於上開調解過程中承認被告已繳清
31 系爭租賃物107年5月以前應繳付電費之事實（訴字卷一第

133頁)；至於展歲鋁業有限公司之存摺內頁影本內，雖可見有1筆於107年5月14日提領現金10萬元之紀錄，但提領現金之原因多端，尚無從僅憑該存摺內頁影本之提款紀錄遽以證明被告所主張該筆款項即為被告公司法定代理人蔣慶璋提領用以支付系爭租賃物107年5月份電費之事實(訴字卷二第143頁)。被告雖又請求通知證人洪美麗、鄭兆凱到場，惟證人洪美麗於本院審理時證稱：時間經過太久，伊不記得被告公司究竟有沒有將107年5月份的電費交付給伊等語(訴字卷一第408頁)；證人鄭兆凱則結證稱：伊與伊父親鄭金木在調解時堅持被告公司並未繳付107年5月份之電費，係調解委員要求雙方各退一步，用8萬元去算電費，但伊與父親沒有同意，該次調解未成立等語(訴字卷一第413頁)，故上開調解紀錄表記載之內容應僅為調解委員建議之調解方案，且自證人洪美麗、鄭兆凱前揭證述內容，均無從證明被告確已繳付107年5月份電費。則系爭租賃物107年5月份電費既為系爭租約期間所生之電力費用支出，依約本應由被告負擔，被告復不能證明其所主張已繳付之事實，故原告請求被告給付此部分107年5月份電費，即屬有據。另原告請求被告給付107年6月份、7月份、8月份電費(計費期間107年4月25日至107年7月8日)合計84,014元部分，據被告表示同意給付等語(訴字卷一第133頁)。綜上，應認原告請求被告給付107年5月份至8月份電費(計費期間107年3月26日至107年7月8日)，共118,878元(計算式：34864+35021+42035+6958=118878)，均有理由。

(四)按損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。次按民法第216條第1項所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，屬於積極的損害。所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害。又依通常情形，或依已定之

01 計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利
02 益。該所失利，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得
03 預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚
04 須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具
05 有客觀之確定性（最高法院48年台上字第1934號判例、95年
06 度台上字第2895號判決參照）。原告雖主張被告未依約辦理
07 土壤汙染評估調查並取得檢測資料審查合格函文以註銷工廠
08 登記，致原告無法在該工廠登記註銷前將系爭租賃物出租他
09 人，因而受有每月126,000元，合計2,142,000元之租金損失
10 云云，惟一般廠房能否順利出租，涉及租金高低、廠房位置
11 、型態、交通環境、市場需求等複雜因素，縱被告依約即時
12 辦理工廠註銷登記手續，未必原告即得順利將系爭租賃物出
13 租他人，況被告業已提出原告於網路所張貼之系爭租賃物招
14 租廣告網頁列印資料（訴字卷一第439至460頁）（原告不爭
15 執該網頁中招租之廠房即為系爭租賃物，見訴字卷二第122
16 頁），證明系爭租賃物經原告刊登招租廣告迄今尚未能順利
17 出租他人，是原告之主張，僅係取得利益之希望或可能而已
18 ，尚不能證明依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特
19 別情事，具有客觀之確定性，原告有每月126,000元之可得
20 預期之租金利益損失。原告雖主張依被告於租約屆期前仍願
21 以157,000元之價格續租系爭租賃物，足證原告可依至少126
22 ,000元金額將系爭租賃物出租他人，如認此部分租金金額無
23 法證明，請求依民事訴訟法第222條規定酌定原告此部分受
24 損金額云云（訴字卷一第417頁、訴字卷二第20頁），惟被告
25 願以126,000元以上之金額續租，他人未必願以同樣之價格
26 承租，而原告既未能證明受有損害，即與民事訴訟法第222
27 條中有關「當事人已證明受有損害」之要件未符，應無適用
28 該規定由本院酌定被告此部分賠償金額之餘地。是原告此部
29 分依民法第455、227、226條規定，請求被告賠償此部分金
30 額云云，亦無理由。

31 四、綜上所述，原告依兩造間所簽立系爭租約第14、7條約定，

01 請求被告給付違約金68萬元、電費118,878元，合計798,878
02 元，暨自起訴狀繕本送達翌日起即109年1月3日起（見訴字
03 卷一第107頁送達證書）至清償日止，按週年利率5%計算之
04 利息，為有理由，應予准許；其逾此部分之請求，則無理由
05 ，應予駁回。本件原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請
06 准宣告假執行或免為假執行，核均無不合，爰分別酌定相當
07 之擔保金額予以准許；至原告敗訴部分，其假執行之聲請即
08 失所附麗，應併予駁回。

09 五、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核不影響判
10 決結果，爰不予一一論述，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

12 中 華 民 國 109 年 9 月 4 日
13 民事第三庭 法官 許嘉容

14 以上正本證明與原本無異。

15 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表
16 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
17 達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 9 月 7 日
20 書記官 謝靜茹