

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度簡上字第20號

上訴人 文鼎先進有限公司

法定代理人 張雅羚

訴訟代理人 郭棋湧律師

鄭仲昕律師

李昭儒律師

被上訴人 政祥實業有限公司

法定代理人 陳裕林

訴訟代理人 張毓珊律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國113年12月13日本院彰化簡易庭113年度彰簡字第274號第一審判決提起上訴，本院於民國114年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決第三項命上訴人自民國112年12月16日起至返還原判決第一項建物之日止，按日給付逾新臺幣1,133元部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。上訴人其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除減縮部分外）由上訴人負擔98%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前，以裁定停止訴訟程序，固為民事訴訟法第182條第1項所明定。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言；若他訴訟

01 是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟
02 程序即毋庸停止（最高法院111年度台抗字第602號民事裁定
03 參照）。查上訴人以其有向彰化地方檢察署（下稱彰化地
04 檢）提起偽造文書、詐欺告訴，現經彰化地檢以114年度他
05 字第738號案件偵辦中；且上訴人法定代理人有無涉嫌失火
06 罪嫌，現正由本院刑事庭審理中，攸關坐落彰化縣○○鄉○
07 ○段00000○號建物（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○街000○
08 0號，下稱系爭建物）之火災事故肇事原因，為此請求於該
09 案確定前裁定停止訴訟等語（二審卷(一)第417-418頁）。惟
10 兩造之法定代理人有無涉嫌刑事案件，均非本事件之先決問
11 題，本院無需以上開刑事案件認定為據，是本件無必要在上
12 開偵查、刑事案件訴訟終結前裁定停止本件訴訟程序。

13 二、按未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準
14 備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一法院應依職權調查
15 之事項。二該事項不甚延滯訴訟者。三因不可歸責於當事人
16 之事由不能於準備程序提出者。四依其他情形顯失公平者，
17 民事訴訟法第276條第1項定有明文。前開規定，依同法第43
18 6條之1第3項規定，於簡易訴訟之第二審上訴程序，亦準用
19 之。查上訴人於二審準備程序終結後，具狀主張：兩造於民
20 國111年9月20日就系爭廠房所簽立之租賃契約（下稱系爭租
21 賃契約，詳後述）第5條第2項約定，違反民法第247條之1、
22 第71條、第72條、第421條、第148條、消費者保護法（下稱
23 消保法）第11條、第12條規定無效，且被上訴人隱瞞消防設
24 備、違建等缺失，其得依民法第74條、第92條規定撤銷系爭
25 租賃契約，暨其得抵銷租金、不當得利項目尚有廢棄物清理
26 費用新臺幣（下同）50萬餘元、已修復建材折舊（未陳明具
27 體數額）等項。經核上訴人前開主張，雖係於本院準備程序
28 終結後提出，然上開主張與本事件爭點（後述）相關，且不
29 甚礙訴訟終結，應予准許。至於上訴人另主張：被上訴人於
30 113年12月17日於系爭建物張貼不實公告，干擾上訴人進入
31 系爭建物，租賃物已不合於使用狀態，上訴人得拒絕給付租

01 金，且依民法第225條、第423條規定於113年12月17日當然
02 終止；系爭建物之火災事故係因被上訴人所致，上訴人得依
03 民法第184條、第226條、第227條、第227條之1規定，請求
04 損害賠償（含保證金34萬元、火災後3個月租金51萬元、建
05 物修繕費用179萬餘元、50萬餘元、建置成本2,250萬元、預
06 期損失2.2億元），及依民法第245條、227條、248條、第42
07 3條規定，請求自111年8月4日起減少租金50%等節，已逸脫
08 本事件爭點，核無民事訴訟法第276條第1項各款情形，自不
09 得再行主張。

10 貳、實體方面

11 一、被上訴人主張略以：

12 (一)坐落彰化縣○○鄉○○段000地號土地（下稱354地號土地）
13 為被上訴人所有，其上有訴外人陳怡君、陳怡倩、被上訴人
14 法定代理人陳裕林（下稱陳怡君等3人）共有之系爭建物；
15 陳怡君等3人於110年12月24日將系爭建物出租予被上訴人，
16 並同意被上訴人得將系爭建物轉租予他人。兩造於111年9月
17 20日就系爭建物簽立廠房租賃契約，約定租賃期間自111年8
18 月5日起至119年8月4日止，首5年租金為每月17萬元，第6至
19 8年租金為每月18萬3,600元，上訴人應於每月10日前，以匯
20 款方式繳納租金予被上訴人，兩造並於系爭租賃契約約定上
21 訴人應給付以租金2月為計算之租賃保證金（即系爭租賃契
22 約）。

23 (二)系爭建物於租賃期間之112年7月18日晚上7時19分許發生火
24 災（下稱第一次火災），致系爭建物嚴重毀損，被上訴人考
25 量若僅局部修補系爭建物，實難達到有效安全利用系爭建物
26 之永續經營目的，遂著手改建計畫之評估與規劃，遂依系爭
27 租賃契約第5條第2項約定，委請王俊文律師寄送玉宸法律事
28 務所112年8月28日（112）中玉字第16號函（下稱16號律師
29 函）通知上訴人，於函到後3個月終止系爭租賃契約，16號
30 律師函已於112年9月13日合法送達上訴人，系爭租賃契約已
31 於112年12月15日合法終止。縱認租賃關係尚未依系爭租賃

01 契約第5條第2項終止，因上訴人於113年7月5日起即未依約
02 繳納租金，經扣除2個月押金後，上訴人積欠之租金已達2個
03 月，被上訴人另以113年10月11日民事陳報狀催告上訴人於1
04 13年10月23日前給付積欠之租金，上訴人屆期仍無給付，被
05 上訴人再於113年10月24日言詞辯論期日當庭終止兩造之租
06 賃關係，系爭租賃契約亦已終止。系爭租賃契約既已終止，
07 上訴人即無權使用系爭建物，上訴人繼續占有使用系爭建
08 物，受有相當於租金之不當得利，扣除上訴人前按月給付17
09 萬元補償金部分，上訴人仍應自113年7月5日起至返還系爭
10 建物止，按月給付其17萬元。另上訴人拒不騰空返還系爭建
11 物，依系爭租賃契約第18條第1項約定，上訴人應自終止日
12 即112年12月15日起按日給付其5,666元之懲罰性違約金。
13 爰依民法第445條、第179條規定、系爭租賃契約第17條第1
14 項、第18條第1項約定，提起本件訴訟等語。並於一審聲
15 明：1.上訴人應騰空返還系爭建物；2.上訴人應自113年7月
16 5日起（按：原起訴請求自113年1月5日起，嗣予以減縮）至
17 遷讓返還系爭建物之日止，按月給付17萬元；3.上訴人應自
18 112年12月16日起（按：原起訴請求自112年12月15日起，嗣
19 予以減縮）至遷讓返還系爭建物之日止，按日給付懲罰性違
20 約金5,666元。

21 二、上訴人方面：

22 (一)系爭租賃契約第5條第2項雖有收回約定，但上開約定違反民
23 法第247條之1、第71條、第72條、第421條、第148條、消費
24 者保護法第11條、第12條規定無效；且被上訴人隱瞞消防設
25 備、違建等缺失，其得依民法第74條、第92條規定撤銷系爭
26 租賃契約。上訴人以重建為由終止系爭租賃契約，然於其寄
27 發16號律師函時，並未有改建、處分計畫，實際上亦無改
28 建、重建，被上訴人依系爭租賃契約第5條第2項約定終止系
29 爭租賃契約，核屬權利濫用並違反誠信原則，上開終止不生
30 效力。又系爭建物第一次火災原因係因系爭建物電線老舊所
31 致，被上訴人應就系爭建物燒毀部分進行修繕，上訴人於11

3年7月4日以台中大全街存證號碼第517號存證信函（下稱517號存證信函）催告被上訴人修繕，經被上訴人於同年月6日收受，仍置之不理，上訴人遂自行招工修繕，並支付如附表一所示款項，上訴人對被上訴人就附表一所示款項即有民法第217條、第430條規定之債權，並經上訴人以第517號存證信函主張抵銷租金，被上訴人不得依系租賃契約第16條第3款、民法第440條規定，終止系爭租賃契約。是被上訴人請求其騰空返還系爭建物，及請求不當得利、違約金等，均屬無據。

(二)縱系爭租賃契約經被上訴人合法終止，上訴人就系爭建物已支出如附表一所示款項，其對於被上訴人即存有民法第430條、217條規定債權，得抵銷被上訴人之不當得利請求；又被上訴人倘得依系爭租賃契約請求懲罰性違約金，惟每日5,666元實屬過高，請求依民法第252條規定，應予酌減至0元等語。並於一審聲明：被上訴人之訴駁回；如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認兩造間之租賃契約已終止，判決上訴人全部勝訴，並宣告被上訴人得假執行及上訴人得預供擔保免為假執行。上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決廢棄；被上訴人於原審之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，請准宣告供擔保免為假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件爭點：

(一)被上訴人依系爭租賃契約第5條第2項、第16條第3款、民法第440條規定終止系爭租賃契約，有無理由？

1.被上訴人依系爭租賃契約第5條第2項終止租約，有無違反誠信原則、權利濫用情形？

2.上訴人抗辯其對於被上訴人存有如附表一所示之民法第217條、第430條規定之債權，有無理由？其抗辯得以用上開債權抵銷租金，被上訴人不能依系爭租賃契約第16條第3款、民法第440條規定終止系爭租賃契約，有無理由？

01 (二)被上訴人如有理由，其為下列請求有無理由？

02 1.被上訴人依民法第445條或系爭租賃契約第17條第1項約定，
03 請求上訴人將系爭建物騰空返還被上訴人，有無理由？

04 2.被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人自113年7月5日起
05 至騰空返還系爭建物之日止，按月給付17萬元，有無理由？
06 上訴人抗辯其對被上訴人存有民法第430條、第217條規定之
07 債權（金額如附表一），有無理由？其以上開債權抵銷被上
08 訴人已屆期之不當得利請求權，有無理由？

09 3.被上訴人依系爭租賃契約第18條第1項約定，請求自112年12
10 月16日起至騰空返還系爭建物之日止，按日給付違約金5,66
11 6元，有無理由？上訴人依民法第252條規定抗辯違約金過高
12 有無理由？如有理由，應減為若干？

13 五、本院之判斷：

14 (一)兩造於111年9月20日就系爭建物簽立系爭租賃契約，並於系
15 爭租賃契約第5條第2項約定「（提前終止租約）甲方（即被
16 上訴人）得因法令之修改或政府政策之變更，或就本約廠房
17 有開發利用改建或其他處分計畫，而於三個月前以書面通知
18 乙方（即上訴人）終止本約」等語，為兩造所不爭執（二審
19 卷(一)第246-247頁），且有系爭租賃契約及公證書在卷可
20 參。上訴人固以前詞主張上開約定無效等語。然：

21 1.消保法第1條第1項規定「為保護消費者權益，促進國民消費
22 生活安全，提昇國民消費生活品質，特制定本法」等語，可
23 知消保法立法目的，在保護社會廣大不特定消費者之權益，
24 而非規範商業界商人間之交易活動。則本件承租人即上訴人
25 租用系爭建物用以經營塑膠燃料棒壓縮業務（一審卷(一)第33
26 頁），可認純屬商業交易活動，並非以消費為目的之消費行
27 為，並無消保法之適用。又上訴人並無提出證據足資證明系
28 爭租賃契約第5條第2項為被上訴人預定用於同類契約，且經
29 被上訴人用以與不特定多數相對人訂立契約所用；本院細譯
30 系爭租賃契約各條約款，不乏兩造磋商後方為契約約定之內
31 容（如系爭租賃契約第3、9、13、20條等），堪認系爭租賃

01 契約並無適用民法第247條之1規定情形。又上開約款僅為兩
02 造本於契約自由，合意約明一方或雙方之終止權，上訴人為
03 企業經營者，且有資力出資建置塑膠燃料棒壓縮設備，具有
04 足夠磋商締約能力，其分析利弊後本於自由意志，仍與被上
05 訴人為上開約定，上開約款自無違背公序良俗、強制規定、
06 誠信原則及民法第421條規定可言。是上訴人以前詞抗辯前
07 開約定無效等等，顯然無據。

08 2.上訴人舉證其法定代理人與訴外人即仲介趙睿聖、訴外人劉
09 少定、阮文軍、陳怡君對話紀錄、易承消防科技有限公司
10 （下稱易承公司）翁明源消防設備師事務所消防設備鑑定報
11 告書暨照片、消防安全設備檢查保養紀錄表、易承公司建議
12 書、系爭建物照片等件（二審卷(一)第333、353-355、357、3
13 59-375、377-378、卷(二)第63-67、69、76-79、81頁）欲佐
14 證被上訴人有民法第74條、第92條規定之情事。然本院細譯
15 上開證據，均未能推認被上訴人曾於締約時就系爭建物之消
16 防設備、有無違建等事項曾有何等保證或承諾，實不足以前
17 開資料認被上訴人有對其為詐欺行為。又上訴人為企業經營
18 者，有相當資力、能力進行商業交易活動，已如前述，上開
19 證據資料僅為對話內容、檢查結果、系爭建物內部之客觀呈
20 現，無從證明被上訴人有何利用上訴人急迫、輕率或無經
21 驗，而使其為契約行為之情形。是上訴人抗辯其得依民法第
22 74條、第92條規定撤銷系爭租賃契約，亦屬無據。

23 (二)系爭租賃契約已於112年12月14日經被上訴人合法終止：

24 1.系爭建物係於77年7月26日建造完成，嗣於112年7月18日晚
25 上7時19分許發生火災，造成系爭建物外部西南邊之窗戶有
26 燻黑積碳、通道鐵皮屋頂採光塑膠浪板有熔化，於外部東邊
27 中間之外牆鐵皮有受燒情形、通道上方採光塑膠浪板有熔
28 化，於外部南邊之靠近西側上方窗戶有燻黑、屋頂上方採光
29 塑膠浪板有燒熔，於外部南邊之東側鐵皮上方窗戶玻璃有燒
30 破、屋頂上方採光塑膠浪板嚴重燒熔、鐵皮牆面受燒變色；
31 於內部南邊之屋頂有受燒剝落，於內部西南側之鐵門北側牆

01 面上方窗戶有燒破、下方些微燻黑，內部東邊搭建之2樓夾
02 層，共有7間隔間，南側第5～7間居室裝潢受燒掉落地面、
03 隔間均已燒燬，只殘存有燻黑、燒白、變色、軟化之輕鋼
04 架，北側第2、3、4間居室之牆壁上方有燻黑痕跡、天花板
05 受燒碳化掉落、矽酸鈣板受燒掉落，內部東邊之2樓南側鐵
06 皮牆面靠近東側窗戶燒破、下半部牆面有受燒燻黑等情形，
07 為兩造所不爭執（二審卷(一)第247頁），且有火災鑑定照片
08 可參（見一審火災卷第84-113、117-129頁）。衡此情形，
09 被上訴人認系爭建物因火災嚴重受損，致耐用性與安全性已
10 有不堪、有大幅維修之需求，亦合常情。後被上訴人委由王
11 俊文律師於112年9月12日寄送載明其就系爭建物另有開發利
12 用，並擬進行改建，依系爭租賃契約第5條第2項規定終止系
13 爭租賃契約內容之16號律師函予上訴人，經上訴人於112年9
14 月13日收受該函等節，亦為兩造所不爭執（二審卷(一)第247
15 頁），合於三個月前以書面通知之約定。循此，系爭租賃契
16 約已於112年12月14日已生終止效果。

17 2.本院依被上訴人舉證之林國治建築師事務所出具被上訴人廠
18 房新建工程平面圖（一審卷(二)第217-229頁），可見上開設
19 計圖說係於113年9月21日經建築師製作完成，考量規劃建物
20 興建工程本需相當時日進行，涉及資金籌措、建築師、營建
21 商擇定，且需與建築師、營建商多次協調，方能完成建物設
22 計、系統佈局而提出初步設計圖說，被上訴人於113年10月1
23 日提出設計圖面，顯見被上訴人主觀確實存有改建計畫，客
24 觀上亦難認有何違反通常建物興建規劃時程之情形，是被上
25 訴人依系爭租賃契約第5條第2項合法行使契約權利，自無權
26 利濫用或違反誠信原則可言。

27 3.則被上訴人依前開約定終止系爭租賃契約，已經本院認定有
28 據，就被上訴人另依系爭租賃契約第16條第3款、民法第440
29 條規定行使終止權，暨上訴人有無就租金存有抵銷債權部
30 分，即無贅述必要。

31 (三)兩造間之租賃關係已於112年12月14日因被上訴人合法終止

而消滅；兩造於系爭租賃契約第17條1項既已約定「於本約租賃期間屆滿或經終止時，乙方應將本約廠房回復原狀，騰空返還予甲方」等語（一審卷(一)第36頁），上訴人於租賃關係消滅後卻仍未自系爭建物遷離及將系爭建物占有點交予被上訴人，仍繼續占有使用系爭建物，被上訴人依前揭約定，請求上訴人騰空返還系爭建物，自屬可採。本院已認被上訴人依上開約定請求有據，就其另依民法第445條規定為請求部分，即無贅述必要。

(四)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；依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。而無權占有他人房屋，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294號判決參照）。查：

1.兩造間之租賃關係已於112年12月14日終止而消滅，則被告自租賃關係於112年12月15日起，已無占有使用系爭建物之法律上原因，並致被上訴人受有無法使用系爭建物之損害，上訴人因此受有無權占有系爭建物而獲得相當於租金之利益；審酌兩造於系爭租賃契約約定之每月租金為17萬元（一審卷(一)第33頁），上訴人先前就占有系爭建物已按月給付17萬元與被上訴人至113年7月4日止，亦為兩造所不爭執（二審卷(一)第247頁），是被上訴人請求上訴人自113年7月5日起至遷讓返還系爭建物之日止，按月給付相當於租金之不當得利17萬元，核屬有據。

2.上訴人固以其就附表一所示金額對被上訴人存有民法第217條、第430條債權為由，主張抵銷上開不當得利請求等語。然必須於租賃關係存續期間，如租賃物有修繕必要，且應由出租人負擔者，承租人經催告出租人不為修繕後，承租人方能為民法第430條規定之請求。則上訴人係於113年7月4日始以517號存證信函催告被上訴人履行民法第429條規定之修繕義務，上開存證信函經被上訴人於113年7月8日前某時收

01 受，並以秀水郵局存證號碼000043號存證信函回覆，有上開
02 2件存證信函在卷可參（一審卷(二)第187-199頁、二審卷(一)第
03 349-352頁）。依上情節，上訴人以517號存證信函為催告
04 時，兩造已無存在租賃關係，上訴人無從依民法第429條、
05 第430條規定對被上訴人為請求，是上訴人此等主張，與法
06 不符，不能採取。又民法第217條係與有過失時對於損害賠
07 償減免之規定，並非請求權基礎，是上訴人無從依民法第21
08 7條規定對被上訴人取得債權。本院已認上訴人對被上訴人
09 無上開規定之債權存在，上訴人無從主張抵銷，就附表一各
10 項支出是否有據，即無贅述必要。

11 (五)按違約金，有屬於懲罰之性質者，有屬於損害賠償約定之性
12 質者，又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，
13 民法第252條定有明文。而約定之違約金是否過高，應就債
14 務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡
15 量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，
16 須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
17 以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之
18 預定，均有其適用。倘屬懲罰性違約金者，應參酌債務人違
19 約之情狀，且於債務人不履行時，債權人除得請求債務人給
20 付違約金外，尚得請求履行債務或債務不履行之損害賠償，
21 就債權人之損害已有相當之填補，亦非不能以誠信原則予以
22 檢驗，當事人約定之違約金是否過高而顯失公平（最高法院
23 113年度台上字第1628號判決參照）。查兩造於系爭租賃契
24 約第18條第1項約定懲罰性違約金即「本約租賃關係屆滿或
25 經終止後，乙方遲未依本約規定將本約廠房交還甲方時，每
26 逾一日，乙方應給付甲方相當於每月租金1倍之懲罰性違約
27 金予甲方，並應賠償甲方因此所蒙受損失」等語，為兩造所
28 不爭執（二審卷(一)第246-247頁）。是被上訴人依上開約
29 定，請求上訴人自112年12月16日起給付違約金，核屬有
30 據。審酌上開違約金性質為懲罰性違約金，被上訴人另已請
31 求相當於租金之不當得利，其就系爭建物未能及時取回之利

01 益，已獲得相當填補，其日後如有損失亦得依系爭租賃契約
02 第18條第1項後段約定為請求。是參酌上訴人違約情狀、一
03 般違約金客觀標準，及被上訴人須提起本件訴訟請求，所耗
04 費之時間、費用等一切情狀，認違約金以酌減至按日給付1,
05 333元為適當；逾上開部分之請求，並非有據。

06 六、綜上所述，被上訴人依系爭租賃契約第5條第2項、第17條第
07 1項、第18條第1項約定、民法第179條規定，請求上訴人騰
08 空返還系爭建物，及自113年7月5日起至遷讓返還系爭建物
09 之日止，按月給付17萬元，暨自112年12月16日起至遷讓返
10 還系爭建物之日止，按日給付1,333元，為有理由，應予准
11 許。原審就超過上開應予准許部分，為上訴人敗訴之判決，
12 尚有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改
13 判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於
14 上開應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，核無不當，上
15 訴意旨所執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，
16 應駁回其上訴。

17 七、按當事人聲明之證據，法院應為調查，但就其聲明之證據中
18 認為不必要者，不在此限，民事訴訟法第286條定有明文。
19 查上訴人請求調查如附表二所示證明方法，經核其中編號
20 1、2部分經本院認定無贅述必要，已如前述；編號3、4部分
21 則與本件結論無影響；編號5部分，已經本院調查後認定如
22 上，是認上開證明方法均無調查必要。另本件事證已臻明
23 確，兩造其餘攻擊防禦及證據調查，均與本案之判斷不生影
24 響，爰毋庸一一審酌論列，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

26 中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

27 民事第一庭 審判長法官 陳弘仁

28 法官 徐沛然

29 法官 劉玉媛

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，並

經本院許可後方得上訴最高法院。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本，並應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 114 年 8 月 25 日

書記官 康綠株

附表一（上訴人主張修繕項目）：

編號	上訴人主張修繕項目	金額（新臺幣）
1	拆換屋頂烤漆浪板	989,535元
2	拆換電動鐵捲門	
3	廠內柱位鋼構清潔	
4	違建隔夾層拆除	
5	廠外烤漆浪板補漆	
6	消防安全設備	666,015元
7	照明設備	105,000元
8	廠內屋頂透明PC板更換、捲門維修	36,000元
	合計	1,796,550元
9	廢棄物清理費用	50萬餘元
10	建材折舊費用	不詳

附表二：

編號	證明方法	上訴人主張之待證事實	參卷頁數
1	傳訊劉少定	證明系爭建物之消防帶水量甚小，導致無法及時滅火，與爭點(一)2.相關。	二審卷(一)第249頁
2	傳訊翁明源	證明系爭建物之消防設備存有缺失，與爭點(一)2.相關。	二審卷(一)第249頁
3	傳訊趙睿聖	①證明趙睿聖有表示系爭建物消防	二審卷(一)第249、4

		無問題。 ②系爭租賃契約係何人介紹？與陳怡君關係？何人擬定租約？有無說明收回重建契約內容？兩造就收回重建有無詳為討論？有無規定或說明需有收回重建之理由？	13-414、475-476 頁
4	調取臺中地院113年度訴字第2065號卷	上訴人已將系爭建物回復原狀。	二審卷(一)第396-397 頁
5	傳訊龍世殷	被上訴人守衛兼總管，對於系爭建物改建、進度知悉。	二審卷(一)第475-476 頁