

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第197號

原告

即反訴被告 豐霖生活館有限公司

法定代理人 蔡旺岐

訴訟代理人 黃柏榮律師

周雅文律師

複代理人 李立勤律師

褚文麒律師

被告

即反訴原告 永崧建設股份有限公司

法定代理人 簡林龍

訴訟代理人 林慶苗律師

複代理人 陳柏翰律師

黃萱晴律師

上列當事人間因確認租賃契約不存在等事件，經本院於民國115年6月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

本訴訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告原告新臺幣柒佰陸拾萬壹仟玖佰捌拾叁元，及自民國113年7月6日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之九十一，餘由反訴原告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣貳佰伍拾叁萬肆仟元為反訴被告供擔保後得假執行。但反訴被告如以新臺幣柒佰陸拾萬壹仟玖佰捌拾叁元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

01 反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 甲、本訴部分：

04 壹、程序方面：

05 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；被告於訴
06 之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變
07 更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第2項定有明文
08 可參。經查，本件原告起訴時，原聲明：(一)確認兩造間如附
09 件所示之租賃關係自民國112年6月29日起不存在。(二)被告應
10 給付原告新臺幣（下同）74萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
11 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息語，有原告之民
12 事起訴狀可佐（見本院卷一第11頁）。嗣於本院審理時，原
13 告變更前開聲明(二)為：被告應給付原告1,035,993元，及其
14 中74萬元自民事起訴狀繕本送達翌日起，其餘295,993元自1
15 15年3月27日（即115年3月26日本院言詞辯論時當庭變更聲
16 明通知原告之翌日）起，均至清償日止，按年息百分之5計
17 算之利息等語，有本院115年3月26日言詞辯論筆錄可稽（見
18 本院卷二第191頁），並經被告當庭表示無異議，而為本案
19 言詞辯論（見本院卷二第192頁），核與前揭規定相符，應
20 予准許。

21 二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
22 者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又
23 所謂即受確認判決法律上利益，係指因法律關係之存否不明
24 確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得
25 以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年臺上字
26 第1031號判決意旨參照）。查，原告主張如附件所示之不動
27 產租賃關係自112年6月29日起不存在等語，為被告所否認，
28 足認兩造間就上開不動產租賃關係之存否有爭執，是原告法
29 律上之地位確有不妥之狀態，且此不妥狀態得以本件確認訴
30 訟予以除去，堪認原告提起本件訴訟係有確認利益。

31 貳、實體方面：

01 一、本訴原告（本訴部分下稱原告）起訴主張：

02 (一)原告於111年12月16日，向本訴被告（下稱被告）承租其所
03 有坐落新北市○○區○○段0000○0000○0○0000地號土地
04 及其上門牌號碼新北市○○區○○路0○0號建物全部、包含
05 地下室1樓至地上3樓及停車場（下稱系爭不動產），供原告
06 經營五金、民生食用品、醫療器材等批發、百貨、綜合零售
07 業之營業場所，兩造並簽訂如附件所示之不動產租賃契約書
08 （下稱系爭租約），原告並交付押租金74萬元。詎原告於點
09 交系爭不動產後，始知系爭不動產於新北市樹林區中華路一
10 側，有占用道路情事，未免逕行裝潢、施工將來恐面臨主管
11 機關要求停工或拆除等不利益情事，而需再向被告請求損害
12 賠償，於111年12月29日向被告為終止系爭租約之意思表
13 思，並再於112年4月29日以存證信函通知被告依系爭租約第
14 8條第3款約定，以被告「違反政府法令或遇相關政策改變」
15 為由，向被告表示於112年6月28日終止系爭租約，是系爭租
16 約已於112年6月28日經原告終止而不存在，原告並多次請求
17 被告接洽點交系爭不動產事宜，迄於本件審理時之113年11
18 月7日與被告會同點交系爭不動產予被告，被告自應返還原
19 告前所交付之押租金74萬元。

20 (二)系爭租約因被告違反政府法令，經原告依法提前通知，並於
21 112年6月29日合法終止，依系爭租約第2條第1項及第3條第2
22 項約定，租期自112年1月15日起算，每月租金為37萬元，是
23 自112年1、2月份租金為555,000元（其中1月份約半個月租
24 金為185,000元，計算式：37萬元÷2=185,000元，112年2月
25 租金37萬元，合計555,000元，嗣於本院最後審理時就112年
26 1月份租金部分同意以日計算為17日租金，而非僅以半個月1
27 5日計算）、112年3至5月租金111萬元（計算式：37萬元×3
28 月=111萬元，原告誤繕為110萬元）；原告前於112年6月17
29 日匯款185萬元予被告，扣除上開租金後，尚餘185,000元
30 （計算式：185萬元-555,000元-111萬元=185,000元）；再
31 就112年6月租金係計算至112年6月28日租金為345,333元

(計算式：37萬元 $\times$ 28/30=345,333元，元以下四捨五入)，原告復於112年7月匯款172,667元予被告，扣抵上開112年6月份租金，原告尚溢付12,334元（計算式：185,000元+172,667元-345,333元=12,334元）；另被告以經公證之系爭租約聲請強制執行，於112年8月25日扣得受領原告存款283,659元，被告取得上開溢付金額合計295,993元（計算式：12,334元+283,659元=295,993元），顯無法律上原因，加計應返還之押租金74萬元，合計1,035,993元（計算式：295,993元+74萬元=1,035,993元）。

(三)為此，爰依民法第247條、第179條、系爭租賃契約第3條第1款、第8條第4款規定，提起本件訴訟。並聲明：1.確認兩造間如附件所示之租賃關係自112年6月29日起不存在。2.被告應給付原告1,035,993元，及其中74萬元自民事起訴狀繕本送達翌日起，其餘295,993元自115年3月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。3.就聲明2.部分，願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告為門牌號碼新北市○○區○○路0○○號房屋之所有權人，原告於111年12月16日向被告承租系爭不動產，並簽訂系爭租約，約定租期自112年1月15日起至127年1月14日止，惟原告進場裝修不久後，即於111年12月29日片面以LINE通訊軟體傳送終止協議書電子檔予被告，表示欲提前終止租賃關係，並主張兩造間租約於112年6月29日終止，惟被告自始未同意就系爭租約提前終止，且原告所為終止租約之方式，亦不符合系爭租約所約定應以書面為之終止方式，且被告查看系爭不動產現場狀況，原告於施工期間已將系爭不動產內原有堪用之設備及建物內部多處大幅拆除、破壞，致現場呈現多處毀損之狀態，已非得正常使用、出租或營運之情形，被告即告知原告於系爭不動產回復原狀前，不同意提前終止系爭租約。又原告於112年6月17日、112年7月10日分別給付租金185萬元、172,667元（合計約5.5個月租金），即原告僅給付至112年6月29日止之租金，原告即不

再給付租屋予被告，因原告積欠租金已逾2個月，被告即於13年3月15日以存證信函向原告催討斯時所積欠之租金3,157,333元（計算式：37萬元×14月-185萬元-172,667元=3,157,333元），若原告未於催告送達後7日內給付，被告即終止系爭租約，原告於113年3月19日收受上開存證信函，惟原告屆期未給付租金，是系爭租約於113年3月26日經被告以原告欠租逾2期而合法終止。又因原告積欠上開租金，被告持經公證之系爭租約聲請強制執行原告銀行存款，實際收取283,659元，則原告前所匯款之租金185萬元、172,667元、押租金74萬元、被告執行受償之283,659元，經扣抵原告積欠之租金3,009,341元及原告就系爭不動產所為拆除破壞經鑑定之回復原狀費用5,325,086元仍有不足，自無不當得利可言等語資為抗辯，聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、本院之判斷：

(一)兩造不爭執事實：

原告於111年12月16日，向被告承租坐落新北市○○區○○段0000○0000○0○0000地號土地及其上門牌號碼新北市○○區○○路0○0號建物全部、1樓室內約100坪、2樓室內約100坪、3樓室內約100坪、地下室室內約100坪、停車場約40坪（含增建，如附件所示）（即系爭不動產），供原告經營五金、民生食用品、醫療器材等批發、百貨、綜合零售業之營業場所，兩造並簽訂如附件1所示之不動產租賃契約書（即系爭租約）並辦理公證，原告並交付押租金74萬元，約定租賃期間自112年1月15日（即起租日）起至127年1月14日止，第1至3年每月租金為37萬元（含稅）、第4至6年為每月381,100元（含稅）、第7至9年為每月392,533元（含稅）、第10至12年為每月404,309元（含稅）、第13年起至租期屆滿止，每月租金為416,438元（含稅），應於每月1日匯款至被告指定之帳戶為給付；被告於111年10月17日即將系爭不動產清空後，並將系爭不動產點交原告進行裝修等情，為兩

01 造所不爭執，並有臺灣臺北地方法院所屬律衡民間公證人事
02 務所111年度北院民公晉字第501207號公證書暨不動產租賃
03 契約書佐卷可考（見本院卷一第17至32頁），自堪信為真
04 正。

05 (二)原告主張：其於裝修期間，發現系爭不動產臨新北市樹林區
06 中華路一側有占用道路情事，而有違反行政法令之情，為被
07 告所否認，而按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有
08 舉證之責任，民事訴訟法第277條本文定有明文。原告就其
09 上開主張固提出原證4現場示意圖為證（見本院卷一第169
10 頁），惟觀諸該現場示意圖之照片，僅係系爭不動產之坐落
11 巷道位置圖，並無從認定系爭不動產確有占用道路之情，再
12 依該現場示意圖之說明文字記載：「12/13與捷運包商（遠
13 揚營造）會勘：……2. 包商告知我方建物疑似有超出路面邊
14 界之情事。今日會勘時包商告知定位點位置（太陽圖標），
15 該位置往內縮2米後為路面邊線（藍色虛線）。因影響我方
16 建物結構，包商告知下週12/23前將會委由專業團隊進行量
17 測定位。3. 我方建物疑似有超出路面邊界，將需要拆除1樓
18 至3樓之結構及外牆鐵皮，且因此處位處交道要道常有大車
19 經過，建議建物還需要內縮避免大車內輪差撞擊我方建物。
20 4. B1地下室靠中華路隔間疑似也有違法使用，該處因人行道
21 修改為臨時道路，將下挖30CM進行地基埋設，屆時恐挖穿此
22 隔間天花板。」等語（見本院卷一第169、171頁），然上開
23 現場示意圖之文字說明係原告自行製作，且使用「疑似」之
24 用語，則系爭不動產是否確有占用道路用地之事實並未經實
25 際測量確認，原告前開主張是否屬實，顯非無疑。參以被告
26 辯稱：經接獲原告主張後，已自行拆除面積約2平方公尺之
27 占用建物，系爭不動產現已無占用道路用地問題。而該現場
28 示意圖係原告自行製作，其上亦記載捷運包商將於111年12
29 月23日委由專業團隊進行量測定位，但被告至今並未收到任
30 何系爭不動產有越界情事之公文等語（見本院卷一第88、20
31 9頁），顯見被告並未收受任何捷運包商委由專業團隊所為

01 之量測定位認定系爭不動產有何越界占用道路用地之情，自
02 無從認原告所提上開現場示意圖所載文字說明為真正。再
03 者，本院亦請原告就主張有占用道路之事實為舉證，原告一
04 度請求至現場履勘並囑託地政事務所測量（見本院卷一第28
05 7頁），惟旋又撤回前開聲請，有原告之114年2月10日民事
06 陳報(四)狀可佐（見本院卷一第357頁），在在足徵原告並未
07 舉證證明系爭不動產有何其主張之越界占用道路而違反法令
08 之情存在，其主張被告有違反系爭租約第8條第3款之違法
09 令，而提前終止系爭租約，其所為租約之終止，洵屬無據，
10 殊無可採。是原告據此請求返還押租金74萬元及溢付之租金
11 295,993元，合計1,035,993元部分，因系爭租約係因原告積
12 欠逾2個月以上租金未付，而經被告於113年3月26日終止，
13 原告尚有租金未付而經被告扣抵押租金後，並無溢付租金
14 （詳見後述反訴部分），則原告此部分請求返還押租金及溢
15 付租金部分，亦屬無據，為無理由。

16 四、綜上所述，原告主張系爭不動產有占用道路而有違反法令之
17 處，依系爭租約第8條第3款約求終止系爭租約，請求確認兩
18 造間如附件所示之租賃關係自112年6月29日起不存在；並依
19 並依民法第179條規定，請求被告給付原告1,035,993元，及
20 其中74萬元自民事起訴狀繕本送達翌日起，其餘295,993元
21 自115年3月27日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息
22 ，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之
23 聲請，因訴之駁回而失所依據，應併予駁回。

24 乙、反訴部分：

25 壹、程序方面：

26 一、按反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得
27 提起，民事訴訟法第260條第1項定有明文。又該條項所稱之
28 「相牽連」者，係指反訴之標的與本訴之標的間，或反訴之
29 標的與防禦方法間，兩者在法律上或事實上關係密切，審判
30 資料有共通性或牽連性者而言。舉凡本訴標的法律關係或作
31 為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同

一，或當事人兩造所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度臺抗字第440號裁定意旨參照）。本件被告於本院審理時提起反訴，有被告之113年6月27日民事反訴狀可佐（見本院卷一第187至204頁），依其反訴所主張之權利，與原告於本訴主張者，皆涉及原告與被告間關於原告起訴之租賃契約之法律效力等情，按諸前述，應屬民事訴訟法第260條第1項所稱相牽連，是被告提起反訴，於法應屬有據。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項本文、第2項定有明文可參。經查，反訴原告提起本件反訴時，原聲明：反訴被告應給付反訴原告15,157,333元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有反訴原告之民事反訴狀在卷可佐（見本院卷一第187頁）。嗣於本院審理時變更聲明為：反訴被告應給付反訴原告8,482,419元，及自本狀（即民事變更訴之聲明狀）繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有反訴原告之115年1月23日民事變更訴之聲明狀在卷可參（見本院卷二第144頁）。再於本院審理時，變更聲明為：反訴被告應給付反訴原告「8,334,427元」，及自「113年6月18日民事反訴狀」繕本送達翌日起自清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有反訴原告之115年3月23日民事言詞辯論意旨暨變更反訴訴之聲明狀在卷可佐（見本院卷二第198頁），並經反訴被告當庭表示無異議，而為本案之言詞辯論（見本院卷二第192頁），核與前揭規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、反訴原告即本訴被告（就反訴部分下稱反訴原告）反訴主張：

01 (一)兩造於111年12月16日簽訂系爭租約，反訴原告於111年10月
02 17日將系爭不動產點交反訴被告即本訴原告（就反訴部分下
03 稱反訴被告）施工、裝潢後，反訴被告於裝修期間即將系爭
04 不動產之原有堪用電梯、多處設施設備及房屋本身拆除、損
05 壞，致系爭租賃物呈現施工至一半且多處毀損之狀態），反
06 訴被告未依民法第432條及系爭租約第4條第3項約定使系爭
07 不動產保持具生產力之狀態，且嚴重減損其使用收益權能，
08 對反訴原告所有權之固有利益造成不法侵害。且本件經囑託
09 新北市建築師公會鑑定，依其所提出之鑑定報告書及補充鑑
10 定報告書所示，系爭不動產全部鑑定事項所需合理回復費用
11 合計為5,325,086元（計算式：5,158,136元+166,950元＝
12 5,325,086元），是反訴被告應給付反訴原告之回復原狀必
13 要費用，應為5,325,086元。

14 (二)反訴被告於112年1月15日起租日開始，即有遲繳租金之情
15 事，僅於112年6月17日、112年7月10日分別給付185萬元及1
16 72,667元，之後即未再給付任何租金，經反訴原告催告後仍
17 未給付，系爭租約於113年3月26日經反訴原告合法終止，反
18 訴被告就系爭租約經反訴原告合法終止前，自應依約給付自
19 112年1月15日起至113年3月15日計14月期間之租金518萬元
20 （計算式：37萬元×14月=518萬元）、113年3月16日起至同
21 年月26日止計11日之租金135,667元（計算式：37萬元×11/3
22 0=135,667元），而反訴被告前曾匯款租金185萬元、172,66
23 7元、反訴原告告因強制執行執行受償之283,659元，以之扣
24 抵，反訴被告尚積欠租金3,009,341元（計算式：518萬元+1
25 35,667元-185萬元-172,667元-283,659元=3,009,341元），
26 另反訴被告前所給付之押租金74萬元同意扣抵積欠之租金。

27 (三)綜上，反訴被告應給付回復原狀之費用5,325,086元、積欠
28 之租金3,009,341元，合計8,334,427元，為此，爰依民法第
29 432條第1項、第2項前段、第227條第2項規定及系爭租賃契
30 約第4條第3項、第3條第2項約定，提起反訴，並聲明：反訴
31 被告應給付反訴原告8,334,427元，及自113年6月18日民事

01 反訴狀繕本送達翌日起自清償日止，按年息百分之5計算之
02 利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

03 二、反訴被告則以：系爭租約因反訴原告違反政府法令，經反訴
04 被告依系爭租約第8條第3項約定，通知反訴原告於112年6月
05 29日單方合法終止系爭租約，兩造間之租賃關係自112年6月
06 29日起即不存在，兩造於系爭租約第9條特別約定於租約終
07 止後採現況返還，排除一般回復原狀義務，縱反訴被告留有
08 未搬遷之裝潢或廢棄物，依約僅生廢棄物處理費用之扣除問
09 題，反訴原告無權要求反訴被告負回復至出租前狀況之千萬
10 修復費用，且民法亦未規定租約終止後必然應回復成出租時
11 狀態，而應優先適用系爭租約第9條之特別約定；縱認反訴
12 被告應予賠償或回復原狀，亦應予折舊。又系爭不動產於11
13 3年2月發生電錶遭竊事件，惟系爭租約業經反訴被告於112
14 年6月29日終止，反訴被告於112年7月18日即進行遺留物清
15 償及遷出，並多次通知反訴原告現況點交，反訴原告無正當
16 理由拒絕受領，反訴原告受領遲延，反訴被告自不負善良管
17 理人之保管責任及賠償義務。系爭租約係於112年6月29日終
18 止，反訴被告僅於112年1月15日起至112年6月28日負給付租
19 金之義務，而反訴被告業已給付上開期間全部租金，反訴被
20 告尚有溢付295,993元（詳如前開本訴部分所述），且反訴
21 原告亦應返還押租金74萬元等語資為抗辯，聲明：反訴原告
22 之訴及假執行之聲請均駁回，如受不利判決，願供擔保請准
23 宣告假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
26 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
27 止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
28 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
29 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
30 民法第440條第1項、第2項定有明文。又承租人積欠租金
31 額，除擔保金抵償外，達2個月以上時，出租人始得收回房

01 屋，土地法第100條第3款亦有明文。又出租人因承租人遲延
02 給付租金，定期催告其履行，同時表明如於期限內不履行，
03 契約即為終止，係附有停止條件之終止租約之意思表示，如
04 承租人逾期仍不履行，則條件成就，即發生終止租約之效
05 力，無須再另為終止租約之意思表示（最高法院87年度台簡
06 上字第7號裁定意旨可資參照）。次按租賃物為房屋，而其
07 租金約定於每期開始時支付者，非於承租人遲付之租金總額
08 達二個月之租額，且遲延給付逾二個月時，出租人不得終止
09 契約，此觀民法第440條第2項規定即明。蓋於無害出租人之
10 利益範圍內，保護承租人之利益也，自不得因當事人以契約
11 預先排除之（最高法院106年度台上字第757號判決意旨參
12 照）。

13 (二)經查，兩造就系爭不動產簽訂系爭租約之情，已如前述（詳
14 見前開本訴不爭執事實），而依系爭租約第2條租賃期間約
15 定：「租賃標的之租期自民國112年1月15日起（即起租日）
16 至127年1月14日止（實際起租日為第5條第1項點交日後90日
17 起算」、第3條押金租金計算及付款方式：「一、押金新臺
18 幣74萬元整，乙方（即反訴被告）於簽定本契約同時交付甲
19 方（即反訴原告），甲方須於植約終止或期滿，乙方履行契
20 約義務並返還租賃物同時，無息將上開押金返還乙方。二、
21 自起租日起，第1年起至第3年止每月租金總額為新臺幣37萬
22 元整（含稅），第4年起至第6年止每月租金總額為新臺幣38
23 1,100元整（含稅），第7年起至第9年止每月租金總額為新
24 臺幣392,533元整（含稅），第10年起至第12年止每月租金
25 總額為新臺幣404,309元整（含稅），第13年起至租期屆滿
26 止每月租金總額為新臺幣416,438元整（含稅），以月份為
27 單位（1期），乙方應於每月1日以匯款給付當月租金（遇假
28 日順延），首期租金不足整月部分應於次月給付租金同時一
29 併給付。……」等節，有系爭租約佐卷可考（見本院卷一第
30 20、21頁），而系爭租約應於112年1月15日為起租日，即給
31 付租金之首日之情，為兩造所不爭執，然反訴被告就系爭租

01 金之給付係於112年6月17日給付租金185萬元，再於112年7
02 月10日給付租金172,667元，合計為3,576,667元；嗣反訴被
03 告即未再主動給付租金等情，亦為兩造所不爭執，此部分事
04 實亦堪認定。次查，系爭租約之首月即112年1月之租期係自
05 112年1月15日起算至當月31日，並未滿1個月，而係17日，
06 該17日之租金依比例計算為202,903元（計算式：37萬元 $\times$ 1
07 7/31=202,903元，元以下四捨五入），則反訴被告前開所給
08 付之租金扣押112年1月租金202,903元，再扣抵112年2月至1
09 0月（計9個月）租金333萬元（計算式：37萬元 $\times$ 9月=333萬
10 元），尚餘43,764元（計算式（計算式：3,576,667元-202,
11 903元-333萬元=43,764元），尚不足付112年11月之租金37
12 萬元，是反訴原告主張於113年3月15日止，扣除反訴被告前
13 所給付之租金185萬元、172,667元，反訴被告積欠之租金已
14 逾2月，經催告反訴被告於7日內給付，逾期未給付即終止系
15 爭租約，而反訴被告係於113年3月19日收受反訴原告上開存
16 證信函等情，亦經反訴原告提出郵局存證信函、普通掛號函
17 件執據、中華郵政掛號郵件收件回執等件為證（見本院卷一
18 第141至147頁），是反訴被告於反訴原告上開催告時，僅給
19 付至112年10月止租金，就112年11月起至113年3月止之租
20 金，迄未給付，所積欠之租金已逾2月，而反訴被告經催告
21 後，亦未於限期內給付積欠之租金，是反訴被告既經反訴原
22 告以存證信函催告限期給付積欠之租金，反訴被告迄今仍未
23 給付積欠租金，反訴原告依上開規定以催告期限終止日113
24 年3月26日終止系爭租約，核屬有據，應認兩造間系爭租約
25 於113年3月26日終止。

26 (二)再按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定
27 有明文。查系爭不動產於系爭租約終止前每月租金為37萬
28 元，應於每月1日前給付，反訴被告僅給付185萬元、172,66
29 7元，合計為3,576,667元等情，亦如前述，而反訴被告辯
30 稱：前有給付押租金74萬元，且反訴原告以系爭租約聲請強
31 制執行，經執行受償283,659元等情（見本院卷二第150、

頁），亦為反訴原告所不爭執（見本院卷二第201、202頁），且有臺灣臺北地方法院執行命令可佐（見本院卷一第139頁），並同意扣抵積欠租金，是據此計算系爭租約應給付租金之始日為112年1月15日，迄至反訴原告依法終止租約日為113年3月26日，此一期間之租金為112年1月份租金202,903元、112年2月起至113年2月計13個月租金481萬元（計算式：37萬元×13月=481萬元）、113年3月1日起至26日止租金310,323元（計算式：37萬元×26/31=310,323元），系爭租約有效期間之租金合計為5,323,226元（計算式：202,903元+481萬元+310,323元=5,323,226元），扣除反訴被告前給付之租金185萬元、172,667元及押租金74萬元、執行受償租金283,659元後，尚積欠租金2,276,900元（計算式：5,323,226元-185萬元-172,667元-74萬元-283,659元=2,276,900元），是反訴原告依系爭租約第3條第2項約定，請求反訴被告給付積欠之租金2,276,900元，洵屬有據，逾此所為請求，則無理由。

(三)反訴原告復主張：反訴被告承租系爭不動產後，於施工過中，將系爭不動產內部設備及房屋本體多處拆除、破壞，並未回復原狀，經鑑定之回復原狀必要費用為5,325,086元等語，雖為反訴被告所否認，並以前詞置辯，惟查：

- 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條第1項、第2項分別定有明文。依系爭租約第4條第3項約定：「乙方（即反訴被告）應以善良管理人之注意，保管及使用租賃標的，……」、第5條約定：「一、甲方（即反訴原告）應提供及施作下列事項，應於111年10月17日前完竣並點交予乙方（即反訴被告）使用，費用全由甲方負擔，若甲方提早完竣，需書面通知乙方，乙方同意於書面送達日起算十四個工作天內點交。(一)甲方須提供合於乙

01 方營業目的使用及可供營業登記之使用執照。(二)甲方須自行
02 以鐵板補強二、三樓之樓地板（厚度1mm以上），並應負結
03 構安全責任。(三)甲方須自行清空及拆除室內隔間、裝潢及屋
04 外建裝潢板板。(四)租賃標的內現有隔間廁所一間。(五)甲方應
05 提供租賃標的合法獨立之水源（含水錶）、電源（含電錶）
06 予乙方使用，並同意移轉過戶為乙方名義，乙方應於本契約
07 期滿或終止時，結清水電費用並移轉過戶予甲方指定之名義
08 人。……三、甲方同意乙方就租賃標的依其營業需求裝設樓
09 梯、客貨梯（含樓板切割）、空調（含室外冷卻水塔）、散
10 熱器、廣告招牌、裝潢隔間（含拆除）、水電設、地磚、油
11 漆、天花板、遮雨棚及蓄水塔等設施，費用由乙方負擔。
12 ……」、第9條約定：「本契約期滿或終止時，乙方應將租
13 賃標的內由乙方施作之部分清空後之現況返還並交付甲方，
14 乙方如有留置物未搬遷，應視作廢棄物論，任憑甲方處置，
15 乙方不得向甲方請求任何名目之搬遷費用或賠（補）償、衍
16 生之費用甲方得逕自押金中扣除」、第12條約定：「本契約
17 雙方應共同遵照履行，任一方如有違反本契約之情事，經他
18 方以合理期限催告改正仍不改正，致他方受有損害時，應負
19 損害賠償責任，違約方並應按日給付未違約方壹萬伍仟元整
20 之懲罰性違約金」、有系爭租約可佐（見本院卷一第21至25
21 頁），查，反訴原告於系爭租約簽訂後，即依約將系爭不動
22 產點交反訴被告進行裝潢之情，為兩造所不爭執，而反訴被
23 告並未完成其營業所需之裝潢，即主張終止契約，並辯稱：
24 依約現況返還即可等語，然揆諸前述，反訴原告於出租時將
25 系爭不動產交付反訴被告，依系爭租約第5條約定已提供堪
26 用之租賃設備予反訴被告，並同意反訴被告依其營業需求裝
27 設樓梯、客貨梯（含樓板切割）、空調（含室外冷卻水
28 塔）、散熱器、廣告招牌、裝潢隔間（含拆除）、水電設、
29 地磚、油漆、天花板、遮雨棚及蓄水塔等設施，並依系爭租
30 約第9條約定，於系爭租約終止時，反訴被告應將租賃標的
31 內由其所施作之部分清空後之現況返還並交付反訴原告，然

其所謂將反訴被告施作部分清空，非謂無須將系爭不動產回復至勘用狀態返還，況本件反訴被告並未完成施作，僅係單純拆除反訴原告交付之租賃設備，依系爭契約第9條約定之意應係指回復至出租前未改裝，基本水、電設施、內部租賃設備完整，即租約開始點交時之空屋狀態而言，是反訴被告辯稱：僅須現況返還等語，自無可採。

2. 本件經本院囑託社團法人新北市建築師公會鑑定結果，其結果略以：「九、鑑定說明與結論：……

(一)鑑定事項為系爭不動產地下室1樓至地上3樓之升降機回復原狀費用：系爭不動產內原有之無牌拼裝升降梯遭拆除（拆除前後照片如及原證7-1第1頁即本院卷第383頁），現況是否遭拆除？如需回復原狀裝設升降梯（以一般合理中等規格之二手升降機費用估算）復原至拆除前原狀，所需合理之回復費用為何？

1. 依據114年7月4日會勘後之現場勘查紀錄(後稱現場勘查紀錄)(詳附件八-編號01.02.03.04.)，經現場會勘，現場建築物原有之無牌拼裝升降梯為已拆除之狀態。

2.1 依據貴院所發114年5月3日新北院楓民琦113年度重訴字第197號函(後文稱公函)附件之證據清單，即鈞院卷第373、374、399等3頁所提供報價單項目單價檢視，僅有鈞院卷第399頁(後文稱卷第399頁)項次3. 升降機主機馬達(2T)及項次4. 升降機軌道13K鋼軌有二手，其餘項目應無有二手品，而二手品於依據建築所為營建建築物工程編列時之方式市場機制，市場常規則以5折計。

2.2 又按卷第374頁所列舉車廂尺寸記載為130×160(單位應為cm)，而卷第399頁所列車廂主體尺寸記載為1400×1600×2500(單位應為mm，即140×160×250cm)；以現場所能施作空間範圍含樓梯之尺寸為312×356(單位cm)，依施工常規應以130×160(單位cm)較相容；故應以卷第399頁所載金額比例調降，並同比例調降伸縮門單價金額。

2.3 再依據建築所為營建建築物工程編列方式市場報價技術

常規，所報價格除非地形、施作方式特殊情形，大部分為連工帶料，即包含組裝工資與運費，該項應刪除調整(後文同)。故現代電梯規格(900公斤/12人/四停/60m/min)以一般合理中等規格之二手升降機費用估算，其所需合理之復原至拆除前原狀估列價格為585,060元。(未稅)

(二)鑑定事項為入口廊道結構拆除復原費用：系爭不動產1樓入口處原有1個架高距地面3.6m，長6.5m×寬6m×高3.3m之底部以2mm厚鋼承板、12cm之C型鐵支撐，側邊及頂蓋以1.5mm厚浪板搭建之鐵皮倉庫(拆除前後照片如反原證7-1第2頁即鈞院卷第384頁)，現況是否遭拆除？如將前開架高之鐵皮倉庫回復原狀，所需合理之回復費用為何？

1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號05.06.07.08.09.10.)，經現場會勘，本鑑定標的物為臨溪城路上之建物，依據新北市航測地形圖樹林區數位資料2834圖幅110年版所登載建築物配置平面圖應為附件所示之樣貌(詳附件九-1)，有入口廊道結構；而現勘之建物配置外觀現況，則為已拆除(靠中華路側)入口廊道結構，即無有上述長6.5m×寬6m×高3.3m之底部以2mm厚鋼承板、12cm之C型鐵支撐，側邊及頂蓋以1.5mm厚浪板搭建之鐵皮倉庫(詳附件九-2)。

2. 依據建築所為營建建築物工程編列時之方式，如以卷第374頁所述項目內容，另參考鋼鐵公司介紹不同類型的鋼材及其尺寸、厚度、重量等材料參數規格說明書手冊(後文稱鋼鐵手冊)中，以其規格換算公斤數，並換算鋼鐵單價，新作12cm之C型鐵支撐，底部以2mm厚鋼承板，每層估計，連工帶料，每 m^2 平均造價2,500元/ m^2 ；另側邊及頂蓋以1.5mm厚浪板含排水管及截水溝，連工帶料，每 m^2 平均造價1,000元/ m^2 ，是各為195,000元和75,000元，其所需合理之回復費用估列價格合計270,000元。(未稅)

(三)鑑定事項為3樓結構拆除復原費用：系爭不動產3樓樓地板鋼板結構現況是否有遭拆除挖空(面積：5.25m×13.5m)？

(拆除前後照片如反原證7-1第3頁及本院卷地385頁)，如將該3樓樓地板鋼板結構補平回復原狀(面積： $5.25\text{m}\times 13.5\text{m}$)，所需合理之回復費用為何？

1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號11.12.)，經現場會勘，現場建築物之3樓樓地板現有一處被拆除挖空處，面積約為 $5.3\text{m}\times 13.6\text{m}$ ，相當於上述所述面積。
2. 依據在公函所附證據清單卷第374頁，內容項目所示，若依其內容所述之型鋼、鋼承板 2mm 厚、點焊鋼絲網、 $3,000\text{psi}$ 混凝土、拆除搬運工、電焊吊裝工，另加植筋工程，施作面積 $5.25\text{m}\times 13.5\text{m}=71\text{m}^2$ ，合理之回復工程費用，依據依據建築所為營建建築物工程編列時之方式，並依鋼鐵手冊中所載近似可替選規格材料，連工帶料，其所需合理之回復費用估列價格為 $340,875$ 元。(未稅)

(四)鑑定事項為2樓走道接縫復原費用：系爭不動產2樓走道現況是否有高低落差裂縫(拆除前後照片如反原證7-1第4頁即本院卷第386頁)？如將該2樓走道高低差裂縫鋪平接回，所需合理之回復費用為何？

1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號13.14.)，經現場會勘，現場建築物之2樓走道，位置為本鑑定標的物靠臨溪城路側，即採光窗戶側旁，有一長條狀具高低落差裂縫，裂縫規模，長 $36.07\text{m}\times$ 寬 0.16m ，裂縫高低差約 0.12m ，裂縫寬度 0.16m 。
2. 依據在公函所附證據清單卷第374頁，內容項目所示，若依其內容以 3mm 厚花紋鋼板、 6mm 厚木心夾板、組裝工資項目施作，並依鋼鐵手冊中所載近似可替選規格材料，再依據建築所為營建建築物工程編列時之方式，連工帶料，其所需合理之回復費用估列價格為 $79,000$ 元。(未稅)

(五)鑑定事項為1樓室外天花板回復費用：系爭不動產1樓室外天花板現況是否有厚 $1.5\text{mm}\times$ 寬 150mm 烤漆鋁板(面積： 213.36m^2) (拆除前後照片如反原證7-1第5頁即本院卷第387頁)？如將該1樓室外天花板回復該厚 $1.5\text{mm}\times$ 寬 150mm 烤

01 漆鋁板，所需合理之回復費用為何？

02 1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號17.18.19.)，經現場會
03 勘，現場建築物之1樓室外天花板，並無有上述厚1.5mm×
04 寬150mm烤漆鋁板(面積：213.36m²)。

05 2. 依據在公函所附證據清單卷第374頁，內容項目所示，若
06 依其內容以烤漆鋁板1.5mm厚、金屬骨料、施工架、工資
07 等項目施作，除施工架可用租用自走車替代施工工具，依
08 據建築所為營建建築物工程編列時之方式以連工帶料估
09 算，其所需合理之回復費用估列價格為404,120元。(未
10 稅)

11 (六)鑑定事項為1至3樓廁所回復費用：系爭不動產1至3樓現況
12 是否每樓層有廁所各1間(寬1.5m×長1.8m×高2.4m，內有
13 坐式馬桶、洗臉盆及水龍頭配件各1個，且為PVC天花板及
14 防水地磚)(同規格照片如反原證7-1第6頁即本院卷第38
15 8頁)?如需將該3間廁所回復如前述之原狀(以一般合理
16 中等規格之費用估算)，所需合理之回復費用為何？

17 1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號20.21.)，經現場會
18 勘，現場建築物1樓至3樓各樓層，無有上述各1間廁所，
19 具寬1.5m×長1.8m×高2.4m，內有各一個坐式馬桶、洗臉盆
20 及水龍頭配件，且為PVC天花板及防水地磚。

21 2. 依據在公函所附證據清單卷第373、374頁，內容項目所
22 示，若依其內容以輕隔間、木門及門檻、天花板、地磚、
23 壁磚、防水、衛浴設備(含馬桶1只、洗臉盆及水龍頭配
24 件)等項目施作，依據建築所為營建建築物工程編列時之
25 方式以連工帶料估算，其所需合理之回復費用估列價格為
26 450,000元。(未稅)

27 (七)鑑定事項為冷氣主機及電源費用：系爭不動產1至3樓現況
28 是否已無裝設冷氣(即艾普頓變頻冷暖分離式冷氣)?有
29 無相關管線設置?地下1樓至地上3樓有無設置冷氣電源?
30 有無拆除痕跡?如重新於1樓裝設5台室外冷氣機及6台室
31 內冷氣機、2樓裝設5台室外冷氣機及8台室內冷氣機、3樓

01 裝設之6台室外冷氣機及6台室內冷氣機，並配置管線及地
02 下1樓至地上3樓冷氣電源，所需合理之回復費用為何（冷
03 氣部分以同廠牌合理可使用之中古機估價）？

- 04 1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22. 23. 24. 25. 26. 27. 2
05 8. 29. 30.)，經現場會勘，現場建築物1樓至3樓為已經無
06 有裝設冷氣（即艾普頓變頻冷暖分離式冷氣）。
- 07 2. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22. 23. 24. 25. 26. 27. 2
08 8. 29. 30.)，經現場會勘，現場建築物並無相關管線設
09 置。
- 10 3. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22. 23. 24. 25. 26. 27. 2
11 8. 29. 30.)，經現場會勘，現場建築物地下1樓至地上3樓
12 並無設置冷氣電源。
- 13 4. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22. 23. 24. 25. 26. 27. 2
14 8. 29. 30.)，經現場會勘，現場建築物現存狀態，裝設冷
15 氣是為已拆除之狀態。
- 16 5.1 國家財政部、經濟部對空調家電汰舊換新都有節能補助
17 計畫，因家電機器老舊效益差，達不到國家一級能效要
18 求，因而有補助回收舊機換新機，並視機器大、小台，補
19 助亦有不同，約4,000元~5,000元/台，因此甚少有中古
20 機流通於市面。
- 21 5.2 依據在公函所附證據清單卷第391、392、393、395頁，
22 內容項目所示，1樓至3樓裝設艾普頓變頻冷暖分離式冷
23 氣，合計16台室外冷氣機，20台室內冷氣機。而卷第39
24 1、392、393頁所列規格，經檢視所選用之艾普頓該牌系
25 列冷氣室內外機型(詳附件四)，大致分為1對1及1對多變
26 頻分離式。就以其所列選用之1對1分離式為例，所列型號
27 為室外機ACU-140GVH之該牌2025年價格表之牌價(詳附件
28 四.P2)，單價為73,000元，依據建築所編列營建建築物時
29 之方式，按市場常規機制對建築師事務所、空調技師及營
30 造廠報價一般為7折至7.5折計，更依品牌合作次數、數
31 量、規模大小而報出不同折數。

01 5.3 依據在公函所附證據清單卷第391、392、393、395頁，
02 內容項目所示，本報告則按該牌2025年價格表之各牌價7
03 折計之調整其室內外機各單價，並按其內容項目之配管工
04 程、風管工程、主機架、管槽、電源項目施作，依據建築
05 所為營建建築物工程編列時之方式以連工帶料估算，分離
06 式冷氣機1、2、3樓(1樓323,500元，2樓404,700元，3樓4
07 13,400元)費用及配置其各樓管線電源費用，各為1,141,6
08 00元和20,228元，其所需合理之回復費用估列價格為1,16
09 1,828元。(未稅)

10 (八)鑑定事項為1樓至3樓原有天花板及燈具電纜：系爭不動產
11 1樓至3樓現況有無明架天花板(矽酸鈣板)(面積約337.
12 5坪)?其上有無220只二尺平板燈、燈具開關及內部PVC
13 管材及電線?(拆除前後照片如反原證7-1第7頁即本院卷
14 第389頁)如將前開天花及燈具電纜重新裝設回復原狀，
15 所需合理之回復費用為何?

- 16 1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22.23.24.25.26.27.2
17 8.29.30.)，經現場會勘，現場建築物並無上述之以矽酸
18 鈣板施作之明架天花板(面積約337.5坪)。
- 19 2. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22.23.24.25.26.27.2
20 8.29.30.)，經現場會勘，現場建築物並無上述220只二尺
21 平板燈。
- 22 3. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22.23.24.25.26.27.2
23 8.29.30.)，經現場會勘，現場建築物並無上述之220只二
24 尺平板燈、燈具開關及內部PVC管材及電線。
- 25 4.1 依據在公函所附證據清單卷第375頁，內容項目所示，
26 若依其內容項目以矽酸鈣板施作1樓至3樓明架天花，依據
27 建築所為營建建築物工程編列時之方式以連工帶料估算，
28 其所估列價格為531,378元。
- 29 4.2 依據在公函所附證據清單卷第397頁，內容項目所示，
30 若依其內容以2尺平板燈、電燈開關、PVC管材、PVC電線
31 項目施作1樓至3樓，依據建築所為營建建築物工程編列時

之方式以連工帶料估算，其所需合理之回復費用估列價格為491,200元。

4.3 如將上開所述天花及燈具電纜重新裝設回復原狀，其所需合理之回復費用估列價格為1,022,578元。(未稅)

(九)鑑定事項為1至3樓原有牆面飾材：系爭不動產1至3樓原有牆面現況有無6mm矽酸鈣板飾材含骨架（牆面含有批土油漆）？現況是否僅剩鐵皮？（拆除前後照片如反原證7-1第8頁及本院卷第390頁），如將該1至3樓之牆面飾材及其上油漆回復原狀，所需合理之回復費用為何？

1. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22.23.24.25.26.27.28.29.30.)，經現場會勘，現場建築物並無上述之飾材牆面以6mm矽酸鈣板含骨架施作（牆面含有批土油漆）。

2. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號22.23.24.25.26.27.28.29.30.)，經現場會勘，現場建築物為僅剩鐵皮狀態。

3.1 調整卷第375、401頁所述面積1,688m²為1,469m²，因調整其1樓、2樓6mm矽酸鈣板含骨架長度，原因(1).為1樓臨計畫道路側之牆面為開設鐵捲門設置，故卷第401頁，內容品名1長度所示原168m調整為135m，故面積數量為445.5m²；原因(2).為2樓臨計畫道路側之牆面開設窗戶設置，故卷第401頁，內容品名3長度所示原181m調整為145m，故面積數量為450m²。所以卷第375頁所述面積1,688m²調整為1,469m²。

3.2 依據在公函所附證據清單卷第375、401頁，內容項目所示，若依其內容以金屬角材、防火矽酸鈣板6mm、批土、油漆項目施作1樓至3樓牆面飾材，依據建築所為營建建築物工程編列時之方式以連工帶料估算，其所需合理之回復費用估列價格為844,675元。(未稅)

(十)鑑定事項為復電工程：系爭不動產現況是否有裝設電錶2顆（00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0）？電線是否有缺漏而無法供電使用？如需裝設電錶2顆並進行復電工程（將系爭不動產內部地下1樓至地上3樓之電線重新拉線之

復電工程），所需合理之回復費用為何？

1.1 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.)，經現場會勘，現場建築物臨溪城路側之1樓鋼柱室外側上敷設有2顆電錶存在於2個金屬箱體中，1顆電錶箱體上書有號碼為00-0000-00，另1顆電錶箱體上書有號碼為00-0000-00。

1.2 依台灣電力公司為每個用電戶分配的11位數字編號，用來識別用戶用電資料；電號是由11個數字組成的編號，通常以「XX-XX-XXXX-XX-X」的格式呈現，分別代表區碼、營業區、戶號、分號和檢算號。上文所述00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0，不含區碼及檢算號分別為00-0000-00、00-0000-00，符合箱體上所書之2個號碼，故有裝設電錶2顆，電號分別00-00-0000-00-0、00-00-0000-00-0。

2. 依據現場勘查紀錄(詳附件八-編號31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.)，經現場會勘，現場建築物之現有2顆電錶皆有變壓器與室內有配電盤盤體連接，應可供電使用；另依現場1樓主要出入口之電動鐵捲門為正常運作之使用狀態，此亦可佐其有電可供使用，故電線無缺漏而可供電使用。

3. 如上所述現場建築物已有2顆電錶，所以無需進行復電工程再裝設電錶，故無需回復費用。

結論：依據所囑託廠牌現有價格表、建築所為營建建築物工程編列費用市場常規機制，檢視之上述鑑定事項(一)至(十)所需合理之回復費用為5,158,136元。(未稅)」等情，有新北市建築師公會之鑑定報告書可佐（見外放114年8月19日鑑定報告書第4至9頁）。

復經新北市建築師公會補充鑑定，其結果略以：「

五、鑑定說明與結論：

(一)補充鑑定事項為系爭不動產外牆面版回復原狀費用：系爭不動產外牆面版現況是否如附件拆除後照片所示，如將外

牆面板回復如附件111年8月25日移交前2樓外包板，所需合理之回復費用為何？

1. 依據現場勘查紀錄（詳補充鑑定附件四-編號41.42.4

3.），經現場會勘，現場建築物外牆面板現況，是如附件拆除後照片所示（詳補充鑑定附件三，鈞院卷第81頁）。

2.1 依據補充鑑定公函所附，鈞院卷第81頁內容：反證5-

1，右圖即111年9月25日2樓外牆包板拆除後之照片，其所匡列出範圍；並以鈞院卷第406頁（詳補充鑑定附件五）二層現況平面圖中所示，外牆採用厚1.5mm寬150mm彩色鋁包板， $33.9\text{m} \times 3.5\text{m} = 118.6\text{m}^2$ 之數據，為計算基礎，則前述該照片所匡列出範圍之面積，概估為 $26.5\text{m} \times 3.5\text{m} = 92.75\text{m}^2$ 。

2.2 如將上述匡列外牆面板回復如附件111年8月25日移交前2樓外包板（詳補充鑑定附件三，鈞院卷第81頁），根據在公函所附證據清單卷第374頁（詳補充鑑定附件六），內容項目所示，若依其內容以烤漆鋁板1.5mm厚、金屬骨料、施工架、工資等項目施作，除施工架可以租用活動式（允許施作總高6.4M以上）替代施工工具；依據建築所編列營建建築物時之方式以連工帶料估算，其所需合理之回復費用估列價格為166,950元。（未稅）

結論：依據貴院囑託事項於建築所為營建建築物工程編列費用市場常規機制，檢視補充鑑定事項（一）所需合理之回復費用為166,950元。（未稅）」等情，有新北市建築師公會之補充鑑定報告書可佐（見外放114年12月18日補充鑑定報告書第1至3頁）。

核該鑑定報告書及補充鑑定報告書係前開公會專業建築師所為專業鑑定，並無違反經驗法則或論理法則而不可採之情形，自堪採憑。

(3)參兩造於111年12月16日簽約，自111年10月17日點交予反訴被告使用後至112年1月15日起租日前之期間為免租金裝修期，反訴原告並有將系爭不動產交付予反訴被告，以辦理裝

01 修系爭不動產以供其營業使用等情，為兩造所不爭執，而反
02 訴被告於裝修期間，以捷運包商表示系爭不動產有占用道路
03 之情，而未完成裝修，且反訴原告係迄至本件起訴後之113
04 年11月7日始同意自反訴被告處點交返還系爭不動產之情，
05 有本院113年12月12日言詞辯論筆錄可佐（見本院卷一第300
06 頁），足認反訴原告係於113年11月7日始取回系爭不動產之
07 占有，而反訴被告雖主張有占用道路之事由，然未能舉證以
08 實其說（已如前開本訴部分論述），是反訴被告於承租系爭
09 不動產後所為之裝修，依鑑定報告可知僅係裝修前之拆除工
10 程，拆除而破壞之範圍為拆除原有之升降機、入口廊道結構
11 拆除、3樓樓地板鋼板結構拆除、2樓走道接縫有長條狀具高
12 低落差裂縫、1樓室外天花板烤鋁板拆除、1至3樓廁所遭拆
13 除、1至3樓冷氣及相關管線設置均遭拆除、1至3樓天花及置
14 具電纜遭拆除、1至3樓原有牆面飾材遭拆除及系爭不動產外
15 牆面板遭拆除，而反訴被告於拆除上開原告裝潢及相關設備
16 後，並未進行新設裝潢及設備，而兩造間系爭租約復因反訴
17 告積欠逾2個月租金，而經反訴原告於113年3月26日合法終
18 止，系爭不動產於反訴被告承租期間經反訴被告有上開拆除
19 裝潢及相關設備、設置等情，依前揭規定，反訴被告自應負
20 有回復原狀之義務，如不回復，原告即得請求支付回復原狀
21 所必要之費用，以代回復原狀。再參以本件經鑑定所認回復
22 原狀之費用為5,158,136元、166,950元，合計5,325,083元
23 （詳如前開鑑定結果所述），應認屬回復原狀之必要費用，
24 故反訴原告請求反訴被告賠償回復原狀費用5,325,083元，
25 併請求自民事反訴狀繕本送達被告之翌日即113年7月6日
26 （見本院卷一第213頁）起至清償日止，按年息百分之5計算
27 之利息，洵屬有據。至反訴被告雖辯稱：系爭不動產已使用
28 31年之久，回復原狀費用應予折舊等語，然此為反訴原告所
29 否認，且本件回復原狀費用係經鑑定單位即新北市建築師公
30 會以二手品於依據建築所為營建建築物工程編列時之方式市
31 場機制、市場常規折算，有前開鑑定報告書可佐，足認上開

01 回復原狀費用並非以新品計價，而已考量折舊因素為二手品
02 之價格，是反訴被告上開所辯，顯無可採。

03 (四)綜上，反訴原告得請求反訴被告給付欠租2,276,900元、回
04 復原狀損害賠償費用5,325,083元，共計7,601,983元（計算
05 式：2,276,900元+5,325,083元=7,601,983元）。

06 四、從而，反訴原告依系爭租約第3條第2項、第4條第3項約定及
07 民法第432條第1項、第2項前段、第227條、第260條規
08 定，請求反訴被告給付7,601,983元，及自113年7月6日起至
09 清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准
10 許，逾此範圍所為請求，則無理由，應予駁回。又兩造均陳
11 明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核反訴原告勝
12 訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告
13 之。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予
14 駁回。

15 丙、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，附此敘明。

18 丁、據上論結，本件本訴為無理由，反訴為一部有理由、一部無
19 理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第39
20 2條第2項，判決如主文。

21 中 華 民 國 115 年 7 月 7 日
22 民事第五庭 法 官 鄧雅心

23 以上正本係照原本作成。

24 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。如
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 115 年 7 月 9 日
27 書記官 賴峻權

28 附件：