

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度沙簡字第839號

原告 即

反訴被告 李治諺 住○○市○○區○○路○段00  
巷00號

訴訟代理人 曾慶崇律師

複代理人 王德凱律師

被告 即

反訴原告 施振瑞

訴訟代理人 蔡其龍律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國113年11月20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新臺幣6萬元，及自民國113年1月18日  
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

反訴判決得假執行，但反訴被告如以新臺幣6萬元為反訴原告預  
供擔保，得免為假執行。

事實及理由

甲、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明、因情事變  
更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，民事訴訟法第  
255條第1項第2、3、4款定有明文。查原告起訴時請求：被  
告應將門牌號碼台中市○○區○○路○段00巷00號房屋  
(下稱系爭房屋)遷讓返還原告；及被告應給付原告新台幣  
(下同)16萬元及自112年11月1日起至騰空遷讓前開房屋之日

01 止，按月給付原告二萬元。嗣被告將系爭房屋全部遷讓返還  
02 原告，原告乃撤回第1項關於遷讓房屋之聲明，就請求金額  
03 部分，迭次變更後，確認聲明為：被告應給付原告50萬元，  
04 核與前揭規定相符，應予准許。

05 二、按「被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原  
06 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。」、「反訴之  
07 標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不  
08 相牽連者，不得提起。」民事訴訟法第259條、第260條第1  
09 項分別定有明文。又該條項所稱之「相牽連」者，係指反訴  
10 之標的與本訴之標的間，或反訴之標的與防禦方法間，兩者  
11 在法律上或事實上關係密切，審判資料有共通性或牽連性者  
12 而言。舉凡本訴標的法律關係或作為防禦方法所主張之法律  
13 關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人兩造所主張之  
14 權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之  
15 原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相  
16 同，均可認為兩者間有牽連關係（最高法院91年度台抗字第  
17 440號民事裁定要旨參照）。經查，本件被告即反訴原告所  
18 提之反訴，主張因原告即反訴被告應返還其押租金6萬元，  
19 則反訴原告提起反訴請求之原因事實，與原告提起本件遷讓  
20 房屋之事實，均係基於同一事實所發生之債權，卷證資料亦  
21 有牽連性，故被告基於同一基礎事實提起本件反訴，與本訴  
22 之標的及其防禦方法相牽連，應得提起反訴。

23 乙、實體部分：

24 壹、本訴部分：

25 一、原告主張：

26 (一)被告於106年7月1日起與原告就系爭房屋訂立房屋租賃契  
27 約，租期至107年7月1日，其後每年續訂租賃，最後一次租  
28 約為111年1月1日起至111年12月31日止，每月租金為2萬  
29 元，應於每月一日支付予原告。嗣租期屆至時，被告仍繼續  
30 租賃系爭房屋，兩造於112年7月31日合意終止租約；惟被告  
31 於終止契約後未立刻將房屋點交予原告，亦未將系爭房屋之

01 鑰匙返還原告。迨113年1月17日開庭時得被告訴訟代理人當  
02 庭同意，原告方於113年1月24日請鎖匠開鎖進入系爭房屋並  
03 更換大門鑰匙。

04 (二)被告原以每月20,000元承租系爭房屋，則原告主張以每月2  
05 0,000元計算被告占有系爭房屋之不當得利數額，自112年8  
06 月計算至113年1月24日原告更換大門鑰匙重新占有使用系爭  
07 房屋前，被告仍無權占用系爭房屋，原告就此得依民法第17  
08 9不當得利之法律關係請求被告給付相當於租金之不當得利1  
09 15,726元（計算式： $20000 \times 12 \times 176 / 365 = 115726$ ）；又原告  
10 自得依系爭租約第10條約定，請求被告給付自112年8月1日  
11 起至113年1月24日止，共計176天按房租五倍計算之違約金5  
12 78,630元（計算式： $20000 \times 12 \times 176 / 365 \times 5 = 578630$ ）。

13 (三)另依系爭房屋租約約定，被告有改裝設施之必要，須先取得  
14 原告同意且不得損害原有建築，並於交還房屋時應回復原  
15 狀。被告於承租期間被告未經原告同意，竟擅自改裝隔間、  
16 拆除部分物件、牆壁鑽洞、更改電路等，且系爭房屋嚴重污  
17 損、殘破不堪，被告雖於112年9月間曾進行部分修補，然系  
18 爭房屋二、三樓原有之窗型冷氣機遭拆除、一樓原有之沙發  
19 遭被告移除、一樓廚房屋原設有功能正常之林內牌吸油煙機、  
20 瓦斯爐乙組，據悉該吸油煙機、瓦斯爐因被告員工用火不慎  
21 已遭燒毀，被告擅自更換為他牌之吸油煙機、瓦斯爐，且瓦  
22 斯爐經測試有故障，無法正常使用，廚房流理台之排水管亦  
23 有破損；另一樓百頁窗髒污、損壞；另一樓後陽台遭被告擅  
24 自鑽洞、更改電路，二樓後陽台亦擅自鑽洞、施置冷氣管、  
25 電線、電表、開關；二樓遭被告擅自改裝隔間，且可能為配  
26 合房間格局變動，將原本實木門拆除，於他處另裝設一廉價  
27 木門；二樓房間原本之美術燈遭被告拆除，擅自更換為廉價  
28 之日光燈；一、二樓房間原本設有白色塑膠拉門遭被告擅自  
29 拆除；二樓房間之木桌遭被告擅自拆除，雖經被告員工找到  
30 拆下的組件，但尚未裝回，亦不確定是否可裝回；且房間原  
31 本之「黃色」牆壁遭污損，被告擅自改漆為很突兀的「綠

01 色」；二樓房間之木質拉門破損；二樓浴廁髒污損壞；二、  
02 三樓遭被告擅自拉電線、打洞；被告未經原告同意擅自使用  
03 系爭房屋四樓未出租部分，並於四樓擅自隔間，裝設冷氣  
04 管、電線；原本放在系爭房屋二樓主臥室內的全新木櫃（高  
05 低櫃）遭被告擅自搬到四樓，並有嚴重毀損、配件遺失情  
06 形；系爭房屋全屋天花板多處破損，且因被告員工長年在室  
07 內抽煙，天花板有明顯髒污；三樓原有之2組床組遭移除，  
08 下落不明。原告委請廠商就部分毀損之修復或重製進行估  
09 價，縱不計算實木地板等木作更換及修復之暫估費用101,00  
10 元，其他已估價物件（電視櫃、床頭櫃、窗型冷氣、拉門、  
11 捲簾、瓦斯爐等）之修復或重製費用合計至少138,607元，  
12 原告自得依前揭法律規定向被告請求賠償此部分之損害。

13 (四)綜上原告得向被告請求給付違約金578,630元、相當於租金  
14 之不當得利115,726元及租賃物遭毀損之損害賠償至少138,6  
15 07元，以上金額合計832,963元（計算式： $578630+115726$   
16  $+138607=832963$ ）。然因前揭違約金是否過高尚有疑義，  
17 且其他租賃物遭毀損部分之修復或重製費用尚未取得估價資  
18 料，原告暫以50萬元為前揭更正後聲明之請求金額等語。並  
19 聲明：被告應給付原告50萬元，及自本書狀繕本送達翌日起  
20 至清償日止，按年息5%計算之利息。

## 21 二、被告抗辯：

22 被告於112年7月時即與原告終止租約，並早已將鑰匙交付與  
23 原告；實不知原告主張應給付違約金及相當於租金之依據理  
24 由為何。至屋內物品或使用自然耗損之部分，原告本無權利  
25 要求，被告亦無回復義務，然被告已依原告要求盡力回復；  
26 又租賃物之修繕，應由出租人即原告負擔，被告基於承租多  
27 年情誼，指派員工將原告要求之部分加以修繕及打掃，未再  
28 向原告另行要求扣除租金；被告更無原告所稱有毀損之情  
29 事，雙方簽約時，契約中並未有原告所稱提供予被告使用之  
30 物品，實不知原告主張依據為何；另原告所主張之冷氣部分  
31 係被告所購買，原告主張被告有侵占更非事實等語。並聲

01 明：原告之訴駁回。

02 三、本院之判斷：

03 (一)兩造間自106年7月1日起就系爭房屋訂有租賃契約，其後每  
04 年續訂租賃，最後一次租約為111年1月1日起至111年12月31  
05 日止，每月租金為2萬元；因租期屆至時，被告仍繼續租賃  
06 系爭房屋，兩造於112年7月31日合意終止租約，上情為兩造  
07 所不爭執（見本院卷第111頁言詞辯論筆錄），並有租賃契約  
08 附卷足憑（見本院卷第23-27頁）。依租賃契約之第6條約  
09 定，承租人於租賃期滿應即將房屋遷讓交還，且依第10條約  
10 定，承租人於終止租約或租期屆滿不交還房屋，自終止租約  
11 或租賃期滿之翌日起，承租人應支付按房租伍倍計算之違約  
12 金。

13 (二)另依民法第455條第1項前段定，承租人於租賃關係終止後，  
14 亦負有返還租賃物。又所謂返還租賃物，係指依債務本旨，  
15 向出租人移轉租賃物之占有(最高法院73年度台上字第4363  
16 號判決意旨可資參照)。又占有之讓與指事實管領力之移  
17 轉；至有無事實上管領力，應於具體個案中，依一般社會觀  
18 念，視一定之物是否已具有屬於其人實力支配下之客觀關係  
19 決定之，非必以對物置放之場所有支配權，或以持續相當時  
20 間為必要。尤以物之交付方式，涉及雙方當事人間之意思表  
21 示者，應探求當事人之真意，由該意思表示所根基之原因事  
22 實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事  
23 人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原  
24 則涵攝在內（最高法院110年度台上字第2343號民事判決意  
25 旨參照）。而不動產之現實交付，如依雙方合意，表明已將  
26 之移轉占有者，亦可認係完成不動產之現實交付(臺灣高等  
27 法院臺中分院112年度上更一字第24號民事判決同此見解)。  
28 綜上說明，本件被告於租約終止後，固應移轉房屋之事實上  
29 管領力予原告，如被告已不再使用房屋，而原告業取得房屋  
30 之可支配，則依誠信原則、一般社會通念判斷，不論係被告  
31 將房屋鑰匙交付予原告，或被告以言詞向原告表明即刻返

01 還，倘原告已可進入房屋，皆屬被告返還房屋之方法。再  
02 按，債務人之給付需債權人之協力者，縱未約定債權人為協  
03 力行為之期限，然依一般社會觀念，債權人仍應於合理之期  
04 間內完成其協力行為，倘因債權人不於合理期間完成協力行  
05 為，致債務人遲延給付者，尚難謂係因可歸責於債務人之事  
06 由致未為給付，債務人自不負遲延責任(最高法院106年度台  
07 上字第1305號判決意旨可資參照)。倘被告騰空房屋並向原  
08 告表達交還之意，且原告可以進入房屋行使管理支配，應認  
09 已交還；又被告交還鑰匙需原告配合收受，如原告不配合收  
10 取鑰匙，則被告不交還鑰匙屬不可歸責，原告應不能指責被  
11 告遲延交還房屋。

12 (三)再者，本件被告向原告承租系爭房屋，除被告自住外，亦供  
13 被告之員工充作宿舍使用，即符合「租賃住宅市場發展及管  
14 理條例」(下稱「租賃住宅管理條例」)第3條第1項第1款所  
15 定「以出租供居住使用之建築物」之「租賃住宅」定義，故  
16 本件應有租賃住宅管理條例之適用。就住宅租賃而言，租賃  
17 住宅管理條例應為民法及土地法之特別法，是關於兩造間系  
18 爭租約之相關事項，自應優先適用租賃住宅管理條例之規定  
19 (高等法院109年度上易字第248號判決同此見解)，該條例未  
20 規定時，始回歸適用民法租賃之規定。按「租賃契約消滅  
21 時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬  
22 設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不  
23 會同者，視為完成點交。前項點交後尚有遺留物，除租賃當  
24 事人另有約定外，經出租人定相當期限催告仍不取回時，視  
25 為拋棄其所有權，其所需處理費用，得由押金扣除，不足  
26 者，出租人得請求承租人給付」，租賃住宅管理條例第12條  
27 第1項定有明文。該條文之立法說明為「一、為避免租賃契  
28 約屆期或終止承租人卻先行搬離租屋處或不願配合交還房  
29 屋，出租人無法辦理點交及進行整理，迭生爭議，爰參考現  
30 行房屋租賃定型化契約應記載及不得記載事項之應記載事項  
31 第13點爰訂定第1項規定。二、租賃契約屆期或終止後，承

01 租人租賃住宅內之遺留物，出租人應先以催告程序通知取回  
02 遺留物，如承租人仍未取回者，授權出租人得處置其遺留物  
03 之權限，以保障租賃關係之處理，故參考現行房屋租賃定型  
04 化契約範本第16條爰訂定第2項規定。」依此，第12條在解  
05 決租賃契約屆期或終止後承租人先行搬離租屋處或不願配合  
06 交還房屋等「承租人未繼續居住於租賃處」之情形，為了避  
07 免出租人無法進入租賃處或進入後可能延伸而出的刑法侵入  
08 住居罪、毀損罪、竊盜罪等疑慮及保管責任及風險的移轉事  
09 宜，故制訂該條規範。從而，在承租人已搬離之情況下，出  
10 租人透過定相當期限之催告後，即可視為完成點交程序，使  
11 出租人得入內完成點交、進行整理，不會有相關刑事責任。

12 (四)原告主張，被告於終止契約後，未立刻將房屋點交予原告，  
13 亦未將系爭房屋之鑰匙交還，迨113年1月17日開庭時得被告  
14 訴訟代理人當庭同意，方於113年1月24日請鎖匠開鎖進入系  
15 爭房屋並更換大門鑰匙；惟被告否認上情，抗辯早已請員工  
16 將鑰匙交還原告。經查，證人即被告的離職員工王福明到庭  
17 結證稱，伊受被告指示於112年8月11日左右前往整理系爭房  
18 屋，被告有要伊將鑰匙交還屋主，屋主說須將其所列清單的  
19 項目處理完畢才能交屋，但伊無法全部處理完成，所以屋主  
20 不收鑰匙等語（見本院卷第445-448頁筆錄）。另證人施秉澤  
21 到庭結證稱，伊受被告指示於112年7、8月間前往整理系爭  
22 房屋，原告有到現場指示乳膠漆的顏色等語（見本院卷第45  
23 1-453頁筆錄）。被告既搬離該處，自然希望將房屋鑰匙交還  
24 原告，以避免後續保管責任，而原告不滿意房屋交還時屋況  
25 暫拒收受鑰匙，以表明不承認完成點交、將續追究被告責任  
26 之態度，均合於經驗常情，故上開證述內容，並非難信。故  
27 由該證述可知：(1)被告主張於兩造租約終止後，其有將鑰  
28 匙交還原告，且配合原告指示派員於系爭房屋內為修繕、打  
29 掃等語，有與證人所述情節相符；又(2)證人等既能入屋整  
30 修，則被告於租約終止後應已搬離該處；另(3)原告有進入  
31 屋指示如何整修，對於被告已搬離之事實應知之甚詳。(4)

01 再依證人王福明證述，確有受被告之託要將鑰匙交還原告，  
02 惟原告認為回復原狀工作未完成而不收鑰匙。準此，被告已  
03 搬離房屋並表達交還之意，及被告交還鑰匙遭原告拒收，原  
04 告不能指責被告未履行、或遲延履行交還房屋。從而，原告  
05 主張被告自112年8月計算至113年1月24日原告更換大門鑰匙  
06 重新占有使用系爭房屋前，被告均屬無權占用系爭房屋一  
07 節，應難遽採。

08 (五)況且，依上述租賃住宅管理條例第12條第1項之規定，倘原  
09 告認被告應行點交房屋而不行點交，原告僅須定相當期限催  
10 告後即視為完成點交，可輕易取得系爭房屋之占有管領，不  
11 會有相關刑責，本無須一再被動等待被告前來點交，惟原告  
12 捨此不為，任使雙方對於是否已完成點交之爭議延續，進而  
13 主張本件被告應給付繼續使用房屋之不當得利、違約金，此  
14 尚悖於租賃住宅管理條例保護住宅承租弱勢族群、兼顧平衡  
15 出租人權利之立法意旨，有權利濫用之虞。從而，原告主張  
16 被告給付其多達176天相當於租金之不當得利，及176天按房  
17 租五倍計算之違約金，本院認無法採取。綜上，原告主張被  
18 告應給付違約金578,630元、相當於租金之不當得利115,726  
19 元，均無理由，不應准許。

20 (六)另按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，  
21 民事訴訟法第277條前段定有明文，若原告先不能舉證，以  
22 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  
23 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。當事  
24 人於其利己事實之主張，除事實於法院已顯著，或為其職權  
25 上已認知者外，應負立證之責。負舉證責任之當事人，須證  
26 明至使法院就該待證事實獲得確實之心證，始盡其證明責  
27 任。故原告主張被告未經原告同意竟擅自改裝隔間、拆除部  
28 分物件、牆壁鑽洞、更改電路、系爭房屋嚴重污損殘破、原  
29 有之屋內冷氣機、床組等諸多物品遭移除下落不明，既為被  
30 告所否認，故該情事應由原告舉證證明。

31 (七)原告主張被告交還系爭房屋，該屋況不符合「返還應有之狀

01 態」，則原告首應證明經雙方約定之「返還應有之狀態」為  
02 何?經查，原告固提出系爭房屋出租前之屋主家人日常生活  
03 照片(見本院卷第137、139、155、171頁)，以證明出租前之  
04 內部屋況；然該照片所呈現者是出租前曾有的狀態，非必為  
05 出租當時之狀態，亦非經雙方約定之「返還應有之狀態」。  
06 再查，兩造於簽訂租約當時，原告並無留存完整呈現屋內隔  
07 間、陳設、物件、家具、管路配置等狀況之照片或錄影，亦  
08 無經兩造確認屋內移交使用之家具、物品之明細、數量資  
09 料；原告於本件訴訟審理中，提出往日生活照片為證據，惟  
10 本院對於簽訂租約當時屋內之真實狀態或約定之「返還應有  
11 之狀態」，仍難獲致確切心證；再者，窗型冷氣機礙於功能  
12 外型、安裝尺寸，不同廠牌間之窗型冷氣機，藉由遠觀不易  
13 明顯區辨，又或是同一廠牌之窗型冷氣機間，更難區辨是同  
14 一台冷氣機，或是二台不同之冷氣機，由原告提供之GOOGLE  
15 街景照片，雖可見系爭房屋外觀前後不同時期裝設窗型冷氣  
16 機之有無(見本院卷第527-533頁照片)，然本院仍無法明確  
17 區辨其狀態，難逕認原告交付房屋予被告使用當時有冷氣  
18 機，事後確遭被告拆除，故認原告之舉證已有未逮。另查，  
19 證人王福明證陳:伊去的時候床舖已經不在、原本的窗型冷  
20 氣已沒看見等語，是承租當時是否確存在原告所稱之床舖，  
21 或窗型冷氣是否為被告自有而搬離，尚屬不明，另王福明未  
22 證述，被告有擅自隔間而不予回復；是依該證述不足認被告  
23 有將原告之床舖、窗型冷氣搬離或更改隔間不回復。又證人  
24 簡威竹證稱有至系爭房屋拆除、搬離窗型冷氣，及將一樓沙  
25 發搬走，彈簧床墊用吊車吊下樓後讓人載走等語，但同無法  
26 認定窗型冷氣、沙發、床墊是原告的、還是被告的。另證人  
27 施秉澤甚且證稱，搬走的冷氣機是被告的等語。至其餘原告  
28 所述電視櫃、床頭櫃、拉門、捲簾、瓦斯爐等物品，同無法  
29 舉證原告有於出租當時交予被告使用之事實，被告搬走之物  
30 品亦難認係原告所有。另原告所指被告擅自改裝隔間、拆除  
31 部分物件、牆壁鑽洞、更改電路等，未有出租當時之確實狀

01 態可供比對，已如前述，自無法僅據原告之主張即為被告不利之認定。又原告再指稱系爭房屋嚴重污損、殘破不堪，惟  
02 依吾人一般生活經驗，房屋經多年使用發生些許汙損應屬難  
03 免，雙方自應於簽訂租賃契約當時，對出租當時之狀態、回  
04 復義務之程度等為約定，惟原告無提出此部分事證，徒提出  
05 不甚相關之出租前、後拍攝照片，但仍無法就上述事項完成  
06 舉證，自亦難為被告不利之認定。從而，原告所稱被告擅自  
07 搬走原告之家具物品、改裝隔間、拆除部分物件、牆壁鑽  
08 洞、更改電路、系爭房屋嚴重污損殘破，核屬不能認定，其  
09 主張被告應賠付修復、重製費用，難認可採，應無理由。

11 四、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付違約  
12 金、相當於租金之不當得利及租賃物遭毀損之損害賠償，合  
13 計暫定50萬元，及自本書狀繕本送達翌日起至清償日止，按  
14 年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。其假執行之聲請  
15 失所附麗，亦應併予駁回。

16 貳、反訴部分：

17 一、反訴原告主張：

18 反訴原告於訂立租約時有給付押金6萬元予反訴被告，而兩  
19 造既已終止租賃契約，則依據系爭租賃契約第4條之約定，  
20 反訴被告應將押金6萬元返還予反訴原告等語。並聲明：反  
21 訴被告應給付反訴原告6萬元，並自反訴起訴狀繕本送達翌  
22 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

23 二、反訴被告抗辯：依系爭租約第4條之約定，反訴原告須將房  
24 屋恢復原貌後，反訴被告始有向反訴原告返還押租金6萬元  
25 之義務，而反訴原告既然未履行回復原狀義務，則自不得請  
26 求伊返還押租金等語。並聲明：反訴原告之訴及其假執行之  
27 聲請均駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法  
30 自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係  
31 法院於訴訟之裁判規範。依系爭租約第4條約定略以：「本

01 約房屋租賃保證金需押三個月…，應於結束租賃關係並將房  
02 屋恢復原貌後，無息返還。」（見本院卷第23頁），是反訴  
03 被告主張，其待反訴原告履行回復原狀義務後，始有返還押  
04 租金6萬元之義務一節，固屬無誤。

05 (二)經查，兩造於112年7月31日合意終止租約，為兩造所不爭，  
06 且反訴原告已搬離房屋並表達交還之意，及雖交還鑰匙遭反  
07 訴被告拒收，仍可認定反訴原告已交還房屋。另反訴被告拒  
08 絕返還押租金所持「反訴原告未履行回復原狀義務」之事  
09 由，業經本院認定該事實反訴被告不能舉證證明，有如上  
10 述，則反訴被告可以拒絕返還押租金之事由尚難認存在，其  
11 主張不必向反訴原告返還押租金6萬元云云，難認可採。因  
12 此，反訴原告依兩造租賃契約之約定，請求反訴被告退還押  
13 租保證金6萬元，應有理由。

14 四、綜上，反訴原告依租賃契約之法律關係，請求反訴原告給付  
15 6萬元，及自反訴起訴狀繕本於113年1月17日當庭交予反訴  
16 被告收受之次日（即113年1月18日）起至清償日止，按年息  
17 5%計算之利息，為有理由。

18 參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
19 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

20 肆、本件反訴原告勝訴部分係適用簡易訴訟程序所為反訴被告敗  
21 訴之判決，應依職權宣告假執行，又反訴被告陳明願供擔  
22 保，請求免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許  
23 之。至於原告敗訴部分其假執行之聲請已失所附麗，應併予  
24 駁回。

25 伍、據上論結，本訴部分，原告之訴為無理由；反訴部分，反訴  
26 原告之訴為有理由。依民事訴訟法第436條第2項、第78條、  
27 第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日  
29 沙鹿簡易庭 法 官 吳俊瑩

30 以上為正本係照原本作成。

31 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

01 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
02 審裁判費。

03 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

04 書記官 柳寶倫