

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度簡上字第389號

上訴人 洪清隆

訴訟代理人 王煥傑律師

洪顥

被上訴人 洪裕隆

洪偉量

共 同

訴訟代理人 洪塗生律師

複 代理人 劉怡萱律師

邱泓運律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國112年8月3日本院豐原簡易庭111年度豐簡字第266號第一審判決提起上訴，並為訴之擴張，本院於113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於反訴部分命上訴人給付超過新臺幣208,715元及自民國111年9月7日起算之利息部分，及該部分假執行之宣告，暨反訴部分訴訟費用之裁判均廢棄。

其餘上訴駁回。

上訴人在第二審擴張之訴駁回。

第一審反訴部分費用由上訴人負擔84%，餘由被上訴人負擔。

第二審訴訟費用關於本訴部分，由上訴人負擔；關於反訴部分，由上訴人負擔84%，餘由被上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序事項

壹、按上訴人於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送

01 達。訴之撤回，被告於期日到場，未為同意與否之表示者，  
02 自該期日起；其未於期日到場或係以書狀撤回者，自前項筆  
03 錄或撤回書狀送達之日起，10日內未提出異議者，視為同意  
04 撤回；訴經撤回者，視同未起訴，民事訴訟法第262條、第2  
05 63條第1項本文定有明文。查本件上訴人於原審起訴時主  
06 張，被上訴人洪偉量（以下逕稱姓名）未經上訴人之同意，  
07 占有上訴人與被上訴人洪裕隆（以下逕稱姓名）共有之門牌  
08 號碼臺中市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋），並  
09 因此受有不當得利，乃對洪偉量起訴請求返還房屋、給付不  
10 當得利及代墊水電等費用。嗣於民國111年5月4日具狀主張  
11 洪偉量可能為洪裕隆之占有輔助人，乃追加洪裕隆為被告請  
12 求返還房屋、給付不當得利，並將對洪偉量請求返還房屋、  
13 給付不當得利及代墊水電費之聲明列為先位聲明，對洪裕隆  
14 請求返還房屋、給付不當得利及對洪偉量請求代墊水電費之  
15 聲明列為備位聲明，嗣上訴人於本院言詞辯論前，即112年1  
16 1月22日以民事第二審準備（一）狀表示撤回先位聲明（見本院  
17 卷第71至第73頁），另於本院準備程序中表示系爭房屋業經  
18 另案拍賣點交，故撤回請求洪裕隆返還房屋部分（見本院卷  
19 第147頁），是前述撤回起訴部分均已非本件審理之範圍，  
20 先予指明。

21 貳、次按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為  
22 之，但請求之基礎事實同一者；擴張或減縮應受判決事項之  
23 聲明者，不在此限，此觀諸民事訴訟法第446條第1項、第25  
24 5條第1項第2款、第3款等規定即明。查上訴人於原審就洪裕  
25 隆部分起訴聲明為「洪裕隆應給付上訴人新臺幣（下同）27  
26 8,812元，及其中209,000元自民事追加被告暨聲請調查證據  
27 狀繕本送達之翌日起，及其餘69,812元自民事準備（二）狀  
28 繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計  
29 算之利息。」。嗣於上訴時擴張聲明為「被上訴人洪裕隆應  
30 給付上訴人511,991元，及其中209,000元自第一審民事追加  
31 被告暨聲請調查證據狀繕本送達之翌日起，及其餘69,812元

01 自第一審民事準備（二）狀繕本送達之翌日起，均至清償日  
02 止，按週年利率百分之5計算之利息，其餘233,179元自第二  
03 審民事準備（一）狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按  
04 週年利率百分之5計算之利息。」（見本院卷第72頁）。復  
05 於本院審理時具狀減縮聲明為「被上訴人洪裕隆應給付上訴  
06 人499,432元，及其中209,000元自第一審民事追加被告暨聲  
07 請調查證據狀繕本送達之翌日起，及其餘69,812元自第一審  
08 民事準備（二）狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週  
09 年利率百分之5計算之利息，其餘220,620元自第二審民事準  
10 備（一）狀繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率  
11 百分之5計算之利息。」（見本院卷第102頁）其請求之基礎  
12 事實均為主張被上訴人無權佔用系爭房屋，核屬擴張及減縮  
13 應受判決事項之聲明，與前揭規定相符，應予准許。

14 參、再按被告於言詞辯論終結前，得就本訴繫屬之法院，對於上  
15 訴人及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標  
16 的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相  
17 牽連者，不得提起。反訴，非與本訴得行同種之訴訟程序  
18 者，不得提起。當事人意圖延滯訴訟而提起反訴者，法院得  
19 駁回之，民事訴訟法第259條、第260條分別定有明文，依同  
20 法第436條第2項規定於簡易訴訟程序適用之。查洪裕隆於11  
21 1年9月1日提出「民事反訴狀」並主張：因系爭房屋老舊，  
22 迄107年9月間已幾近不堪使用程度，包括屋頂漏水、窗戶破  
23 損、地板破舊、電線老朽、浴廁不堪使用，及牆面破損、發  
24 霉、壁癌等情，故洪裕隆於107年10月間至109年4月間止，  
25 陸續委請工程業者就系爭房屋進行簡易修繕，包括整修外牆  
26 及窗角、更換鋁窗及紗窗、修補地板、更新電線、燈具、用  
27 水設備、重新翻修浴廁，及就壁癌及漏水予以重新粉刷及補  
28 修，使系爭房屋回復得供使用之狀態，因而支出修繕費用共  
29 計497,190元，為此爰依民法第822條第2項、第179條規定提  
30 起反訴，請求上訴人給付前揭修繕費用2分之1即248,595  
31 元，及自「民事反訴狀」繕本送達之翌日起算至清償日止，

01 按週年利率百分之5計算之利息等情（見原審卷(一)第269至27  
02 2頁）。經核洪裕隆提起反訴之標的並非專屬他法院管轄，  
03 亦與本訴之標的及其防禦方法相牽連，且非不得與本訴行同  
04 種訴訟程序，亦無延滯訴訟之虞，揆諸上開說明，洪裕隆提  
05 起本件反訴，應屬合法。

## 06 乙、實體事項

### 07 壹、本訴部分

08 一、上訴人主張：上訴人與洪裕隆共有系爭房屋，且未曾就系爭  
09 房屋訂定分管協議，詎洪裕隆未經上訴人之同意，以洪偉量  
10 為占有輔助人，由洪偉量自109年7月1日間至112年11月22日  
11 止，入住系爭房屋，除使用2樓主臥室外，並在另1間空房間  
12 裡面打電腦，以及在1樓、3樓均有擺放物品，水電、瓦斯等  
13 費用亦係由上訴人代墊，於前開期間受有不當得利，爰依民  
14 法第179條規定提起本件訴訟等語。並於原審聲明（撤回部  
15 分聲明不另記載）：(一)洪裕隆應給付上訴人278,812元，及  
16 其中209,000元自「民事追加被告暨聲請調查證據狀」繕本  
17 送達之翌日起，及其餘69,812元自「民事準備(二)狀」繕  
18 本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算  
19 之利息。(二)洪偉量應給付上訴人6,962元，及自起訴狀繕本  
20 送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利  
21 息。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被上訴人則以：

23 (一)於原審之抗辯：

- 24 1.系爭房屋係上訴人與被上訴人之父親所留，其父親希望手足  
25 同心，故將系爭房屋移轉登記予兄弟2人共有，應有部分各  
26 為2分之1，本蘊含兄弟2人得自由使用之意，故其父親將系  
27 爭房屋之所有權移轉予兄弟2人時，共有人間即存在使用協  
28 議。
- 29 2.證人即上訴人配偶之姪子陳輝航於109年2至3月間，曾依上  
30 訴人指示居住系爭房屋之2樓房間，被告亦配合之，且其居  
31 住期間，亦可使用系爭房屋之全部設施，足徵上訴人可以隨

01 時使用系爭房屋，並未受任何限制，系爭房屋係由上訴人與  
02 被上訴人洪裕隆占有。

03 3.洪偉量係依其父即被上訴人之指示，自109年7月1日起居住  
04 系爭房屋，故洪偉量為被告洪裕隆之占有輔助人。且系爭房  
05 屋之2樓有2間房間，洪偉量僅使用其中1間房間，至於系爭  
06 房屋之1、3樓均為公共空間，供共有人共同使用，故被上訴  
07 人占用範圍並未超過2分之1。再者，若上訴人得請求相當於  
08 租金之不當得利，亦應依土地法第97條第1項規定計算始為  
09 適法。另上訴人主張代墊款部分，該等水電瓦斯費用之扣款  
10 帳戶為上訴人與洪裕隆共同帳戶，洪裕隆亦有匯款入內，不  
11 能認為均係上訴人代墊。

12 4.因系爭房屋老舊，迄至107年9月間已幾近不堪使用程度，包  
13 括屋頂漏水、窗戶破損、地板破舊、電線老朽、浴廁不堪使  
14 用，及牆面破損、發霉、壁癌等情，故被上訴人洪裕隆於10  
15 7年10月間至109年4月間止，陸續委請委請三新工業社即王  
16 淑柏、游淑媚、江宏水電工業行即陳錦江、進豐鋁業行即張  
17 進豐、立騏土木包工業即陳金柱、蘇瑞奇就系爭房屋進行簡  
18 易修繕，包括整修外牆及窗角、更換鋁窗及紗窗、修補地  
19 板、更新電線、燈具、用水設備、重新翻修浴廁，及就壁癌  
20 及漏水予以重新粉刷及補修，使系爭房屋回復得供使用之狀  
21 態，因而支出修繕費用共計497,190元，依民法第822條規  
22 定，上訴人應負擔2分之1即248,595元，故被上訴人以前揭  
23 修繕費用2分之1即248,595元，與上訴人請求相當於租金之  
24 不當得利相互抵銷等語資為抗辯。

25 (二)於本院之抗辯：

26 1.自證人陳輝航於原審之證述內容可知，系爭房屋之廚房、客  
27 廳、曬衣間均為公共空間，並非僅供特定人使用或占有，故  
28 上訴人以上述房間留有被上訴人之物品主張被上訴人使用之  
29 範圍逾越應有部分，亦屬無理。

30 2.系爭房屋經臺中地方法院112年度司執字第52559號強制執  
31 行，並由上訴人於112年10月6日拍定，於強制執行拍賣中經

01 鑑價後，評估市值為1163萬元，並以此為底標價格公告拍  
02 賣，是以，系爭房屋之交易價值應以此作為計算。

## 03 貳、反訴部分

### 04 一、洪裕隆反訴主張：

05 (一)因系爭房屋老舊，迄至107年9月間已幾近不堪使用程度，包  
06 括屋頂漏水、窗戶破損、地板破舊、電線老朽、浴廁不堪使  
07 用，及牆面破損、發霉、壁癌等情，故洪裕隆於107年10月  
08 間至109年3月間止，陸續委請三新工業社即王淑柏、游淑  
09 媚、江宏水電工業行即陳錦江、進豐鋁業行即張進豐、立騏  
10 土木包工業即陳金柱、蘇瑞奇就系爭房屋進行簡易修繕，包  
11 括整修外牆及窗角、更換鋁窗及紗窗、修補地板、更新電  
12 線、燈具、用水設備、重新翻修浴廁，及就壁癌及漏水予以  
13 重新粉刷及補修，使系爭房屋回復為得供使用之狀態，因而  
14 支出修繕費用共計497,190元，反訴被告即上訴人（以下稱  
15 上訴人）應負擔2分之1即248,595元，為此爰依民法第822條  
16 規定請求反訴被告償還前揭修繕費用2分之1即248,595元。

17 (二)退步言之，縱認洪裕隆之修繕行為不符合民法第820條第5項  
18 之簡易修繕及其他保存行為，然其修繕行為令上訴人受有利益，  
19 亦得依民法第179條規定，請求上訴人返還前揭修繕費  
20 用2分之1即248,595元。綜上，爰依民法第822條第2項、第1  
21 79條規定提起反訴等語。並聲明：上訴人應給付洪裕隆248,  
22 595元，及自「第一審民事反訴狀」繕本送達反訴被告之翌  
23 日（即111年9月7日）起至清償日止，按週年利率百分之5計  
24 算之利息。

25 (三)於本院對於上訴人抗辯之陳述：

26 1.對系爭房屋之「更換房屋破損之鋁窗、紗窗、修繕電線及插  
27 座」、「系爭房屋年久失修或損壞之設備進行更換汰除」、  
28 「外牆及窗角整修，就壁癌及漏水重新粉刷及補修」、「翻  
29 修浴室」等行為，均屬使系爭房屋回復為得供使用之狀態，  
30 所為保存、管理系爭房屋之支出。

31 2.上訴人僅因洪偉量曾單獨使用過系爭房屋二樓房間，即認前

01 開改良行為係為洪偉量入住才進行，忽略前開改良係為維持  
02 屋況足堪使用狀態始為之，且修繕後利益為全體共有人所共  
03 享。

04 3.系爭房屋外側牆壁以磁磚型泡棉包覆係因外側牆壁漏水導致  
05 壁癌，因成本考量，故用仿磁磚外型的泡棉包覆，雖外觀看  
06 起來像貼磁磚，但實際上僅為泡棉包覆，為因房屋老舊外牆  
07 漏水之保存行為。

08 4.系爭房屋1樓大門更換為原鋁製門窗老舊生鏽，且門口鋁門  
09 滑輪壞掉很難開關、紗窗破損，故更換2個鋁門及紗窗。至  
10 於1樓客廳吊扇，係為了通風防止屋內潮濕並避免壁癌所為  
11 之保存行為。

12 5.系爭房屋1樓天花板、牆壁原本即有壁癌，加上原本開關已  
13 老舊，有安全之疑慮，因老舊並避免壁癌發生而修繕或更  
14 換，為合理之建物保存行為。

15 6.系爭房屋廚房之瓦斯熱水器，已老舊，且因系爭房屋為民國  
16 66年興建，相關電器插頭也已經老舊，故而一併更換為電熱  
17 水器及電器插頭。

18 7.系爭房屋之2樓浴室內部，由證人陳輝航與被上訴人配偶施  
19 淑芬間之LINE對話紀錄可知，牆壁確實有多處壁癌、浴室牆  
20 面滲水，故有必要將2樓浴室內部重新粉刷磁磚更新，為合  
21 理必要之保存行為。

## 22 二、上訴人則以：

23 (一)於原審之抗辯：洪裕隆裝修系爭房屋之目的，係為讓其子洪  
24 偉量退伍後能居住系爭房屋，故洪裕隆就系爭房屋所為改良  
25 行為，顯為其個人私用而準備，與民法第820條第5項規定不  
26 符等語資為抗辯。

27 (二)於本院之抗辯：

28 1.請參照原審估價報告附件四，房子加蓋鐵皮屋及加蓋外牆，  
29 明顯不屬於簡易修繕或其他保存行為，另外柚木地板、浴室  
30 修繕、以及美術燈、吊扇、40加侖儲熱式熱水器或蓮蓬頭、  
31 冷氣專插之裝設是為了增加系爭房屋價值所為之改良行為。

- 01 2.洪裕隆將係爭房屋外牆用一體成形且仿磁磚外形之材料搭建  
02 於整面牆壁，但洪裕隆履勘時自承其並非選擇最便宜鐵皮施  
03 工，即可佐證洪裕隆所施作之方式並非簡易修繕，而係改良  
04 行為。
- 05 3.系爭房屋1、2樓外牆上共有6個窗戶原本均加裝不鏽鋼防盜  
06 鐵窗，係因洪裕隆選擇以「一體成形且仿磁磚外形之材料」  
07 施作於外牆上，導致必須將原有不鏽鋼防盜鐵窗拆除而重新  
08 更換新鐵窗，原本之不鏽鋼鐵窗無毀損之情況，亦無重新加  
09 裝之必要。
- 10 4.系爭房屋頂樓原本就存在加蓋鐵皮，且並無損壞之情況，洪  
11 裕隆自應舉證系爭鐵皮是否毀損且達到必須進行簡易修繕之  
12 程度；再者，倘若屬簡易修繕，洪裕隆於選擇有骨架、無骨  
13 架之工法、材料時，為何選擇較昂貴的有骨架施作工法？且  
14 系爭房屋對面住戶選擇以「無美化仿磁磚、相對便宜的純色  
15 系鐵皮」，洪裕隆主張已經為成本考量，與事實不符。
- 16 5.履勘當天可知系爭房屋2樓陽台鋁門可以正常推動、2樓及3  
17 樓天花板無任何不堪使用之狀況，可以反推1樓鋁門、1樓天  
18 花板無不堪使用之狀況，而無需更換，該更換行為非屬必  
19 要。
- 20 6.系爭房屋自兩造父親過世之後，廚房、廁所、曬衣間平時並  
21 無人使用，原本裝設之瓦斯熱水器、瓦斯爐於無人入住期間  
22 也未曾發失火或導致系爭房屋滅失之事件，並無修繕更新廚  
23 房、浴室設備以及將曬衣間新增洗手台、廚房旁洗手間更換  
24 落水頭、馬桶之必要，明顯均是為了增加洪偉量入住系爭房  
25 屋使用之便利性而增設，並不是原設施毀損而有更換、修繕  
26 之必要或為了維持系爭房屋現況。
- 27 7.系爭房屋2樓左側小房間地面經洪裕隆鋪設柚木地板，然該  
28 左側小房間地板原先系使用石材，對照樓梯間、系爭房屋2  
29 樓走廊之地板均無任何磨損或毀壞之情況，足堪一般人使  
30 用，洪裕隆鋪設柚木地板亦僅是為了洪偉量方便使用或增加  
31 美觀，非屬簡易修繕或其他保存行為。

01 8.系爭房屋2樓小浴室整間經洪裕隆重新翻修，依洪裕隆提出  
02 之照片僅呈現系爭房屋有磁磚破損，然洪裕隆卻將2樓小浴  
03 室內部之馬桶、臉盆、氣密窗、浴廁門、蓮蓬頭、面紙盒等  
04 物品均予以更換，應非屬簡易修繕或保存行為。

05 9.洪裕隆將系爭房屋2樓大房間之電線予以更換，然而系爭房  
06 屋2樓電線並無異常耗電、走火之情況，洪裕隆應舉證系爭  
07 房屋2樓有簡易修繕之必要，而洪裕隆將系爭房屋部分燈座  
08 更換為美術燈、2樓兩間房間新增網路線，均是為了讓洪偉  
09 量入住使用，非屬簡易修繕。

10 10.系爭房屋2樓大房間冷氣氣窗原本就裝有加裝隔板阻擋雨水  
11 潑入，且該房間之壁癌系因牆壁內水管排水問題產生，無從  
12 以加裝玻璃氣窗之方式防止，此非屬簡易修繕或保存行為。

13 11.系爭房屋1樓之吊扇，洪裕隆雖主張係為透過通風防止屋內  
14 潮濕並避免壁癌所設置，但兩造之父親過世後，兩造均少回  
15 系爭房屋，無從經常開啟吊扇達成通風防止壁癌的目的，且  
16 防止壁癌之產生，應係對牆面施作防水塗料或針對壁癌原因  
17 進行修繕，該吊扇之裝設明顯僅是為了美觀。

18 參、原審就本訴部分判命洪偉量給付上訴人3,481元及遲延利  
19 息，其餘部分均駁回。反訴部分則判命上訴人應給付洪裕隆  
20 248,595元及遲延利息。上訴人對原審駁回本訴請求部分聲  
21 明不服，並就洪裕隆對其反訴請求不利之部分提起上訴，另  
22 就本訴部分擴張聲明，本訴部分上訴聲明：(一)原判決關於駁  
23 回上訴人後開第(二)、(三)項之訴，及該部分假執行之聲請，暨  
24 訴訟費用之裁判均廢棄。(二)洪裕隆應給付上訴人499,432  
25 元，及其中209,000元自「第一審民事追加被告暨聲請調查  
26 證據狀」繕本送達之翌日起，及其餘69,812元自「第一審民  
27 事準備(二)狀」繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週  
28 年利率百分之5計算之利息，其餘220,620元自「第二審民事  
29 準備(一)狀」繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年  
30 利率百分之5計算之利息。(三)洪偉量應再給付上訴人3,481  
31 元，及自111年3月17日起至清償日止，按週年利率百分之5

01 計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。反訴部分上訴  
02 聲明：(一)原判決廢棄；(二)洪裕隆於第一審之反訴駁回。(見  
03 本院卷第275至276頁)。洪裕隆、洪偉量答辯聲明則均為：  
04 上訴駁回。

#### 05 肆、本院之判斷

##### 06 一、本訴部分

07 (一)系爭房屋為2層樓加強磚造房屋，並於66年3月30日建築完  
08 成，內部格局為1樓自大門向後依序為客廳、廚房、曬衣  
09 間，並有1間廁所，及2樓有2間房間、1間廁所，以及3樓為  
10 曬衣間、儲物間，原所有人為上訴人與洪裕隆之父即訴外人  
11 洪富貴，後由訴外人洪富貴於89年6月2日以「買賣」為原因  
12 登記予上訴人及洪裕隆分別共有，應有部分各為2分之1，後  
13 洪裕隆於109年7月1日前同意其子洪偉量使用系爭房屋，並  
14 以洪偉量為洪裕隆之占有輔助人，此為兩造所不爭執，並有  
15 系爭房屋之建物登記謄本影本、洪裕隆之戶口名簿影本、上  
16 訴人繪製系爭房屋之平圖面及洪裕隆提出系爭房屋照片為證  
17 (見原審卷(一)第29頁、167至178頁、第241頁，原審卷(二)第1  
18 49頁)在卷可稽，此部分事實堪信為真實。

19 (二)洪裕隆主張就系爭房屋與上訴人間有成立分管協議等情，惟  
20 為上訴人所否認。經查：

21 1.按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人  
22 全體同意；共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共  
23 有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，自非法  
24 所不許；共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有  
25 人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容  
26 忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干  
27 涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在(最高  
28 法院86年度台上字第1382號、89年度台上字第585號、83年  
29 度台上字第1377號裁判意旨參照)。次按共有人間就共有物  
30 劃定範圍，各自占有管領共有物之特定部分，訂立共有物分  
31 管契約，各共有人占有共有物之特定部分，乃基於各共有人

01 間之明示或默示之約定下所為之管理使用，其占有使用之範圍，  
02 不以按應有部分計算者為限，較應有部分換算之面積為  
03 多或少，部分共有人有未占有共有物之情形者，均無不可  
04 （最高法院107年度台上字第2134號判決意旨參照）。

05 2. 觀諸證人即上訴人配偶宋姵花之姪子陳輝航於111年9月6日  
06 原審言詞辯論期日具結證稱伊於109年2至3月間居住系爭房屋，  
07 並陳述：「(法官問：證人何以會居住於前開房屋?上訴人  
08 洪清隆或其配偶係如何告知證人有此房屋可供居住?)我原本  
09 居住上訴人的舊家，剛好舊家要整修，我的工作有變動，  
10 無法及時處理放在舊家的東西... 宋姵花說在附近不遠處有  
11 一間洪清隆父親留下來的房子，可以去看看」、「(法官  
12 問：證人如何與施淑芬取得聯繫?)我第一次前往系爭房子時  
13 候，是宋姵花給我的鑰匙讓我前往，但是當時無法開啟，所  
14 以我聯繫宋姵花，他說洪裕隆的家在不遠的地方，叫我去問  
15 他是否可以協助，我就去按他的門鈴，施淑芬就出面來，後  
16 來有留下聯繫方式。」等語（見原審卷(一)第284至288頁），  
17 可知證人陳輝航係先向上訴人配偶宋姵花提出需求，後上訴  
18 人配偶宋姵花自主提出系爭房屋可供證人陳輝航使用之建  
19 議，且提出建議時，洪裕隆之配偶施淑芬並不知悉上訴人配  
20 偶宋姵花欲將房屋提供予證人陳輝航使用，足認上訴人配偶  
21 宋姵花主觀上係認為上訴人可自由使用系爭房屋，此亦為上  
22 訴人所不爭執（見原審卷(一)第97頁）。證人即上訴人及洪裕  
23 隆之姐姐洪麗瑛於111年9月6日原審言詞辯論期日亦具結證  
24 稱：據其認知，系爭房屋應該是上訴人及洪裕隆一人一半，  
25 兩個人都可以用，要看他們怎麼分配等語（見原審卷(一)第28  
26 3頁），亦可見上訴人及洪裕隆應均可使用系爭房屋。

27 3. 證人即上訴人配偶宋姵花之姪子陳輝航於111年9月6日原審  
28 言詞辯論期日另證稱：「(法官問：施淑芬出現時，如何跟  
29 他表示?)我有跟她說我是宋姵花的姪子，想要去房屋裡面看  
30 看是否適合放東西，她說不確定我的身分，要我請洪清隆或  
31 宋姵花跟他聯繫確認身分再說，所以我就先回家，事後請宋

01 姘花與施淑芬聯繫。我確定宋姘花有跟施淑芬聯繫後，我又  
02 再去洪裕隆的家，施淑芬跟我說確認身分後就沒問題，可以  
03 讓我進去放東西，就拿了新鑰匙給我。」、「(上訴人訴訟  
04 代理人問：第二次遇到施淑芬的時候，除了給鑰匙之外，有  
05 無說其他事情?)第2次遇到施淑芬的時候，有提到施淑芬有1  
06 個小孩在唸書，偶爾會回來，如果有遇到稱呼表弟就好，之  
07 後有1天晚上遇到1個年輕人，伊有稱呼他表弟，也有自我介  
08 紹，對方跟伊點點頭，應該就是那個人」、「(被上訴人複  
09 代理人問：入住系爭房屋，是住在哪個部分?)伊住在系爭房  
10 屋2樓後面靠浴廁的房間，伊一直都使用1樓的浴廁」等語  
11 (見原審卷(一)第284至288頁)，可知洪裕隆之配偶施淑芬主  
12 觀上對於系爭房屋之使用方式之認知為「上訴人亦可以自由  
13 使用該房屋，只是需要確認是否為上訴人所指定之人」，亦  
14 即不需得到洪裕隆方面之同意，只要是上訴人想要即可使  
15 用。

16 4.上訴人既不爭執其具有自由使用系爭房屋之權利，且洪裕隆  
17 之配偶施淑芬對於上訴人使用系爭房屋方式，有如前述，則  
18 佐以洪裕隆於109年7月1日同意洪偉量使用系爭房屋，洪裕  
19 隆主觀上對於系爭房屋使用方式之認知為「洪裕隆可以自由  
20 使用該房屋，只是需要確認是否為洪裕隆所指定之人」，故  
21 兩造就系爭房屋雖未就具體使用方式訂有書面分管契約，然  
22 應可以推認兩造就系爭房屋有均可自由使用系爭房屋之默示  
23 分管合意。

24 5.上訴人雖主張：洪裕隆修繕系爭房屋後擅自更換大門鑰匙，  
25 並未將新鑰匙交給上訴人，上訴人實際上無法自由使用系爭  
26 房屋云云。然由上述說明可知洪裕隆並無阻止上訴人使用系  
27 爭房屋之意，亦未主張上訴人使用系爭房屋需得其同意，上  
28 訴人親友要使用時洪裕隆之配偶施淑芬在確認無誤後立即交  
29 付鑰匙，上訴人使用並無困難。而證人洪麗瑛證稱：上訴人  
30 及洪裕隆都有自己的個性，感情不是很好等語(見原審卷(一)  
31 第281頁)，是洪裕隆未將鑰匙交付可能係因兩造感情不

01 睦，惟仍不影響上訴人得使用系爭房屋之事實，上訴人此部  
02 分主張，並無理由。

03 (三)基此，上訴人與洪裕隆共有系爭房屋，其應有部分各為2分  
04 之1，且就系爭房屋兩造有均可以自由使用之默示分管協  
05 議，而洪偉量既係基於洪裕隆之同意而入住系爭房屋，洪偉  
06 量為洪裕隆之占有輔助人，洪裕隆既有自由使用系爭房屋之  
07 合法權源，則其占有輔助人即洪偉量亦當然可合法使用系爭  
08 房屋，揆諸前揭說明，尚難認洪裕隆有何不當得利之情形，  
09 自無適用民法第179條規定之餘地。從而，上訴人主張依民  
10 法第179條規定，請求洪裕隆給付上訴人499,432元，及其中  
11 209,000元自「第一審民事追加被告暨聲請調查證據狀」繕  
12 本送達之翌日起，及其餘69,812元自「第一審民事準備  
13 (二)狀」繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率  
14 百分之5計算之利息，其餘220,620元自「第二審民事準備  
15 (一)狀」繕本送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率  
16 百分之5計算之利息，均無理由。

17 (四)關於請求代墊款項部分：

- 18 1.上訴人主張：洪偉量自109年7月1日起入住系爭房屋期間所  
19 衍生之水電、瓦斯費用，均係自合作金庫商業銀行股份有限  
20 公司南豐原分行、戶名洪清隆、帳號00000000000000號帳戶  
21 (下稱系爭帳戶)扣款，且自109年7月起至111年1月止扣款  
22 合計6,962元(下稱系爭款項)等情，並提出存款存摺影本  
23 為證(見原審卷(一)第47至至53頁)，且為洪偉量所不爭執  
24 (見原審卷(一)第214頁)，自堪信為真實。
- 25 2.洪偉量辯稱：系爭帳戶為上訴人與洪裕隆之共同帳戶，上訴  
26 人與洪裕隆均有將款項存入系爭帳戶內，故上訴人實際上僅  
27 替洪偉量墊付系爭款項一半即3,481元(計算式： $6962 \div 2 = 3$   
28 481)等情，核與上訴人於111年5月10日提出「民事準備  
29 (一)狀」第3頁第四段記載略以：「...。再者，系爭房屋  
30 於103年底亦曾因屋頂漏水問題而經隔壁鄰居告知洪裕隆是  
31 否有意願進行修繕，嗣後洪裕隆先支付修繕費用32,000元

01 後，再向上訴人請求分攤，上訴人當時亦表示同意並給付1  
02 6,000元修繕費，並將該筆修繕費匯入兩造共同帳戶（參原  
03 證8），…」等語（見原審卷(一)第101頁），及上訴人訴訟代  
04 理人於112年3月21日原審言詞辯論期日陳稱：參原證8係上  
05 訴人於合作金庫銀行南豐原分行開設帳戶，帳號為00000000  
06 00000號等語（見原審卷(二)第20頁），足見上訴人所稱原證8  
07 帳戶即為系爭帳戶，則系爭帳戶內確有上訴人要給付給洪裕  
08 隆之款項，已可認定，該等款項應屬洪裕隆所有。是系爭帳  
09 戶內之款項並非全部都是上訴人存入，系爭房屋之水電瓦斯  
10 等費用由系爭帳戶內扣款，是否均能認定為上訴人代墊，即  
11 屬可疑。是以，洪偉量辯稱僅能認定上訴人代墊半數等語，  
12 尚屬有據，應堪採信。

13 3.按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
14 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
15 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
16 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
17 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229 條第1  
18 項、第2 項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為  
19 標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定  
20 利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未  
21 經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第23  
22 3 條第1 項、第203 條亦分別明定。查上訴人對洪偉量之不  
23 當得利返還債權，核屬無確定期限之給付，既經上訴人提起  
24 訴訟，且起訴狀繕本於111年3月16日送達洪偉量乙節，有送  
25 達證書在卷可稽（見原審卷(一)第59頁），則洪偉量迄未給  
26 付，應負遲延責任，是以，上訴人請求自起訴狀繕本送達洪  
27 偉量之翌日即111年3月17日起至清償日止，按週年利率百分  
28 之5計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

29 (五)綜上所述，本件本訴部分上訴人主張依民法第179條規定不  
30 當得利法律關係，請求洪偉量應向上訴人給付3,481元，及  
31 自起訴狀繕本送達洪偉量之翌日（即111年3月17日）起至清

01 償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予  
02 准許，逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。原審判決就  
03 本訴部分並無違誤，上訴人就本訴部分之上訴並無理由，應  
04 予駁回。上訴人於第二審擴張之訴亦無理由，應併予駁回。

05 二、反訴部分：

06 (一)按共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為  
07 之，民法第820條第5項定有明文。惟所謂保存行為，係指以  
08 防止共有物之滅失、毀損或權利之喪失、限制等為目的，以  
09 維持現狀之行為（最高法院82年度台上字第358號裁判意旨  
10 參照）。民法更以共有物之簡易修繕與保存行為並列，是以  
11 共有房屋屋頂漏雨時以混凝土簡單填補、門窗玻璃破碎之換  
12 修，均可與保存行為同視。保存行為於全體共有人均屬有利  
13 無害，且性質上多需急速為之，方不致坐失良機，故民法第  
14 820條第5項規定，共有人可不問其餘共有人之意思單獨為之  
15 （謝在全，民法物權論（上），第99年9月修訂五版，第52  
16 2頁）。

17 (二)洪裕隆反訴主張其對系爭房屋為如附表所示簡易修繕或保存  
18 行為，上訴人則抗辯並非簡易修繕或保存行為，本院分別認  
19 定如下：

20 1.就附表編號1部分，本院審諸三新工業社所提出之估價單，  
21 係以有骨架之施工方式進行外牆鐵皮包覆，並安裝防盜窗、  
22 屋頂包頂角、窗角修邊，其目的應為透過鐵皮包覆之方式避  
23 免雨水再度侵蝕牆體，使房屋最後產生傾塌之結果，而進行  
24 外牆鐵皮包覆只能更換原有鐵窗，此部分確屬保存共有物之  
25 行為。雖上訴人主張系爭房屋頂樓原本就存在加蓋鐵皮，且  
26 並無損壞而毋庸為此部分之修繕行為云云，然觀諸系爭房屋  
27 外側107年9月間至10月修繕照片，系爭房屋內部牆體油漆因  
28 壁癌而有大量剝落，外牆部分亦可以見明顯之龜裂，此有系  
29 爭房屋外側107年9月間至10月修繕照片在卷可稽（見原審卷  
30 (一)第183至189頁），可知原本房屋之鐵皮並無法改善壁癌侵  
31 蝕之情況，仍有必要進行修繕；又上訴人抗辯應選擇更為便

01 宜之施工方式方為合理，然各個施工工法可以產生之效益不  
02 同，上訴人並未說明較便宜之施工方式是否與有骨架之施工  
03 方式可產生相同效益，難認洪裕隆所選擇之施工工法非屬合  
04 理之修繕方式，故此部分修繕自屬保存行為。至ST水槽增設  
05 4,200元部分，與漏水修繕無關，洪裕隆亦未能說明有何增  
06 設必要，應非屬保存行為。故附表編號1部分扣除ST水槽增  
07 設4,200元後之費用即175,270元，自均屬保存行為之費用。

08 2.附表編號2部分，雖上訴人主張系爭房屋2樓電線並無異常耗  
09 電、走火之情況，然觀諸證人陳錦江111年11月1日於原審言  
10 詞辯論期日具結證稱：「(法官問：施工時現場是否如照片  
11 所示?)是。有壁癌。」、「(法官問：證人是否記得有壁癌  
12 之外，狀況如何?)會漏水，線路有更換成大的管線」、  
13 「(被上訴人複代理人問：107年的時候，房屋除了管線有問  
14 題，電線插座是否可以正常使用，還是不堪使用?)在施作的  
15 時候，我覺得不能夠使用的就更換掉」、「(上訴人訴代  
16 問：臉盆、水龍頭等東西為何要更換?)臉盆等有裂痕了，  
17 水龍頭蓮蓬頭等是舊的換新。熱水器排油煙機瓦斯爐等是洪  
18 裕隆叫我裝的，原先的壞掉了。這些事情很久了，應該是壞  
19 了所以換新，不然就是很舊了所以換新」、「(上訴人訴代  
20 問：195頁估價單上為何有更換輕鋼架的工項?)是洪裕隆  
21 叫我裝的，因為天花板有部分壞了，所以就做更換」等語  
22 (見原審卷(一)第403至407頁)，可知天花板、電線、插座、臉  
23 盆部分均有更換之必要，衡以系爭房屋為66年建成，天花  
24 板、電線、插座、臉盆老舊不堪使用符合常情，而臉盆更換  
25 水龍頭自當一起更換，故更換天花板、插座、電線、臉盆、  
26 水龍頭等屬於簡易修繕行為。然蓮蓬頭部分證人陳稱是單純  
27 換新，熱水器排油煙機瓦斯爐等證人前後陳述不一，應係時  
28 間過久記憶不清，故此部分亦難認定確已無法使用。另因兩  
29 造就系爭房屋均為通常使用，已如前述，燈具部分應可選擇  
30 安裝通常使用之品項，洪裕隆亦未提出廚房設備、熱水器、  
31 吊扇有何老舊無法使之證據，故難認有更新廚房設備、熱水

01 器、吊扇之必要，故應扣除更換3燈美術燈附LED燈泡、美術  
02 單燈附LED燈泡、ST吸頂燈附LED燈泡、排油煙機、瓦斯爐、  
03 20呎鋁風管、40加侖除熱式電熱水器、電熱水器接頭ST軟  
04 管、1/2ST披覆壓接管、壓接接頭零件、蓮蓬頭、60吋吊扇  
05 之費用，即簡易修繕費用僅有68,637元(計算式：108,357--  
06 4,020-2,000-1,800-11,000-12,000-000-0,200-3,300-2,60  
07 0=68,637)。

08 3.附表編號3、4部分，係就紗窗、鋁窗進行更換，並就3樓屋  
09 頂為防水工程而使用補土、油漆等，此有進豐鋁業行估價單  
10 及訴外人陳金柱收據在卷可稽(見原審卷(一)第198、199頁)，  
11 其目的係為避免宵小隨意進出系爭房屋、將因壁癌導致脫落  
12 之牆體油漆恢復正常，雖上訴人主張履勘時系爭房屋2樓陽  
13 台鋁門可以正常推動、2樓及3樓天花板無任何不堪使用之狀  
14 況，可以反推1樓鋁門、1樓天花板無不堪使用之狀況，而無  
15 需更換，該更換行為非屬必要云云，然不同樓層之門窗使用  
16 頻率不同，1樓為日常進出所必須，每日可能都需使用數  
17 次，2樓則是通往陽台，該陽台又無洗衣機等用具，一般應  
18 該很少出入，自不能以2樓之鋁門窗尚可使用即認為無更換  
19 必要。又系爭房屋牆壁原有明顯壁癌已如前述，以附表編號  
20 1所示方式修復漏水後，自需為防水及補土油漆，本院至現  
21 場履勘時僅有2樓靠陽台側之牆壁有壁癌(見本院卷第166  
22 頁)，靠外側之牆壁已無洪裕隆提出照片所顯示之嚴重壁  
23 癌，足見此部分修繕亦有必要。故此2部分所支出即70,305  
24 元(計算式：12,305+58,000=70,305元)應均屬簡易修繕費  
25 用。

26 4.附表編號5部分，系爭房屋地板修繕收據，係就系爭房屋2樓  
27 房間鋪設柚木地板、並更換門扇，此有系爭房屋地板修繕收  
28 據在卷可稽(見原審卷(一)第267頁)，然觀諸履勘現場照片洪  
29 裕隆主張系爭房屋2樓左側小房間地面經洪裕隆鋪設柚木地  
30 板，然該左側小房間地板原先使用石材，對照樓梯間、系爭  
31 房屋2樓走廊之地板石材均無任何磨損或毀壞之情況，足堪

01 一般人使用，衡情該左側小房間之地板不應有特別嚴重破  
02 損，足認洪裕隆鋪設柚木地板亦僅是為了洪偉量方便使用或  
03 增加美觀，非屬簡易修繕或其他保存行為，洪裕隆對於此部  
04 分抗辯僅於言詞辯論期日中泛稱所為修繕都是簡易修繕，目  
05 的是為了保存房子的使用，但未提出任何證據可供本院判斷  
06 系爭鋪設柚木地板之原因及釐清其必要性，復衡諸常情若地  
07 板有磁磚或洗石子之脫落，應僅系就該部分進行水泥填補或  
08 其他維修即足以保障房屋使用之安全，故難認此部分係屬簡  
09 易修繕。

10 5.附表編號6部分係109年就系爭房屋2樓浴室所為修繕，觀諸  
11 證人陳錦江111年11月1日於原審言詞辯論期日具結證稱：

12 「(法官問：依據剛才之證據，是否在107、109年都有去系  
13 爭房屋修繕?)是。第一次跟第二次作的工程大同小異，第一  
14 次是一樓，第二次是二樓的，因為不同的地方漏水，所以我  
15 去修繕。」、「(法官問：109年那次是否有維修廁所?)  
16 有。」、「(被上訴人複代理人：109年時候修繕二樓浴室，  
17 3月9日報價單第4項有一些土石搬運處理，是何項目?)因為  
18 維修的時候會有一些磁磚被打掉，就有一些土石產生，所以  
19 需要清運。」、「(被告複代理人問：109年時候，修繕浴室  
20 之前，該浴室是否可以使用?)那個很舊了，有一些零件壞  
21 了，會漏水等，磁磚、馬桶也都有裂痕，所以一起更換掉」  
22 等語(見原審卷第403至404頁)，復觀諸證人陳輝航與洪裕隆  
23 之配偶之109年3月12日之LINE對話紀錄「(施淑芬：輝航，  
24 房間有在除溼，長毛的地方要等油漆師傅來了一起處理，謝  
25 謝，我第一次看到牆壁長毛，哈哈!)好的，孀孀謝謝！  
26 辛苦了！...應該是因為那面牆浴室的那邊滲水造成，等浴  
27 室防水做好了，乾燥後再重新粉刷就不會了。」(見原審卷  
28 (一)第180頁)，可知系爭房屋2樓浴室之情況，已非上訴人所  
29 稱僅有磁磚破損，而已經防水失效，應有必要去除磁磚、馬  
30 桶、洗臉槽，重新鋪設防水層，故此部分維修應屬簡易修繕  
31 或保存行為，惟估價單中15吋雙拉壁扇履勘時並未見到(見

01 本院卷第166、203頁），且壁扇並非浴室必須裝備之物品，  
02 另浴廁門、ST活動衣架、ST毛巾管架、衛生紙盒、轉角三層  
03 架是否有換新必要亦無證據證明，此部分4,840元（850+250  
04 0+590+290+220+390=4,840）應予扣除。另浴室並非必須保  
05 持安靜之處所，應無特別裝設氣密窗之必要，故此部分應扣  
06 除一半費用即1,600元。故扣除上開部分所餘費用103,218元  
07 （109,658-4,840-1,600=103,218），自均屬簡易修繕費  
08 用。

09 6.由上，洪裕隆支出如附表所示費用，本院認為有必要確屬保  
10 存行為或簡易修繕者合計417,430元（175,270+68,637+70,3  
11 05+103,218=417,430）。而系爭房屋為上訴人及洪裕隆共  
12 有，應有部分各2分1，則洪裕隆請求上訴人分擔半數即208,  
13 715元（417,430÷2=208,715），即屬有據，超過部分則無  
14 理由。

15 (三)另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
16 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
17 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權  
18 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他  
19 相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、  
20 第2項分別定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的  
21 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率  
22 較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約  
23 定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第  
24 1項、第203條亦分別明定。查洪裕隆對反訴之修繕費用返還  
25 債權，核屬無確定期限之給付，既經洪裕隆提起訴訟，且  
26 「民事反訴狀」繕本於111年9月6日送達上訴人乙節，有  
27 「民事反訴狀」上訴人訴訟代理人簽收紀錄可佐（見原審卷  
28 (一)第269頁），則上訴人迄未給付，應負遲延責任，是以，  
29 洪裕隆請求自「民事反訴狀」繕本送達上訴人之翌日即111  
30 年9月7日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之法定遲  
31 延利息，核無不合，應予准許。

01 (四)綜上所述，本件反訴部分洪裕隆主張依民法第822條規定，  
02 請求上訴人應給付洪裕隆208,715元，及自「民事反訴狀」  
03 繕本送達上訴人之翌日（即111年9月7日）起算至清償日  
04 止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，應予准  
05 許；逾上開範圍之請求，則屬無據，不應准許。原審就超過  
06 上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，  
07 容有未洽，上訴人指摘原判決此部分不當，為有理由，爰由  
08 本院予以廢棄改判如主文所示。就上開應准許部分，原審為  
09 上訴人敗訴之判決，並為假執行之宣告，核無不合，上訴意  
10 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應予  
11 駁回。又洪裕隆依據民法第822條規定，所為請求既屬有理  
12 由，則其另依其他法律關係為同一之請求，即無審酌之必  
13 要，附此敘明。

14 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
15 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

16 四、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴  
17 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，  
18 判決如主文。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日

20 民事第五庭審判長法官 陳文爵

21 法官 陳僑舫

22 法官 王奕勳

23 以上正本係照原本作成。

24 本判決不得上訴。

25 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

26 書記官 張祐誠

27 附表：

28

編號	修繕項目	細項	修繕人員	支出時間	金額	證據資料	
1	107年修繕	外牆修繕 (有骨架施 工)、防盜 窗	140,000元	三新工業社 王淑柏 游淑媚	107年10月4 日	179,470元	1.系爭房屋外側10 7年9月間至10月 修繕照片(見原 審卷(一)第183至 189頁)

(續上頁)

01

		屋頂包頂角、窗角修邊、ST水槽增設	39,470元(計算式：30,530+8,240+4,200，再扣除廢鐵回收3500)				2. 系爭房屋107年修繕支出單據照片(見原審卷(-)第191、193、194頁)
--	--	-------------------	---	--	--	--	---

02

編號	修繕項目	細項		修繕人員	支出時間	金額	證據資料
2	107年水電等修繕(拆舊窗簾、天花板、吊扇、電燈、電線、開關)	更換輕鋼架貼皮石膏板	3,900元	江宏水電工程行 陳錦江	107年10月5日	108,357元	1. 107年修繕江宏水電工程行估價單(見原審卷(-)第195至197頁) 2. 證人陳錦江111年11月1日於原審之證詞(見原審卷(-)第403至410頁)
		2.0白扁線	300元				
		3芯5.5平方電纜	2,240元				
		5.5電線	6,720元				
		2.0電線	5,404元				
		開關箱	600元				
		2P便當盒	100元				
		2P50A BH	600元				
		2P30A BH	400元				
		2P20A BH	400元				
		1P20A BH	450元				
		接地端子台	180元				
		三角凡而	270元				
		1尺鋼絲軟管館	200元				
		1/2 ST柄凡而	200元				
		3/4 ST柄凡而	120元				
		1" ST柄凡而	540元				
		1" 外牙ST柄凡而	400元				
		LED4尺雙管	890元				
		3燈美術燈附LED燈泡	4,020元				
		美術單燈附LED燈泡	2,000元				
		ST吸頂燈附LED燈泡	1,800元				
		大面板夜光1切	80元				
		大面板夜光4切2插	490元				
		大面板夜光3切2插	1,170元				

	大面板夜光2切1插	220元			
	大面板夜光1切2插	480元			
	大面板夜光3切	240元			
	國際夜光1切1插	130元			
	國際夜光1切	100元			
	冷氣專插	120元			
	排油煙機專插	100元			
	電鍋插座	360元			
	2孔附接地插座	90元			
	3孔插座	400元			
	排油煙機、瓦斯爐、20呎鋁風管	11,000元			
	40加侖儲熱式電熱水器	12,000元			
	電熱水器街頭ST軟管	800元			
	1/2ST披覆壓接管、壓接接頭零件	2,200元			
	臉盆龍頭	1,950元			
	臉盆陶瓷立栓	500元			
	陶瓷長水龍頭	880元			
	陶瓷長自由栓	395元			
	蓮蓬頭	3,300元			
	廚房冷熱混合栓	1,590元			
	共用栓	120元			
	1/2水管	156元			
	1"水管	272元			
	ST右洗洗手台	2,500元			
	水箱把手、水箱落水皮	320元			
	水箱進水器、浮球	190元			
	馬桶蓋	500元			

(續上頁)

01

	S落水管	190元				
	ST臉盆落水頭	130元				
	60吋吊扇	2,600元				
	電線壓條	960元				
	門鈴	190元				
	門鈴押扣	100元				
	塑膠管接頭、彎頭、零件、五金耗材	1,200元				
	工資	28,600元				

02

編號	修繕項目	細項	修繕人員	支出時間	金額	證據資料
3	107年間鋁門窗、紗門窗等	紗門窗、鋁門窗及其他材料	進豐鋁業行 張進豐	107年10月 12日	12,305元	1. 107年修繕進豐鋁業行估價單(見原審卷(-)第198頁) 2. 張進豐111年11月10日之陳報狀(見原審卷(-)第443頁)

03

編號	修繕項目	細項	修繕人員	支出時間	金額	證據資料
4	107年間3樓屋頂防水、各樓層補土油漆等	1. 三樓屋頂防水。 2. 一至三樓補土油漆。 3. 門窗(木製)、壁櫥、衣櫃等油漆。 4. 其他。	立騏土木包工業陳金柱	107年10月 17日	58,000元	1. 107年修繕陳金柱(立騏土木包工業)估價單(見原審卷(-)第199頁)

04

編號	修繕項目	細項	修繕人員	支出時間	金額	證據資料
5	107年間地板、門修繕	2樓柚木地板	蘇瑞麒	107年11月 27日	29,400元	1. 系爭房屋地板修繕收據(見原審卷(-)第267頁) 2. 原審書記官與蘇瑞麒之電話紀錄表(見原審卷(-)第383頁)
		修改門				

05

編號	修繕項目	細項	修繕人員	支出時間	金額	證據資料

(續上頁)

01

6	109年水電 修繕(2樓廁 所磁磚地磚 拆除、舊廁 所門拆除)	廢棄土石 清除搬運 處理	9,000元	江宏水電工 程行 陳錦江	109年4月2 6日	109,658元	1. 系爭房屋109年 修繕支出單據 照片(見原審卷 (一)第200頁) 2. 證人陳錦江111 年11月1日於原 審之證詞(見原 審卷(一)第403至 410頁)
		1/2ST披覆 壓接管、 壓接接頭 零件	1,990元				
		1/2水管	170元				
		1(1/2) 排 水管	150元				
		3(1/2) 排 水管	350元				
		1/2電管	60元				
		1P鐵盒	30元				
		2孔附接地 插座	90元				
		2.0電線	168元				
		浴廁磁磚 材料、貼 磁磚工資	27,900元				
		浴室做全2 層防水漆	3,000元				
		浴廁天花 板	4,500元				
		房間、廁 所門口通 道油漆	3,500元				
		房間壁癌 剷除、重 新水泥粉 光油漆處 理	8,000元				
		和成單體 馬桶	14,150元				
		和成洗臉 盆	6,250元				
		蓮蓬頭	1,990元				
		陶瓷芯ST 水龍頭	350元				
		LED嵌燈	390元				
		防曬化妝 鏡	790元				
ST活動衣 架	590元						
ST毛巾管 架	290元						
衛生紙盒	220元						

(續上頁)

01

	轉角三層架	390元				
	浴廁氣密窗	3,200元				
	浴廁門	2,500元				
	抽水機	3,900元				
	ST馬達架 附螺絲、 螺母、壁 虎	350元				
	3/4外牙龍 口	120元				
	1外牙ST球 塞	500元				
	3/4，1" 水管	190元				
	橡膠後避 震墊	150元				
	15吋雙拉 壁扇	850元				
	美術單登 附LED燈泡	390元				
	塑膠管接 頭、零 件、五 金、耗材	500元				
	工資	12,600元				