

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第880號

原告

即反訴被告 昇亨昌有限公司

法定代理人 曾家璋

訴訟代理人 陳國華律師

連德照律師

被告

即反訴原告 程維君

訴訟代理人 陳介安律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年10月16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。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣448,642元，及自民國112年2月7日起至清償日止按週年利率5%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20%，餘由反訴原告負擔。

本判決第3項得假執行。反訴被告如以新臺幣448,642元供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第1款定有明文。查本件原告起訴時依房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第3條第3項第3款、民法第227條第1項、第184條第1項

01 前段、後段、第179條規定聲明：被告應給付原告新臺幣
02 (下同) 10,840,528元，並自民國111年7月23日起至清償日
03 止，按週年利率5%計算之利息。嗣減縮聲明為：被告應給
04 付原告10,810,528元，及自111年7月23日起至清償日止，按
05 週年利率5%計算之利息。(見本院卷第455至456頁)，原
06 告上開所為，業經被告同意(見本院卷第456頁)，揆諸上
07 開規定，應予准許，先予敘明。

08 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告
09 及就訴訟標的必須合一確定之人，提起反訴，民事訴訟法第
10 259條定有明文。本件反訴原告即被告於反訴被告即原告起
11 訴後，於言詞辯論終結前之111年12月29日提起反訴(見本
12 院卷第269頁)，主張反訴被告違反系爭租約第8條所定義務
13 致反訴原告受有損害，反訴被告應賠償2,206,520元予反訴
14 原告等語，經核反訴原告所提反訴與其於本訴所為抵銷抗辯
15 相關，自屬與本訴攻擊防禦方法相牽連，合於前揭規定，應
16 予准許。

17 貳、實體方面：

18 一、本訴部分：

19 (一)原告主張：兩造於108年7月6日簽立系爭租約，約定由伊承
20 租被告所有門牌號碼臺北市○○區○○路000號5樓之3房
21 屋(下稱系爭房屋)，租賃期間自108年7月16日起至111年7
22 月15日止，每月租金為180,000元，另於110年7月16日起調
23 漲為每月190,000元，伊亦已給付押租金360,000元予被告，
24 又因伊與被告達成長期租賃系爭房屋之合意，兩造遂另在系
25 爭租約第2條第2項約定伊具優先續租之權利，被告亦有依行
26 情調整租金之權利，伊因信任兩造間上開長期承租之合意，
27 因而在系爭房屋支出10,450,528元之裝修費用。詎被告於11
28 1年6月間明知兩造間前揭合意，竟未依系爭租約第2條第2項
29 約定於租賃期間屆滿前90日通知伊協議新租賃契約之內容，
30 更調漲租金為255,000元，顯係以故意背於善良風俗之惡意
31 漲租行為，使伊面臨如不同意調漲租金數額僅得不予續約之

01 困境，該行為自具不法性，亦已違誠信原則。又因被告前述
02 違反兩造合意之行為，致兩造未能議定新租約，致伊受有裝
03 修費用10,450,528元及拆除裝潢費用926,100元等損害，該
04 損害自屬可歸責於被告之事由所致，被告即應賠償之。再
05 者，伊已依約遷出系爭房屋，被告應返還押租金360,000元
06 予伊，然經伊催告仍未返還，是本件即以存證信函送達被告
07 之翌日即111年7月23日作為利息起算日。爰擇一依民法第22
08 7條第1項、第184條第1項前段、後段規定一部請求營業損失
09 及裝潢費用損失共計10,450,528元；另擇一依系爭租約第3
10 條第3項第3款約定、民法第179條規定請求被告返還押租金3
11 60,000元等語，並聲明：1.被告應給付原告10,810,528元，
12 及自111年7月23日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
13 息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

14 (二)被告則以：伊依系爭租約第2條第2項約定並無絕對續租之義
15 務，且伊僅係按111年之租金行情提出新租約之要約，自無
16 權利濫用或惡意漲租之情，再者，原告未證明其裝潢損失屬
17 實，該裝潢損失亦未計算折舊，自不可採。退步言之，因原
18 告違反系爭租約第8條所定保留天花板、地坪之義務，致伊
19 受有2,206,520元之損害，伊得依民法第227條、第226條規
20 定請求被告賠償，爰以此債權抵銷原告之押租金請求等語，
21 資為抗辯，並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.
22 如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

23 (三)兩造不爭執之事項（見本院卷第459至460頁，依判決論述方
24 式略為文字修正）：

25 1.兩造於108年7月6日簽訂系爭租約，約定由原告向被告承租
26 被告所有之系爭房屋，租金為前2個月免付租金，其後每月
27 租金180,000元，另自110年7月起每月租金為190,000元，且
28 系爭租約第2條第3項約定：「乙方（即原告）有優先續租的
29 權利，甲方（即被告）有權根據行情合理調整原租金，並於
30 租期屆滿前90日經雙方議妥簽訂新約」等語，原告並已於承
31 租時交付押租金360,000元給被告。

01 2.被告於111年6月13日以LINE訊息方式通知原告於自111年7月
02 16日起，每月租金調漲至255,000元（未稅）。

03 3.原告已於111年7月15日將系爭房屋騰空搬遷返還予被告，被
04 告迄今尚未退還押租金360,000元予原告。

05 (四)得心證之理由：

06 1.被告未違反系爭契約約定，亦無不法侵害原告權利、利益之
07 行為：

08 (1)經查，系爭租約第2條第2項約定：「乙方有優先續租之權
09 利，甲方有權根據行情合理調整原租金，並於租期屆滿前90
10 日經雙方議妥簽訂新約」等語，為兩造所不爭執（見兩造不
11 爭執之事項1.），依上約定可知，於租賃期限屆滿前，被告
12 有權依租金行情調整新租約之每月租金數額，如原告同意該
13 數額時，被告方負有與原告優先成立另一租約之義務，顯見
14 兩造除考量原告承租系爭房屋作為營業用途長久使用之目的
15 外，亦同時衡酌租金行情波動之可能性，因而賦予被告調整
16 新租約租金之權利，足認上開約定係給予兩造於租賃期間屆
17 滿時重新商議新租約權利義務內容之權限，並非被告基此契
18 約即當然負有與原告簽立新租約之義務。

19 (2)另依系爭租約第1條第1項約定可知，被告出租予原告使用之
20 租賃面積為150.87坪（見本院卷第26頁），基此計算被告調
21 漲後之每坪租金數額為1,690元【計算式：255,000元÷150.8
22 7坪=1,690元/坪，元以下四捨五入】；再參以臺北地政雲
23 租賃實價查詢結果（見本院卷第93至94頁），可見與系爭房
24 屋面積相當且位處同棟大樓之房屋於108年11月至110年5月4
25 日間每坪租金多位於1,536元至1,936元間，足認被告調漲後
26 之租金尚無違背租賃行情。另徵諸原告股東與被告兒子間之
27 對話紀錄（見本院卷第105至109頁），可見被告亦係參酌租
28 賃標的周圍房屋之租賃行情而對原告提出新租約之要約，則
29 被告既係基於其調整時之租賃行情而為租金調漲，其所為自
30 與系爭租約第2條第2項約定無違，足認其基於系爭租約所賦
31 予之權利調整租金，並無何不法性存在，更無違反誠信原則

01 之情，是原告依民法第227條第1項、第184條第1項前段、後
02 段規定請求被告賠償裝潢、拆除費用損失10,270,528元，均
03 難認有據。又被告調漲之租金數額既未背於行情，且系爭租
04 約第2條第2項係衡酌兩造締約考量所為之約定，亦如前述，
05 則原告聲請傳訊原告法定代理人及被告行當事人訊問，以證
06 原告已向被告表明欲承租10年之事實，本院認無調查之必
07 要，附此敘明。

08 (3)原告另主張：被告未於系爭租約第2條第2項所定租賃契約屆
09 滿前90日前與伊商談新租約，致伊未能續約，已造成伊之損
10 害等語，然細繹上開契約條文係約定如原告行使優先承租權
11 之時，兩造應於租賃期限屆滿前90日「議妥」簽訂新租約，
12 實無契約任一方應於該條文所定期限前為新要約之意，自無
13 以解讀為如被告未依限提出新要約，新租約即當然按系爭租
14 約所定條件履行之意，是以，原告執此主張被告違反系爭租
15 約，亦非有據。原告復主張：被告調漲租金比例高達30%，
16 顯然係惡意不續約等語，然依系爭租約所約定租金即180,00
17 0元、190,000元為換算，可得依原租約約定之每坪租金數額
18 分別為1,193元【計算式：180,000元÷150.87坪=1,193元/
19 坪，元以下四捨五入】、1,259元【計算式：190,000元÷15
20 0.87坪=1,259元/坪，元以下四捨五入】，惟同大樓、面積
21 相當之租賃標的每坪租金數額於108年間為1,536元，於109
22 年間則為1,936元、1,647元，有臺北地政雲租賃實價查詢結
23 果在卷可稽（見本院卷第93至94頁），可見兩造原約定之租
24 金確未與該時租金行情相當，又依原告股東與被告兒子之對
25 話紀錄（見本院卷第113頁）可知，被告於簽訂系爭租約之
26 時，因考量原告裝潢成本而以低於市價之價格出租系爭房
27 屋，顯見原告認定被告惡意漲租之計算基礎有所違誤，而被
28 告調整之租金數額與行情無違，既經本院認定如前，本院自
29 難單憑被告調整至租金正常行情之舉，遽認被告所為係基於
30 惡意不續約之目的所為，是原告此揭主張，亦非可取。

01 2.被告抗辯原告應就拆除裝潢行為對其負不完全給付責任，應
02 屬有據：

03 (1)按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
04 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
05 者，即不得反捨契約文字更為曲解（最高法院112年度台上
06 字第2559號判決意旨參照）。次按因可歸責於債務人之事
07 由，致為不完全給付者，債權人得依關於給付遲延或給付不
08 能之規定行使其權利；因可歸責於債務人之事由，致給付不
09 能者，債權人得請求賠償損害，民法第227條第1項、第226
10 條分別定有明文。

11 (2)查，系爭租約第8條第1項約定：「契約終止或租賃期限屆滿
12 時，乙方應即遷出（含提出辦理營業遷址證明），騰空租賃
13 標的（即拆除隔間、移除非固定物、裝修面材全部拆除清運
14 完竣，若因拆除所造成之破損由乙方負責修復）、保留全室
15 天花板（含室內照明燈具、空調出風、回風口等）及地坪，
16 將空調、消防、電力等設備回復至符合契約終止日之使照竣
17 工狀態，並合法完好交還予甲方及履行本契約所有相關義
18 務……」等語（見本院卷第28頁），可認兩造業已合意原告
19 於租期屆滿時不得拆除系爭房屋天花板、地坪以及燈具、空
20 調等設備，如非兩造間就原告回復原狀之方法另有特約，兩
21 造逕行約定原告應騰空租賃標的即可，自無須在同條項後段
22 另行指明原告所不得拆除之裝潢為何，更毋庸特別為與一般
23 租賃契約所定回復原狀方法有別之約定，足徵系爭租約上揭
24 約定實係兩造約定原告於租賃期間屆滿後不應拆除前揭裝潢
25 之不作為義務。從而，該契約文義既已明確表明原告不得拆
26 除上揭裝潢，並於點交時交還予被告，且依原告提出之影像
27 截圖（見本院卷第225至242頁）亦可見原告確已拆除該等裝
28 潢，則原告違反前開不得拆除裝潢之義務，致被告無法取得
29 其原因上開約定預期可得之裝潢，被告自受有預期利益之損
30 失。又原告依系爭租約所負之義務屬不作為義務，已如前
31 述，該等義務業因原告拆除之作為行為而無從補正，是以，

01 被告抗辯其得依民法第227條第1項、第226條規定請求原告
02 賠償損害，當屬有憑。至被告另依民法第227條第2項抗辯被
03 告應負不完全給付之責，然被告所受之損害實為預期利益之
04 損失，而與其固有利益之損失無涉，其依此規定主張原告應
05 負賠償之責，實屬無據。

06 (3)原告雖主張：系爭租約第8條第1項僅係約定伊應將系爭房屋
07 回復至承租時之狀態等語，然參酌系爭租約第6條第4項約
08 定：「甲方將租賃標的按現狀交付乙方使用，乙方如有裝修
09 需要，除須事先通知甲方外，並應自費辦理……租賃期限屆
10 滿或契約終止時，乙方應依本契約第八條規定返還租賃標的
11 予甲方」等語（見本院卷第28頁），可見系爭租約已約定被
12 告係按現狀交付系爭房屋予原告使用，並約定原告得自行裝
13 修系爭房屋，然兩造就此一規範原告裝修權利義務之條項
14 中，更載明原告應按同契約第8條約定返還租賃標的，如非
15 原告所為之裝修攸關其依同契約第8條所定返還義務之履
16 行，兩造又有何在約明原告裝修權利義務之條項中，再次重
17 申原告應按契約第8條約定履行之必要？益徵被告所辯：兩
18 造約定原告應保留其所裝潢之天花板、地坪等語，確非虛
19 妄。復徵諸原告員工與被告兒子間於退租時之對話紀錄（見
20 本院卷第117頁），原告員工向被告兒子稱：「蘇先生這邊
21 兩點請儘快確認1、施工人員要退場了，窗戶是否要
22 留？……」等語，顯見原告明確知悉兩造間就被告回復原狀
23 之方式有所特約，否則原告逕行依其上開主張拆除至其承租
24 時之狀態即可，又有何向被告確認房屋內物品應否拆除之必
25 要？足認原告上揭主張，應屬其臨訟卸責之詞，不足採信。
26 至原告提出被告所草擬之增補協議書（見本院卷第473
27 頁），以證兩造約定原告之返還義務為將系爭房屋回復至毛
28 胚屋狀態，然該擬稿未經兩造簽署，增補協議尚未成立生
29 效，且協議條款中亦重申應依原租約規定辦理，而依系爭租
30 約文義可知被告應保留其裝潢之天花板、地坪，業經本院具
31 體認定如前，本院自無以僅憑被告於租期屆滿之時所提文稿

01 反推與兩造真意不符之文義，職是，本院亦難憑此為有利於
02 原告之認定，附此敘明。

03 (4)又系爭租約第8條約定之文義尚屬明確，且參酌系爭租約第6
04 條第4項約定亦可確定兩造為上開約定之真意，此均經本院
05 說明如前，是原告聲請傳訊原告負責人、原告代理人韓世
06 友、被告及被告代理人蘇先生，以證系爭租約是否為被告租
07 賃房屋之例稿、系爭租約第8條之約定真意，本院認無調查
08 之必要，併予敘明。

09 3.就被告因原告不完全給付所受之損害，分述如下：

10 (1)按聲明書證，係使用他造所執之文書者，應聲請法院命他造
11 提出。法院認應證之事實重要，且舉證人之聲請正當者，應
12 以裁定命他造提出文書。下列各款文書，當事人有提出之義
13 務：一、該當事人於訴訟程序中曾經引用者。二、他造依法
14 律規定，得請求交付或閱覽者。三、為他造之利益而作者。
15 四、商業帳簿。五、就與本件訴訟有關之事項所作者。民事
16 訴訟法第342條第1項、第343條、第344條第1項分別定有明
17 文。又按當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審
18 酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真
19 實，民事訴訟法第345條第1項亦有明定。再按上開關於課與
20 不負舉證責任一方提出文書義務之規定，並非屬一般性事案
21 解明義務規定，而使不負舉證責任一方亦負有發現真實之協
22 力義務，其仍屬辯論主義之修正。負舉證責任之一方，依上
23 開規定聲請命他造提出文書時，法院仍應具體考量證據偏
24 在、公平原則，且要求對造提出具必要性及期待可能性，他
25 造拒絕提出是否有正當理由等情，依個案而為妥適運用。倘
26 他造仍不從提出之命時，法院即得以他造違反該協力義務，
27 綜合全辯論意旨，而認關於該文書之主張為真實（最高法院
28 112年度台上字第86號判決意旨參照）。

29 (2)經查，系爭租約第6條第5項約定：「乙方於依本條進行各項
30 裝修時，應事前書面通知甲方（書面通知中應檢附有關裝設
31 之相關圖面及圖說）。若實際裝設情形與乙方於上開書面通

01 知中所附之書面及圖說不符，乙方應於裝設完成後另行提供
02 甲方與實際情形相符之書面資料」等語（見本院卷第28
03 頁），顯見原告依前揭第6條第4項約定為裝修時，應於裝修
04 完成後提供被告與裝修結果相符之書面資料，本院審酌原告
05 方為實際與廠商洽談裝修事宜者，被告則非裝修契約之當事
06 人，除自原告處獲取圖說外，實無他法獲取裝修圖說，本件
07 自有證據偏在之情。再者，原告依系爭租約約定，本應交付
08 裝修圖說予被告，竟未依約履行，更將其所為天花板、地坪
09 裝潢均予拆除，致被告未能證明其裝潢損失為若干，依公平
10 原則自應由可能保有該等圖說之原告提出文件；抑且，該等
11 圖說亦為被告證明原告拆除裝潢所致預期利益損失所必須，
12 核屬就與本件訴訟有關之事項所作之文書，原告自有依民事
13 訴訟法第344條第1項第5款規定提出上開資料之義務，本院
14 業於112年5月4日當庭諭知將依民事訴訟法第345條第1項規
15 定為認定（見本院卷第394頁），然原告仍未能提出裝修圖
16 說、圖面以為鑑定，依上說明，本院自得參酌卷附照片、鑑
17 定報告書等件，並審究兩造全辯論意旨判斷被告所受損害數
18 額，先予敘明。

19 (3)次查，就被告因原告拆除裝潢所受之損害金額為若干，經本
20 院囑託台北市室內設計裝修商業同業公會（下稱台北市裝修
21 公會）依系爭房屋裝潢完成照片合理觀察系爭房屋可能使用
22 之地坪、天花板材質並據此評估價格，台北市裝修公會遂指
23 派鑑定人會同兩造至現場查看，製有台北市裝修公會本院忠
24 民金111年度重訴字第880號鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告
25 書）存卷足參（見外附鑑定報告書），本院審酌附表至附表
26 三各編號所載鑑定分析顯示系爭鑑定報告書所認定各編號裝
27 潢費用數額，實係鑑定人參酌系爭房屋完工照片、現場丈量
28 結果、坊間裝修工法及原告使用系爭房屋之方式推估計算所
29 得之結果，應具有公信力及客觀性，自堪採為本件被告預期
30 利益損失之參考依據。再考諸如附表、附表一、附表二各編
31 號及如附表三編號1至4、6所示項目（下合稱系爭項目），

01 均與系爭租約第8條第1項所定天花板、地坪、空調出回風
02 口、照明燈具相關，且此部分附表所載材料複價、工資複價
03 具相當公信力，亦為本院說明如前，是原告拆除裝潢，致被
04 告受有如上開附表編號所示損害金額，堪以認定。另因系爭
05 租約業已明定原告所不得拆除之項目為「地坪」（見本院卷
06 第28頁），如附表三編號5所載項目既為編織毯，實難認屬
07 系爭租約前揭約定之範圍，此項目所載材料複價、工資複價
08 之金額自應予剔除，不列入被告所受損害之計算。

09 (4)又系爭項目係以新品換舊品，就該部分附表所載材料複價自
10 應予計算折舊，上開項目材料複價金額合計為516,780元
11 【計算式：149,790元+29,830元+104,360元+232,800元
12 =516,780元】，又參酌營利事業所得稅查核準則第95條第6
13 款規定：「固定用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使
14 用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計
15 算之，不滿1月者，以1月計」。查，原告係於108年10月1日
16 匯款工程費用予設計師所屬之銀軒實業有限公司（下稱銀軒
17 公司）乙情，有原告提出之二次工程請款單、國內匯款申請
18 書可佐（見本院卷第44頁），衡情，堪認原告至遲已於108
19 年10月1日辦理系爭房屋之裝修工程，且被告於111年12月29
20 日提起民事反訴起訴狀之時方特定其本件預期利益損害之數
21 額並為抵銷（見本院卷第269至272頁），本件自應以上開時
22 點計算系爭項目之折舊年限，從而，本件應予折舊年限為3
23 年3月（即108年10月1日計算至111年12月29日止，未滿1月
24 者，以1月計），又依行政院公布之「固定資產耐用年數
25 表」及「固定資產折舊率表」規定，裝潢材料比照房屋附屬
26 設備之「其他」之耐用年數為10年，依定率遞減法每年應折
27 舊1,000分之206，經計算後，系爭項目扣除折舊後得請求之
28 材料費用為245,360元（計算式詳如附表四所示），再加計
29 不予折舊之工資費用571,172元【計算式：283,710元+22,9
30 22元+83,190元+181,350元=571,172元】，被告得依民法
31 第227條第1項、第226條規定請求原告賠償受有預期利益損

01 失之金額為816,532元【計算式：245,360元+571,172元=8
02 16,532元】。

03 4.原告請求被告返還押租金360,000元，並無理由：

04 (1)按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
05 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，清償人所提出之給
06 付，應先抵充費用，次充利息，次充原本，前開抵充之規
07 定，於抵銷準用之，民法第334條第1項前段、第323條前
08 段、第342條分別定有明文。

09 (2)經查，系爭租約之租賃期間已屆滿，被告亦已於111年7月15
10 日將系爭房屋騰空返還予被告，被告迄未返還押租金360,00
11 0元等節，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第25至30頁），
12 且為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項3.），被告復未敘
13 明其保有押租金有何法律上原因，原告依民法第179條規
14 定、系爭租約第3條第3項第3款約定請求被告返還，於法有
15 據。次查，被告於本件審理中以民事反訴起訴狀就其對原告
16 不完全給付之債權對原告押租金債權行使抵銷（見本院卷第
17 271頁），原告自陳係於111年12月29日收受該書狀（見本院
18 卷第457頁），而被告對原告具816,532元之不完全給付債
19 權，業經本院認定如前，則依前開規定，被告不完全給付債
20 權本金應先抵銷原告押租金債權得請求之利息，再抵銷原告
21 押租金債權之本金。至被告雖抗辯：應先以伊所有不完全給
22 付債權之利息抵銷原告之債權等語，然於被告行使抵銷之
23 時，其本件請求之不完全給付債權利息起算日尚未屆至，自
24 未符抵銷適狀，是其上揭抗辯，難認可採。

25 (3)又原告業於111年7月22日催告被告返還押租金360,000元，
26 有台北敦南郵局584號為存證信函為憑，被告自斯時起對原
27 告就押租金債權負遲延之責，是原告對被告之押租金債權係
28 自111年7月23日起算利息，首堪認定。從而，於被告上開抵
29 銷意思到達原告時，原告對被告所有之押租金債權利息為7,
30 890元（元以下四捨五入），經扣抵該利息後，被告不完全
31 給付債權尚餘808,642元【計算式：816,532元-7,890元=8

01 08,642元】，再抵銷前揭押租金債權之本金360,000元後，
02 被告對原告所有不完全給付債權尚餘448,642元【計算式：8
03 08,642元－360,000元＝448,642元】。

04 (4) 基上，經被告以其對原告之不完全給付債權行使抵銷後，原
05 告依民法第179條規定、系爭租約第3條第3項第3款約定所主
06 張之押租金債權已無剩餘，自無從再命被告給付，應予駁
07 回。

08 (五) 綜上所述，原告依民法第227條第1項、第184條第1項前段、
09 後段、第179條規定、系爭租約第3條第3項第3款約定，請求
10 被告給付10,810,528元，及自111年7月23日起至清償日止，
11 按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告
12 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

13 二、反訴部分：

14 (一) 反訴原告主張：反訴被告未履行依系爭租約第8條所定不得
15 拆除天花板、地坪之義務，致反訴原告受有2,206,520元之
16 損害，爰依民法第227條、第226條規定提起反訴等語，並聲
17 明：1. 反訴被告應給付反訴原告2,206,520元，及自112年2
18 月7日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2. 願供擔
19 保，請准宣告假執行。

20 (二) 反訴被告則以：系爭租約第8條約定係規範反訴被告應將系
21 爭房屋回復至反訴原告交付時之毛胚屋狀態，並非要求反訴
22 被告不得拆除裝設之天花板、地坪、照明燈具及空調出、回
23 風口，且系爭鑑定報告書未說明折舊計算方式，本件折舊應
24 以系爭租約之租賃期間為計算基礎等語，資為抗辯，並聲
25 明：1. 反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受不利之
26 判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 (三) 兩造不爭執之事項：如本訴部分(三)所載。

28 (四) 經查，反訴原告未受有固有利益損害，故不得依民法第227
29 條第2項規定請求反訴被告賠償損害，又反訴原告主張反訴
30 被告違反系爭租約第8條所定義務，致其受有816,532元之預
31 期利益損失，且經反訴原告行使抵銷權後尚得依民法第227

01 條第1項、第226條規定請求反訴被告賠償448,642元，均經
02 本院認定如前，是以，反訴原告請求反訴被告給付448,642
03 元，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應
04 予駁回。

05 (五)末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
07 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
08 相類之行為者，與催告有同一之效力。又遲延之債務，以支
09 付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利
10 息；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
11 者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項本
12 文、第203條分別定有明文。本件反訴原告請求反訴被告給
13 付之不完全給付債權，核屬未定給付期限，且以支付金錢為
14 標的之債，兩造復未約定利息，則反訴被告自受催告時起，
15 負遲延責任，又反訴被告係於111年12月29日收受反訴起訴
16 狀，為反訴被告所自承（見本院卷第457頁），是反訴原告
17 就上述得請求之金額，併請求自112年2月7日起至清償日
18 止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據。

19 (六)綜上所述，反訴原告依民法第227條第1項、第226條規定，
20 請求反訴被告給付如主文第3項所示，為有理由，應予准
21 許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 (七)本判決所命反訴被告給付之金額未逾500,000元，應依民事
23 訴訟法第389條第1項第5款之規定，依職權宣告假執行。另
24 依同法第392條第2項規定，依聲請宣告反訴被告預供擔保得
25 免為假執行。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所
26 附麗，應併予駁回之。

27 三、本件本訴、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及
28 所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結
29 果，爰不逐一論列，附此敘明。

30 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

31 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 13 日

附表（全室天花板工程）：

編號	項目	單位	數量	材料	材料 複價	工資	工資 複價	單項 小計	鑑定分析
1	暗架複層 （立體） 矽酸鈣天 花板	平方 公尺	195	400	78,0 00	650	132, 600	210, 600	以現場丈量所得空間尺寸，排除辦公空間、3間廁所、儲藏室及走廊平釘天花板區域。參照本院卷第166頁天花板平面圖（與裝修後照片部分出入）及本院卷第308至334頁所示照片後，推估還原合理尺寸計算所得。
2	暗架廁 所、走廊 及儲物間 等平釘矽 酸鈣天花 板	平方 公尺	30	350	10,5 00	450	13,5 00	24,0 00	同上項方式計算換得平釘天花板面積。
3	六角造型 菸酒展示 區天花板 間接燈槽	尺	54	150	8,10 0	300	16,2 00	24,3 00	參照本院卷第308、313、315頁並對照平面圖比例估算，得菸酒展示區六角造型天花板每邊藏燈長度150cm，共計10個邊另加相連的兩個短邊共54尺。
4	天花板窗	尺	83	80	6,64	120	9,96	16,6	由照片可見靠馬路落地

(續上頁)

01

	簾盒				0		0	00	窗面及小包廂半截窗簾天花板處均有窗簾盒，參照設計圖及合理設計推判女廁窗邊天花板也有窗簾盒。合計總長為83尺。
5	天花板廠商開空調大型維修活動孔處理	口	5	450	2,250	1,550	7,750	10,000	推算天花板內藏吊隱式送風機，3間包廂各有1台，其他開放空間共用2台，故共計有5個機器維修孔。
6	全室天花板施作A.B膠填縫、批土打磨及刷漆	坪	73	550	40,150	1,250	91,250	131,400	實際室內地坪面積68坪，加計天花板立面高度面積加總約5坪，共計73坪。
7	天花板窗簾盒打磨、刷漆	尺	83	50	4,150	150	12,450	16,600	長度請參照上述第4項天花板窗簾盒鑑定說明。
合計					149,790		283,710		

02

附表一（空調出回風口工程）：

03

編號	項目	單位	數量	材料	材料複價	工資	工資複價	單項小計	鑑定分析
1	空調天花板鋁製或ABS烤漆線型無邊框出風口及回風孔	米	31.4	800	25,120	300	10,362	34,540	參照本院卷308、312、316、319至322頁照片推算線型無框出風及回風板合理之數量與長度分別為180cm×11支、120cm×7支、80cm×4支，總計長度為3,140cm。
2	天花板廠商配合空調線型出、回風孔開口處理	米	31.4	150	4,710	400	12,560	17,270	總長度與上項出風孔+回風孔相同。
合計					29,830		22,922		

附表二（照明燈具工程）：

編號	項目	單位	數量	材料	材料 複價	工資	工資 複價	單項 小計	鑑定分析
1	軌道燈組 之軌道條 含串接頭	米	15	150	2,25 0	250	3,75 0	6,00 0	依本院卷第308至309、314、316頁所示照片推算及空間比例推算軌道燈條可能長度，入口玄關4米+吧臺3.5米+開放區主牆7.5米，共計15米長。
2	LED軌道投 射燈	盞	14	500	7,00 0	300	4,20 0	11,2 00	依本院卷第308至309、314、316頁所示照片，推算所得軌道投射燈數量。
3	T5間接照 明LED燈	盞	12	200	2,40 0	300	3,60 0	6,00 0	依本院卷第313、315至316頁所示照片，推算所得燈管數量。
4	單方盒LED 嵌燈	盞	11	700	7,70 0	600	6,60 0	14,3 00	依本院卷第308、313、319、322頁所示照片，推算所得挖孔及安裝數。
5	雙方盒LED 嵌燈	盞	9	1,40 0	12,6 00	600	5,40 0	18,0 00	依本院卷第308、316、319、321至322頁所示照片，推算所得挖孔及安裝數。
6	LED圓形擴 散式嵌燈	盞	3	300	900	300	900	1,80 0	依本院卷第166頁燈具配置圖所示儲藏室，配置三盞擴散式嵌燈合理。
7	LED小嵌燈	盞	87	300	26,1 00	300	26,1 00	52,2 00	依本院卷第308至325頁所示照片統計可見數量共計74盞，外加其他欠缺視角照片之空間，合理配置數量可能為13盞，共計87盞。
8	天花板燈 具電源出 線口	口	117	280	32,7 60	220	25,7 40	58,5 00	此為配線乃使燈具具備照明功能之必要工項。
9	燈具開關 電源出線 及按鍵	開	23	550	12,6 50	300	6,90 0	19,5 50	此為啟動燈具照明必要工程，全區以一般合理最基本配置方式，相同

(續上頁)

01

										空間區域一種燈具僅以一按鍵開關計算數量，共計需23組開關面板鍵。
合計				104,360		83,190				

02
03

附表三（地坪工程）：

編號	項目	單位	數量	材料	材料複價	工資	工資複價	單項小計	鑑定分析
1	開放區地坪面木作高架	坪	68	1,800	122,400	1,700	115,600	238,000	<p>根據本戶現場大門內部地坪比起電梯大廳間的地面高程差低26公分，而來函附件2照片地面（本院卷第310、314頁）均有一隅可見使用當時地面與大門門檻實為等高，亦與地坪鋪面設計圖（本院卷第316頁）高度大致符合，鑑定現場發現室內地面殘留許多縱橫排列整齊之釘孔拆除痕跡，推判原地板應有施作高架始於拆除產生此類釘孔，且地坪架高後底部夾板厚度至少需15mm以上支撐強度才夠。</p> <p>依現場空間丈量尺寸對照來函設計圖比例與照片所得，此項面積共計68坪。</p>
2	廁所地坪高架水泥灌漿	間	3	4,500	13,500	8,500	25,500	39,000	<p>來函本院卷第312頁照片可見廁所地坪為磁磚面，因為毛胚空屋裝修，可見此區應有水泥沙漿與鐵網作為地平底，經現場尺寸與圖面比例推算，男廁、女廁、包廂廁所地坪面積皆不大，一般泥作面積</p>

									較小不符合常用單位面積計價成本時，皆改以「間」或「式」作為計價單位。
3	廁所地坪面防水施工	間	3	2,400	7,200	2,600	7,800	15,000	3間廁所地坪面積合計約15平方公尺，貼地磚前防水至少需做兩道，並將牆角貼抗製鋼網補強處理。
4	廁所地坪面貼磁磚	間	3	4,000	12,000	6,500	19,500	31,500	3間廁所地坪止滑地磚面積合計約15平方公尺。
5	包廂地坪面貼PVC編織毯	坪	27.5	4,200	116,875	400	11,000	126,500	依本院卷第319至320、323頁所示照片可見大、中、小3間包廂地坪為PVC編織地毯，面積分別為 $40.7+30.2+19.8=90.7$ 平方公尺大約27.5坪。此PVC編織類地毯廠牌雖不多，但因進口國（廠牌）不同，若未仔細比較，表面相似但價差卻大，根據附件照片可見此接待所空光線較為昏暗，以視覺氛圍為主，應會選擇相對較便宜之大陸進口毯鋪貼，故此項以鋪貼大陸進口PVC編織毯計價。
6	開放區面鋪長條木紋塑膠地磚	坪	37	2,100	77,700	350	12,950	9,0650	依本院卷第163頁地坪面材與裝修完照片不符，該照片中可見開放區地板皆為木紋面材，合理推測為厚度3mm以上木紋塑膠地磚，另合理推測儲物間地坪也較可能鋪貼塑膠地磚（整齊、省錢+施工快速），計算後塑膠地磚總面積為37坪。
扣除編號5項目複價後合計					232,		181,		

(續上頁)

01
02
03

	800		350		
--	-----	--	-----	--	--

附表四：

折舊時間	金額
第1年折舊值	$516,780 \times 0.206 = 106,457$
第1年折舊後價值	$516,780 - 106,457 = 410,323$
第2年折舊值	$410,323 \times 0.206 = 84,527$
第2年折舊後價值	$410,323 - 84,527 = 325,796$
第3年折舊值	$325,796 \times 0.206 = 67,114$
第3年折舊後價值	$325,796 - 67,114 = 258,682$
第4年折舊值	$258,682 \times 0.206 \times (3 \div 12) = 13,322$
第4年折舊後價值	$258,682 - 13,322 = 245,360$