臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第159號

上訴人即附
帶被上訴人　張瑞欣
訴訟代理人　黃俊強律師
被上訴人即
附帶上訴人　陳言新
000000000000000000
訴訟代理人　楊朝淵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於民國111年11月29日本院臺北簡易庭110年度北簡字第15716號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加及減縮，被上訴人提起一部附帶上訴，本院於民國112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

被上訴人應再給付上訴人新臺幣參拾玖萬伍拾貳元，及其中新臺幣參拾肆萬柒仟貳佰元自民國一百十一年九月八日起，其中新臺幣肆萬貳仟捌佰伍拾貳元自民國一百十一年一月十八日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被上訴人應另給付上訴人新臺幣陸萬元，及自民國一百十二年四月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

上訴人其餘上訴駁回。

被上訴人附帶上訴駁回。

第一、二審訴訟費用(除確定部分外)，關於上訴部分，由被上訴人負擔百分之九十八，餘由上訴人負擔。關於附帶上訴及追加之訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上訴；附帶上訴，雖在被上訴人之上訴期間已滿，或曾捨棄上訴權或撤回上訴

後，亦得為之，民事訴訟法第460條第1項前段、第2項分別定有明文。又上開規定於簡易程序之上訴程序準用之，同法第436條之1第3項亦定有明文。本件上訴人提起上訴後，被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）於其上訴期間屆滿後之民國112年4月7日具狀提起附帶上訴，有民事附帶上訴狀可佐（見本院卷第97頁），核與前揭規定相符，應予准許。

二、按簡易訴訟之第二審裁判，其訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但請求之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。經查，上訴人於原審請求如附表一之(一)所示之內容，嗣不服原審判決提起上訴，原上訴聲明為：㈠原判決不利上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人新臺幣（下同）39萬8,261元，及其中34萬7,200元部分，自111年5月21日起至清償日止，其中5萬1,061元部分，自111年1月18日起至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。㈢願供擔保請准宣告假執行（見本院卷第37頁）。嗣迭經變更、追加，於112年6月28日以言詞陳明變更為如附表一之㈢「上訴聲明」欄所示（見本院卷第213頁）。就變更後先位上訴聲明請求金額34萬7,200元部分之利息起算日，減縮自111年9月8日起算，屬減縮應受判決事項之聲明;至6萬元部分，則為訴之追加，經核與原請求之基礎事實同一，且訴訟資料得以援用，依上開說明，均應准許。

三、按訴之預備合併，有客觀預備合併與主觀預備合併之分；主觀的預備訴之合併，縱其先、備位之訴之訴訟標的容或不同，然二者在訴訟上所據之基礎事實如屬同一，攻擊防禦方法即相互為用，而不致遲滯訴訟程序之進行。苟於備位訴訟之當事人未拒卻而應訴之情形下，既符民訴法所採辯論主義之立法精神，並可避免裁判兩歧，兼收訴訟經濟之效，固非法所禁止。惟關於預備之訴，第一審如就先位之訴為原告勝訴判決，在尚未確定前，備位之訴其訴訟繫屬並未消滅，且

在第一審所為之訴訟行為，於第二審亦有效力（民訴法第448條），是該備位之訴，縱未經第一審裁判，亦應解為隨同先位之訴繫屬於第二審而生移審之效力，即原告先位之訴勝訴，備位之訴未受裁判，經被告合法上訴時，備位之訴即生移審效力。第二審認為先位之訴無理由時，即應就備位之訴（包括主觀、客觀預備之訴）加以裁判(最高法院98年度台上字第1486號民事判決要旨參照)。經查，本件上訴人於原審先位聲明依民法第439條、第229條第3項、第179條、第184條第1項及第2項、兩造109年5月19日所簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭109年租約）第4條、第13條、第7條、第6條、第12條前段、第17條、「附加條款」之約定，請求如附表一之㈠「原訴之聲明」中「㈠先位聲明」欄所示。原審判上訴人先位之訴部分勝訴，備位之訴雖未受原審裁判，然被上訴人既已提起附帶上訴，依前揭說明，上訴人於原審對於被上訴人所提起之備位之訴，亦已生移審之效力，附此敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人起訴主張：

(一)兩造前於106年5月27日首次簽訂房屋租賃契約書（下稱106年租約），由被上訴人向伊承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號11樓之3房屋（下稱系爭房屋），租期1年；租期屆滿後，兩造均再行簽訂租約，最近一次係於109年5月19日所簽訂（即系爭109年租約），約定租期自109年6月1日起至110年5月31日止，租金為每月2萬1,000元，並應於每月5日前繳納。嗣伊有意出售系爭房屋，遂提前於109年12月25日在系爭房屋鐵門留下字條，並同時以微信通訊軟體通知被上訴人擬於半年後即租期屆滿時出售系爭房屋而不續租。詎被上訴人竟自110年1月5日起即未給付租金，伊乃於110年2月6日以微信通訊軟體催告被上訴人應於110年2月15日前繳清積欠之2期租金計4萬2,000元，否則將終止租約。被上訴人仍無回應，伊再以110年2月17日三峽郵局存證號碼46號存

證信函（下稱系爭存證信函）通知被上訴人繳納積欠之租金及終止系爭109年租約之意思表示，並要求被上訴人於110年3月22日將系爭房屋回復原狀返還點交予伊等語，被上訴人則於110年2月18日收受系爭存證信函。

(二)承前所述，系爭109年租約已於110年3月22日終止，被上訴人亦不爭執，爰先位請求：

1、積欠租金5萬6,903元及第一審律師費用5萬元部分：

(1)系爭109年租約於110年3月22日終止時，被上訴人已積欠2個月又22日之租金共5萬6,903元【計算式：2萬1,000元×(2+22/31)月＝5萬6,903元，以下元以下均四捨五入】，經伊催告，伊自得依民法第439條、系爭109年租約第4條、民法第229條第3項之規定，請求被上訴人給付所積欠之租金5萬6,903元及自110年3月23日起按法定利率5%計算之遲延利息。

(2)另伊委任訴訟代理人提起本件訴訟，支出第一審律師酬金5萬元，依系爭109年租約第13條之規定，伊自得請求被上訴人給付已支付之律師費用，及自起狀訴繕本送達翌日起至清償日止，按法定利率5%計算之遲延利息。

2、相當於租金之不當得利及違約金34萬7,200元部分：

系爭109年租約終止後，被上訴人未將系爭房屋點交返還予伊，迄至110年11月30日始遷讓返還系爭房屋，則被上訴人自110年3月23日起即屬無權占有系爭房屋，並獲有相當於租金之不當得利，致伊受有無法使用收益系爭房屋之損害，伊自得依民法第179條及系爭109年租約第7條之約定，就被上訴人自110年3月23日起至110年11月30日止之無權占有期間，請求被上訴人給付相當於租金之不當得利及租金額一倍之違約金共34萬7,200元【計算式：2萬1,000元×(8+8/30)月×2＝34萬7,200元】，及自111年9月5日民事綜合辯論意旨狀送達被上訴人翌日起至清償日止之遲延利息。

3、附表二所示之相關費用1萬8,742元部分：

系爭109年租約於存續期間之水費、電費、管理費，應由被上訴人負擔，系爭租約雖於110年3月22日終止，惟被上訴人

既未點交、返還系爭房屋予伊，因此所生如附表二之相關費用，伊已如數繳納，顯已生損害於伊，被上訴人則受有不當得利，伊自得依系爭109年租約第6條、不當得利及侵權行為即民法第184條第2項之規定，請求被上訴人給付如附表二所示之費用共1萬8,742元，及自111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀送達被上訴人翌日起至清償日止之遲延利息。

4、附表三所示損害賠償費用及清理費用4萬2,517元部分：

因被上訴人訴訟代理人於110年11月30日原審言詞辯論期日當庭所稱「陳言新對系爭房屋已無住居之權利，也不可能再告上訴人侵入住居」後，伊始敢於110年12月11日由訴外人即台灣房屋土城金城店仲介人員林曉珮及其丈夫陪同，委請鎖匠開鎖、換鎖，進入系爭房屋，驚覺屋內多處遭毀棄損壞，對照106年租約伊交付系爭房屋予被上訴人時之照片原樣，顯係遭被上訴人惡意破壞，伊自得依系爭109年租約第7條前段、第12條後段、第17條之約定及附加條款，及侵權行為即民法第184條第1項之規定，請求被上訴人賠償如附表三所示之金額，及自上訴人111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀送達被上訴人翌日起至清償日止之遲延利息。

5、另依系爭109年租約第13條約定，追加請求被上訴人給付第二審律師費用6萬元，及自112年4月21日民事更正暨追加上訴聲明狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

(三)若認伊上述終止租約於法尚有未合，則因系爭109年租約已於110年5月31日租期屆滿，爰備位請求：

1、積欠租金10萬5,000元及律師費用5萬元部分：

(1)被上訴人自110年1月5日起即未依約支付租金，至110年5月31日租期屆滿時，被上訴人已積欠5個月之租金計10萬5,000元【計算式：2萬1,000元x5＝10萬5,000元】，伊自得依民法第439條、系爭109年租約第4條、第13條規定向被上訴人請求給付其積欠之租金10萬5,000元。又最後一期租金應於110年5月5日前繳納，則伊並得依民法第229條第3項之規定，

請求自110年5月6日起至清償日止按法定週年利率5%計算之遲延利息。

(2)律師費用同前所述。

2、相當於租金之不當得利及違約金25萬2,000元部分：

系爭109年於110年5月31日租期屆滿，被上訴人未將系爭房屋點交返還予伊，迄至110年11月30日始遷讓返還系爭房屋，則被上訴人自110年6月1日起即屬無權占有系爭房屋，並獲有相當於租金之不當得利，致伊受有無法使用收益系爭房屋之損害，伊自得依民法第179條及系爭109年租約第7條之約定，就被上訴人自110年6月1日起至110年11月30日止之無權占有期間，請求被上訴人給付相當租金之不當得利及租金額一倍之違約金共25萬2,000元(計算式：2萬1,000元×6月×2＝25萬2,000元)，及自伊111年9月5日民事綜合辯論意旨狀送達被上訴人翌日起至清償日止之遲延利息。

3、如附表二所示之相關費用1萬8,742元部分：同前所述。

4、如附表三所示之損害賠償費用及清理費用4萬2,517元部分：同前所述。

(四)又租賃住宅市場發展及管理條例(下租租賃住宅條例)第3條第13款、第7條規定，被上訴人既尚未將系爭房屋返還予伊，被上訴人即不得主張伊應先以押金抵償其所積欠之租金。綜上所述，爰提起本件訴訟等語。

(五)並於原審聲明：如附表一之㈠「原訴之聲明」欄所示(除追加之第二審律師費用6萬元以外)。

二、被上訴人則以：

(一)兩造間歷年租約不盡相同，豈可如同上訴人主張在106年租約簽約時已提供合法審閱期，即代表每年重新簽訂新租賃契約時，已提供合法審閱期予伊，況一年一簽定期契約，若上訴人未善盡告知系爭109年租約與先前租約內容不同之處，在基於信任之下，伊豈會逐條核對？是伊主張系爭109年租約第13條及第15條第2項約定，並不構成系爭109年租約內容。又上訴人以系爭存證信函通知伊自110年3月22日終止系

爭109年租約，伊已於110年3月2日搬離系爭房屋，於110年3月4日返回檢查屋況時，兩造在系爭房屋門外發生爭執。上訴人知悉伊於110年3月2日搬離後，即託一樓保全（管理員）將系爭房屋出租，因系爭109年租約已於110年3月22日終止，伊即不用負擔其後如附表二所示之相關費用。再者，依土地法第98條第1項規定，以現金為租賃之擔保者，其現金利息視為租金之一部，是伊自106年6月1日起向上訴人承租系爭房屋，簽約時除一次給付3個月房租，並同時交付上訴人兩個月押租保證金4萬元，其押金保證金利息，自當視為租金之一部，從而，伊得主張以押租保證金抵償租金，惟遭上訴人拒絕，逕而發送訊息催告伊，則依前所述，伊並未積欠上訴人兩個月之房租，自無不當得利之情形。

(二)依本院111年度訴字第124號刑事案件（即伊因與上訴人發生口角爭執所涉傷害上訴人之案件，下稱系爭另案）判決書內容，上訴人從系爭房屋鄰居、大廈管理員處，均查證並確認「伊確於110年3月2日搬離系爭房屋」，再依訴外人即鎖匠洪錦華於系爭另案證述：上訴人係以忘記帶鑰匙出門須要開鎖為由，請鎖匠開鎖等語可知，上訴人主觀上已確定伊已於111年3月2日搬離系爭房屋，故才有3月4日請鎖匠開門一事。復因上訴人曾寄發存證信函通知伊「自110年3月22日前清償積欠租金，遷出戶籍，並將房屋恢復原狀返還上訴人完成點交」等語，故伊雖於3月2日搬離系爭房屋，仍以為22日始終止系爭109年租約，遂於3月4日返回該處檢查私人物品是否已清空及確認屋況。且依常理，房東與房客發生爭執後，雙方怎可能心平氣和當面點交，依租賃住宅條例規定，租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交，上訴人已定110年3月22日催告伊完成點交；且上訴人3月4日認知伊已搬離，始有權開鎖進入系爭房屋，故伊主張110年3月4日即與上訴人完成點交。又依租賃住宅條例第12條第1項及系爭109年租約第16條規定，上訴人以系爭存證信函通知伊，即可證上訴人有以系爭存證信函催

告伊點交系爭房屋之意思表示，其期限為3月22日。再觀系爭109年租約第16條所謂之「收回」，即是完成點交，系爭房屋交回予上訴人，由上訴人占有使用之意。退萬步言，若本院認為伊主張110年3月4日完成點交為無理由，則依上開租賃住宅條例與上開系爭109年租約之約定，伊和上訴人亦已於110年3月22日視為完成點交程序。

(三)雖系爭109年租約第13條約定「乙方（即伊）若有違規情事…，如甲方（即上訴人）因訴訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」，然此約定實有違反平等互惠及誠實信用原則，且對伊顯有不公平的情形，故上開條文，應屬無效之約定。且民事訴訟法第466條之3第1項將律師費列為訴訟費用之一部，由敗訴的當事人負擔，其程序也必須先向第三審最高法院聲請核定律師酬金，否則不能向對方請求，上訴人此部分請求，顯屬無理。

(四)伊與上訴人既於110年3月4日完成系爭房屋之點交，則上訴人點交當下或隔日即應進入系爭房屋查看屋況，遇有問題應立即反應與伊聯繫，而非點交後9個月始提出求償主張，且迄今上訴人均未能舉證求償之傢俱、器具、設備、物品等，確有修理、更新/換、購買之必要，亦無法證明有修繕、購買之實。況自證人林曉珮證詞可知，證人於110年12月11日進入系爭房屋並未看見伊，亦未看見所見系爭房屋屋況是由伊造成，且上訴人將系爭房屋委任證人銷售，其證詞可信度，亦有待商榷，是系爭房屋110年3月4日點交後之屋況與伊無關等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人部分勝訴、部分敗訴之判決，命被上訴人應給付上訴人7萬7,101元，及如附表一之㈡「原審判決」欄所示之利息，而駁回上訴人其餘請求，並就上訴人勝訴部分依職權為准免假執行之宣告。兩造不服，分別就其敗訴部分提起一部上訴、附帶上訴，上訴人並為訴之追加、減縮，就上訴人上訴及追加、減縮後之聲明：如附表一之㈢「上訴聲明」欄所示(上訴人就其先位之訴請求租金5萬6,903元本息，經

原判決以應返還被上訴人之押金4萬元抵充而駁回之部分，未據聲明不服，該4萬元本息部分非本院審理範圍)。被上訴人答辯聲明為：上訴駁回。另被上訴人一部附帶上訴部分，其附帶上訴聲明：㈠原判決主文第1項關於命被上訴人給付超過1萬6,903元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴駁回。上訴人就附帶上訴答辯聲明為：附帶上訴駁回。(上訴人依民法第439條、系爭109年租約第4條、民法第229條第3項規定請求被上訴人給付所積欠之租金5萬6,903元，後經抵充押金4萬元後，被上訴人尚應給付上訴人1萬6,903元;及原判決主文第2、3項判命被上訴人給付部分，上開原審為被上訴人敗訴之判決，被上訴人就此未聲明附帶上訴，該等部分已告確定，不在本院審理範圍，於下不贅)。

四、兩造前於106年5月27日就系爭房屋簽訂106年租約，後於109年年5月19日簽訂系爭109年租約，約定租期自109年6月1日起至110年5月31日止，租金為每月2萬1,000元，應於每月5日前繳納，被上訴人自110年1月5日起即未給付租金，上訴人嗣以系爭存證信函通知被上訴人於110年3月22日終止系爭109年租約等情，有106年租約、系爭109年租約、兩造通訊軟體對話紀錄、系爭存證信函、掛號郵件回執在卷可稽（見原審卷第21頁至第35頁、第39頁至第47頁)，系爭109年租約已於110年3月22終止一情並為被上訴人所不爭執(見原審卷第159頁)，堪信為真。上訴人主張被上訴人應給付到期租金、律師費用、相當於租金之不當得利、違約金、附表二、三之費用等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。茲說明得心證之理由如下:

(一)系爭房屋已於系爭109年租約110年3月22日終止，惟實際完成點交日為110年11月30日:

1、承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條第1項前段定有明文。又所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有，最高法院73年度台上字第4363號

判決意旨可資參照。本件系爭109年租約已於109年3月22日終止之事實為兩造所不爭執，業於前述。然被上訴人迄至本件言詞辯論時，均未提出任何證據，證明曾於110年3月22日前有將系爭房屋點交返還予上訴人一情，或有同意上訴人於系爭109年租約終止後得進入系爭房屋一事。觀之兩造前於110年3月4日在系爭房屋所在大廈，因上訴人欲前往關閉系爭房屋抽油煙機一事發生爭執，經被上訴人對上訴人提起侵入住宅之告訴，該案於110年4月21日經臺灣臺北地方檢察署檢察官以110年度偵字第12188號為不起訴處分後，被上訴人仍聲請再議，嗣經臺灣高等檢察署於110年5月24日駁回再議確定，有不起訴處分書、臺灣高等檢察署處分書在卷可稽(見原審卷第125頁至第126頁、第161頁至第165頁)，足認被上訴人並無返還系爭房屋予上訴人之意。直至本件訴訟過程中，被上訴人於110年11月30日始當庭表示對系爭房屋已無住居之權利、也不可能再告上訴人侵入住居等語(見原審卷第156頁)，揆諸前揭說明，應認被上訴人迄至110年11月30日，始有將系爭房屋返還予上訴人而移轉占有，應認系爭房屋於110年11月30日始返還點交予上訴人。

2、被上訴人雖辯稱上訴人知悉被上訴人已於110年3月2日搬離系爭房屋，且經催告，應視系爭房屋已於110年3月22日完成點交等語，雖提出搬家公司之滿意度調查簡訊為據。然此部分僅係康福搬家公司於110年3月3日寄送簡訊予被上訴人，記載:「親愛的康福顧客您!感謝您的愛顧，敬邀您參與搬後滿意度調查…」等語(見原審卷第177頁)，僅能證明被上訴人有於110年3月初搬家，但並無法證明被上訴人已將系爭房屋返還點交予上訴人。且觀上訴人於系爭另案警詢中證述：伊於110年3月3日晚上8時接到系爭房屋所在大廈之詹姓管理員電話，稱有鄰居告知系爭房屋之租客好像搬走，但抽油煙機連續2天沒有關已經吵到住戶，要求伊來處理。故伊於110年3月4日下午至系爭房屋，先是詢問詹姓管理員近期有無看到房客即被上訴人，詹姓管理員稱今年2月初時好像有見

過，但不太確定，也不知被上訴人是否已搬離系爭房屋。伊上樓後於屋外確實有聽見抽油煙機的聲音，但按門鈴都沒有人應門，所以伊轉而向隔壁鄰居詢問狀況，該鄰居稱於3月2日上午10時有看到被告與搬家公司來搬家，伊有進入鄰居屋內，發現隔壁抽油煙機聲音真的很大聲，伊只好請鎖匠來開門，想要關掉抽油煙機，而鎖匠正在開鎖時，被上訴人就回來了，伊和被上訴人發生爭吵，被上訴人就突然攻擊伊的喉部，是以徒手的方式攻擊，伊因此喉部受傷等語(見本院卷第223頁至第224頁)；再於系爭另案審理中證稱：伊有將系爭房屋出租給被上訴人，伊於110年3月4日下午3時50分許，有請鎖匠打開系爭房屋，那天是經管理員電話通知，隔壁鄰居反應系爭房屋的抽油煙機沒有關，非常吵，希望伊去關抽油煙機。伊剛開始有先確認被上訴人是不是搬走了，伊有跟管理員確認，也有去按門鈴問鄰居是否有看到房客搬走，鄰居說確實有看到伊的房客已經搬走，伊有到鄰居的房子內去聽，果然抽油煙機吵到人家，那時候伊才請鎖匠去開門。伊的鎖匠正在開門時，被上訴人就上來，非常兇一直罵幫伊開鎖的人，伊跟被上訴人解釋是因為鄰居說房子裡面的抽油煙機沒有關，被通知才過來，被上訴人一直大小聲、一直罵，伊正在跟被上訴人解釋這件事，被上訴人就突然動手攻擊伊，...，因為被上訴人已經使用暴力攻擊，伊姐姐嚇到立刻報警，後來被上訴人有進去系爭房屋內，伊就趕快離開，...，伊記得案發是3點多，大約4、5點多伊就立刻去驗傷等語(見本院卷第235頁至第239頁)。從上訴人前開陳述可知，兩造於系爭租約110年3月22日終止前，上訴人雖曾因抽油煙機未關一事至系爭房屋查看，經鄰居告知看到被上訴人有搬離系爭房屋舉動，然上訴人並未進入系爭房屋內，且嗣後被上訴人到場，仍質疑上訴人為何可以進入系爭房屋，之後兩造發生爭執，是縱認上訴人知悉被上訴人有搬離系爭房屋一事，然被上訴人並無返還系爭房屋予上訴人之意，自難僅以上訴人知悉被上訴人搬家，即認被上訴人已將系爭房屋

點交返還予上訴人，被上訴人亦無證據證明上訴人自110年3月22日後已可進入系爭房屋占有使用。

3、再參證人即系爭另案案發時在現場開鎖之洪錦華於警詢中證稱：伊不認識被上訴人及上訴人，110年3月4日下午3時50分伊有至系爭房屋開鎖，委託伊開鎖的人告知忘記帶鑰匙出門須要開鎖，所以請伊過去。伊去現場後，委託伊的人才跟伊說把系爭房屋租出去了，委託伊的人是房東，因為屋內的抽油煙機聲非常大，當時伊在現場也清楚聽見抽油煙機聲，委託伊的人希望請伊把鎖打開讓委託伊的人進去把抽油煙機關掉，伊有告知這種情形不能隨便開鎖進去，委託伊的人說房客已經好幾個月沒有繳房租，另外隔壁鄰居也有說房客昨天晚上有搬東西走，伊有跟房東說那個鎖要工具去破壞，伊還沒有開始動手破壞鎖的時候，房客就回來了，房客口氣很不好，說房東憑什麼開鎖，這時伊就停止動作，收拾伊的工具包，伊沒有親眼目睹他們是否互毆，但是伊有聽到房東說：「你怎麼可以動手打人」，後來伊就拿起包包跟房東說沒有伊的事情，伊要先走而離開現場等語(見本院卷第227頁至第229頁)。從洪錦華之證述亦可知，上訴人雖委託洪錦華於110年3月4日至系爭房屋開鎖，然嗣經被上訴人爭執為何上訴人可進入系爭房屋，兩造遂發生爭執，被上訴人並質疑上訴人為何可以開鎖進入系爭房屋，自難認被上訴人有點交系爭房屋予上訴人之意。

4、被上訴人雖辯稱有將系爭房屋鑰匙放在系爭房屋，然被上訴人自承未將鑰匙放在系爭房屋一事告知上訴人(見本院卷第268頁)，且被上訴人對上訴人提出侵入住宅之告訴，經臺灣臺北地方檢察署檢察官於110年4月21日為不起訴處分後，被上訴人仍提起再議，則在被上訴人對上訴人提出侵入住宅告訴之情況下，自難認上訴人自110年3月22日後得自行進入系爭房屋占有使用。被上訴人空言辯稱已於110年3月22日前點交系爭房屋等語，實難有據。又系爭109年租約第17條雖約定:「租賃退租遷出時，乙方（即被上訴人）應將房屋清理

乾淨、恢復原狀。乙方所有傢俱雜物等，若有留置無暇清理者，應視作廢棄物論，任憑甲方（即上訴人）處理，乙方不得異議，清理產生之費用則由乙方押金扣除清理費。」（見本院卷第34頁），然前開約定係指被上訴人退租「遷出」時，若有留存雜物在系爭房屋內，應視作廢棄物論，任憑上訴人處理，並非認在被上訴人未遷讓返還系爭房屋前，上訴人即可因租約終止而進出系爭房屋、處理被上訴人留置在系爭房屋內之物品，被上訴人所辯，難認有理。

5、至被上訴人抗辯依租賃住宅條例第12條第1項規定，上訴人已定相當期限催告被上訴人於110年3月22日會同辦理點交，被上訴人未會同點交，應視為兩造已於110年3月22日視為完成點交等語。惟按「租賃契約消滅時，租賃住宅之返還，應由租賃當事人共同完成屋況及附屬設備之點交。一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交」，租賃住宅條例第12條第1項定有明文。前開條文之規定，係指租賃契約終止後，兩造本應會同就屋況及附屬設備完成點交，於一方未會同點交時，經他方定相當期限催告仍不會同者，始視為完成點交。本件上訴人雖於110年2月17日以系爭存證信函向被上訴人為終止租賃契約之意思表示，並催告被上訴人應將房屋恢復原狀返還完成點交。而被上訴人並未於110年3月22日與上訴人完成點交，依前揭規定，上訴人應定相當期限催告，被上訴人仍不會同者，始視為完成點交。此參內政部住宅租賃契約書範本第14條第2項亦明定:「前項租賃之一方未會同點交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交」自明。是本件兩造未於110年3月22日會同點交，嗣後上訴人並未定相當期限催告，自與前開要件不符，亦難認兩造於110年3月22日已視為完成點交，被上訴人所辯，難認有理。

6、綜合上述，本件認系爭房屋在110年11月30日，被上訴人訴訟代理人當庭表示點交、不會對上訴人提出侵入住宅告訴之意思表示時，始認系爭房屋已現實回復於上訴人可實力支配

之下而完成點交。至上訴人稱其與訴外人即證人林曉珮於110年12月11日始進入系爭房屋等語，然此部分上訴人何時進入系爭房屋整理，與被上訴人何時有返還系爭房屋一事無涉，自難認系爭房屋返還點交之時點為110年12月11日，上訴人此部分主張，難認有據，併此敘明。

(二)上訴人先位上訴聲明，請求被上訴人應再給付39萬52元，為有理由，逾此部分之請求則無理由:

1、上訴人依系爭109年租約第13條，請求被上訴人給付本件第一審律師費5萬元、第二審律師費用6萬元，合計11萬元，為有理由:

(1)按系爭109年租約第13條約定:「乙方(即被上訴人)若有違規情事，致損害甲方(即上訴人)之權益時願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」(見原審卷第34頁)。查本件被上訴人因積欠租金及後述之水費、電費、管理費等，上訴人委任律師提起本件訴訟，支出律師酬金5萬元，嗣因上訴人不服原審判決提起上訴人，又支付第二審律師酬金6萬元，有上訴人所提收據在卷可佐（見原審卷第51頁、本院卷第113頁）。從而，上訴人主張依系爭契約第13條，請求被上訴人給付已支付之第一審律師費5萬元、第二審律師費用6萬元，堪認有據。

(2)至被上訴人辯稱上訴人就系爭109年租約並未依消保法給予審閱期間，上訴人亦未告知系爭109年租約與先前租約內容不同之處，伊基於信任上訴人，未逐條核對租約內容等語等語。惟按定型化契約條款，指企業經營者為與多數消費者訂立同類契約之用，所提出預先擬定之契約條款。企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容；企業經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無效，消費者保護法第2條第7款、第11條之1第1、2項分別定有明文。本件上訴人為自然人，被上訴人並未舉證證明上訴人已合於「反覆實施出租行為，並以出租為業」之要件，要無從認定上訴人為企業經營者；

且消費者保護法第11條之1第1項、第2項立法意旨，乃為維護消費者知的權利，使其於訂立定型化契約前，有充分了解定型化契約條款之機會，且為確保消費者之契約審閱權，明定企業經營者未提供合理審閱期間或拋棄該權利者之法律效果者無效。惟若消費者在簽約後，已有相當合理期間可審閱、瞭解、評估契約條款，堪認未事先給予合理審閱期之缺陷業已治癒，是消費者依上開規定主張契約條款不構成契約內容，解釋上應在合理之一定期間內提出主張，方符誠信原則。本件被上訴人為一智識正常之成年人，簽訂任何文件理應詳閱文件內容始簽立，且就系爭109年租約第13條之約定，於兩造間之106年租約、108年間簽立之房屋租賃契約書，均有相同之約定內容(見原審卷第24頁、第122頁)，足認被上訴人於訂約當時對系爭109年租約第13條約定內容業已明瞭知悉，簽約後之相當期間內亦無異議，揆諸前開說明，縱認上訴人未事先給予合理審閱期，此一缺陷亦已因時間之經過而治癒，被上訴人不得事後再任意爭執被上訴人未提供合理審閱期間，始符公允，被上訴人所辯，難認可採。

(3)至被上訴人主張系爭109年租約第13條，依民法第247之1第2款，顯失公平，應為無效等語。按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為加重他方當事人責任之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，為民法第247條之1第2款所明定。所謂加重他方當事人之責任，乃係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院94年度台上字第2340號裁判要旨參照）。查系爭109年租約非定型化契約，已如前述;又被上訴人自106年開始便向上訴人承租系爭房屋，倘被上訴人不同意租約內容，自可不再與上訴人續租。且觀之系爭109年租約第21條後尚有附加條款，記載「雙方合議事項依照首次合約增列內容」等語(見原審卷第35頁)，顯見被上訴人就系爭

109年租約之內容，並非無磋商變更之餘地，被上訴人抗辯系爭109年租約第13條違反民法第247條之1第2款而無效等語，難認有理。

2、上訴人先位主張依系爭109年租約第7條及民法第179條，請求被上訴人給付自110年3月23日起至遷讓系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利及違約金34萬7,200元部分，為有理由:

查系爭房屋已於系爭109年租約110年3月22日終止，於110年11月30日點交等情，業於前述。故上訴人主張被上訴人自110年3月23日起至同年11月30日止屬無權占有系爭房屋，並獲有相當租金之不當得利，即屬有據。此部分上訴人請求被上訴人給付相當租金之不當得利17萬3,600元【計算式:租金2萬1,000元X(8+8/30)月=17萬3,600元】，為有理由;另依系爭109年租約第7條約定:「乙方(即被上訴人)於租期屆滿時，除經甲方(即上訴人)同意繼續出租外，應即日將租賃房屋按照原狀遷空並遷出戶籍並與其他登記物品交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方得向乙方請求未返還房屋期間之相當月租金額外，並得請求相當月租金額一倍(未足一個月者，以日租金折算)之違約金至返還為止，乙方及連帶保證人丙方決無異議」(見原審卷第33頁)，是上訴人主張依系爭109年租約第7條，請求被上訴人給付當月租金額1倍之違約金17萬3,600元【計算式:租金2萬1,000元X(8+8/30)月=17萬3,600元】，亦屬有理。綜合上述，上訴人先位主張依系爭109年租約第7條及民法第179條，請求被上訴人給付自110年3月23日起至遷讓系爭房屋之日止，相當於租金之不當得利及違約金合計34萬7,200元部分，為有理由，應予准許。

3、上訴人依系爭109年租約第6條、民法179條，請求被上訴人給付附表二之水費、電費及管理費，於1萬535元之範圍內為有理由，逾此部分之請求則無理由:

依系爭109年租約第6條約定：「租賃期間，使用房屋所產生

之相關費用，包括水費、電費、管理費，均由乙方（即被上訴人）負擔」（見原審卷第33頁）。系爭109年租約已於110年3月22日終止，並於110年11月30日點交，業經敘明如前，故上列費用計費期間，自應計算至110年11月30日止，茲分述如下：

(1)水費：依上訴人所提臺北自來水事業處用戶繳費(水費)基本明細資料，109年11月12日至110年7月14日之水費合計910元（計算式：351元+235元+162元+162元=910元），自110年7月15日至110年11月30日之水費計161元（計算式：170元X139/147日=161元，以下計算元以下均四捨五入），及復水費650元，此有臺北市自來水事業處用戶繳費基本明細資料、繳費憑證可參（見原審卷第141頁、第193頁），故上訴人請求被上訴人給付上開期間水費費用合計共1,721元(計算式:910元+161元+650元=1,721元)，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據。

(2)電費：依上訴人所提資料，109年12月23日至110年6月22日之電費計4,811元(計算式:4,076元+642元+93元=4,811元)，另有接電費400元及設備維持費301元，有台灣電力公司繳費憑證可參（見原審卷第143頁至第145頁、第194頁），故上訴人得請求被上訴人給付上開期間電費費用合計共5,512元（計算式：4,811元+400元+301元=5,512元），為有理由，應予准許。

(3)管理費：系爭房屋計費坪數為16坪、每坪50元，合計費用每月共800元，每月清潔費100元，春節加收800元，端午節、中秋節各加收400元等情，有上訴人所提管理費收費單可稽(見原審卷第149頁)。故自110年1月至110年11月30日合計1萬1,500元(900元X11個月+春節加收800元+端午節400元+中秋節400元=1萬1,500元)，是上訴人請求被上訴人給付上開期間管理費費用合計共1萬1,500元，為有理由。

(4)綜合上述，上訴人主張依系爭109年租約第6條、民法第179條，得請求被上訴人給付上開期間水費、電費、管理費合計

共1萬8,733元（計算式：1,721元+5,512元+1萬1,500元=1萬8,733元），除已確定之8,198元外，再請求1萬535元部分，為有理由，逾此範圍，則屬無據。

4、上訴人先位請求被上訴人給付系爭房屋遭被上訴人破壞或毀損之附屬設備、家具、電器及換鎖、清理費用等如附表三所示部分，於3萬2,317元之範圍內為有理由，其餘部分則無理由：

(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，民法第432條第1項、第2項規定定有明文，又依系爭租約第11條第4款約定「自點交之日起租賃標的物如有損害或故障，其保養、維修之費用概由乙方（即被告）負擔」。易言之，被上訴人返還系爭租賃物前，負有以自己之費用保管及維修之義務，如未盡善良管理人之注意保管系爭租賃物，致生損害者，依約應由被告負擔損害賠償之責。

(2)兩造曾於106年5月27日就系爭房屋內之物品拍照確認，並提出相關電器物品之銷貨單報表，附於106年租約後，有系爭109年租約後附照片及銷貨單報表-顧客聯在卷可稽(見原審卷第28頁至第29頁、第205頁，就原審卷第28頁、第205頁照片部分，下簡稱交屋時照片)。而上訴人於110年12月11日進入系爭房屋後現場之狀況，亦有上訴人所提現場照片可佐(見原審卷第195頁至第203頁，下稱現場照片)，並據證人林曉珮到庭證述:110年12月11日伊與伊先生、上訴人、上訴人女兒及鎖匠，由鎖匠開門進入系爭房屋，伊先生清點物品，伊負責攝影，上訴人沒有鑰匙，伊進入系爭房屋後，系爭房屋看起來應該蠻久沒住人，食物都發霉，因為食物都乾乾的，上訴人看了很難過，覺得好好的房屋怎麼會變成這樣等語，並一一說明系爭房屋現場照片狀況(見原審卷第318頁至第323頁)，足認上訴人於點交後、110年12月11日進入系爭房屋，系爭房屋內之物品確實受有損害，是上訴人請求被上訴

人就系爭房屋物品毀損部分負損害賠償責任，自屬有據。

(3)就附表三編號1部分，依交屋時照片內容，並未有電視櫃(見原審卷第205頁)，且從現場照片，未無看出電視櫃有何門板被拆壞之情(見原審卷第195頁)，上訴人亦未提出證據證明電視櫃單價為2,000元、受有200元損害等情，是此部分上訴人請求附表三編號1電視櫃之損害200元，難認有理。

(4)就附表三編號2-5部分，依交屋時照片，確有提供完好之玻璃矮桌、布面雙人沙發、原木布面椅2張及邊桌等物(見原審卷第205頁編號3、4)，而現場照片顯示玻璃矮桌確有食物黏附、髒亂難以清除，布面雙人沙發污損、原木布面椅2張椅墊污損、邊桌消失等情(見原審卷第195頁至第197頁)，足認上訴人確實受有損害。此部分上訴人雖無法提供附表三編號2-5物品購買之單據，惟依民事訴訟法第222條，上訴人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額。本院審酌上開物損壞之情，認上訴人請求如附表三編號2-5「請求損害賠償金額」欄所示之金額，應屬有理。

(5)就附表三編號6-9部分，依交屋時照片，上訴人所提供之流理檯完好(見原審卷第205頁編號5、8)，而依現場照片，系爭房屋之流理檯確有下櫃門板拆起無法閉合、內部污損、流理檯燒毀破洞、格板發霉等情(見原審卷第198頁)，林曉珮亦證述:流理檯上的黑洞看起來應該是卡式爐煮東西燒到的，流理檯下方確有髒亂等語(見原審卷第320頁)，並據上訴人提出相關單據為憑(見原審卷第211頁)，是上訴人請求被上訴人給付附表三編號6-9「請求損害賠償金額」欄所示金額，自屬有據。

(6)就附表三編號10-12部分:依交屋時照片，上訴人確有交付完好之衣櫥、五斗櫃、梳妝檯等物(見原審卷第205頁編號1、2)，而現場照片則顯示衣櫥門板被拆、五斗櫃抽屜軌道變形無法密閉、梳妝檯鏡檯消失不見等情(見原審卷第200頁)，上訴人雖無法提供相關單據，依民事訴訟法第222條，本院

參酌物品毀損情形，認此部分上訴人請求附表三編號10-12「請求損害賠償金額」欄所示金額，應屬有據。

(7)附表三編號13-14部分，此部分上訴人於交屋時確有提供乾淨之雙人床架及床墊(見原審卷第205頁編號1、2)，惟依現場照片內容，床墊污損不堪，並有黃色污漬(見原審卷第199頁)，林曉珮亦證述:棉被及床墊上的黃色痕跡應該是大便，伊沒有聞到味道，但感覺應該是大便，只是已經很久了等語(見原審卷第320頁至第321頁)，足認附表三編號13-14物品，確有遭塗抹糞便損壞之情。此部分本院依民事訴訟法第222條，認上訴人請求損害550元、350元，尚屬合理，應予准許。

(8)附表三編號15部分，交屋時確有提供完好之窗簾(見原審卷第205頁編號1)，而現場照片則顯示窗簾沾黏穢物、掛鉤脫落等情(見原審卷第196頁、第201頁)，是此部分上訴人請求被上訴人賠償350元，應屬有理。

(9)附表三編號16-17部分，依交屋時照片，上訴人交付之馬桶完好(見原審卷第205頁編號6、7)，而現場照片顯示馬桶確有污損，林曉珮亦證述:當時馬桶沒有水，看起來好像要修繕，有找師傅來修繕並開立收據等語(見原審卷第321頁)，並有上訴人所提修繕單據在卷可稽(見原審卷第212頁)，是此部分上訴人請求損害賠償30元、30元，為有理由。

(10)附表三編號18-22部分，上訴人確有提供附表三編號18-22物品予上訴人，有系爭109年租約後附銷貨單報表-顧客聯可佐(見原審卷第29頁)。而依現場照片(見原審卷第197頁、第203頁)，物品確有損壞情形，且未見有附表三編號19之熱水壺、黑晶爐等物，林曉珮亦證述:當時洗衣機插頭彎掉，冰箱很髒、很臭等語(見原審卷第322頁)，是此部分上訴人請求被上訴人賠償附表三編號18-22「請求損害賠償金額」欄所示之金額，應予准許。

(11)就附表三編號23部分，依交屋時照片，上訴人確有交付完好之冷氣機(見原審卷第205頁編號1)，而依林曉珮證述:冷氣

不能用，不知道是何處故障等語(見原審卷第322頁)，復參上訴人所提冷氣機型錄資料(見原審卷第210頁)，上訴人請求損害賠償2,189元，為有理由，應予准許。

(12)就於附表三編號24、25項目部分，就上訴人指述被上訴人未歸還社區電梯感應磁扣及系爭大門鑰匙部分，被上訴人固辯稱已將鑰匙置於屋內等語，然此部分未見被上訴人舉出任何事證以實其說，則上開社區電梯感應磁扣及系爭房屋大門鑰匙既經被上訴人無法歸還而堪認已滅失不見，被上訴人自應依民法第184條第1項前段侵權行為規定負上開物品之損害賠償責任。又鑰匙既經被上訴人滅失，則上訴人請求一併更換門鎖，亦提出收據可憑(見原審卷第207頁)，均屬有據。

(13)附表三編號26搬運清理費用部分，依現場照片，系爭房屋確實污損不堪、現場垃圾堆積，而上訴人主張支付清潔服務費1萬5,750元，亦有單據可佐(見原審卷第213頁)，復經林曉珮證述:是屋主請伊去找清潔公司，只有冷氣留著，其他都丟掉，費用如報價單及發票等語(見原審卷第322頁)，是上訴人請求被上訴人給付搬運清理費1萬5,750元，為有理由。

(14)就附表三編號27部分，依交屋時照片，雖於編號4照片中有看到一玻璃盒裡擺放物品，但並無法從照片中明確看出係何物品(見原審卷第205頁)，亦無辨認即為上訴人所主張之「日本和服藝妓人偶及玻璃展示箱」(見原審卷第209頁)，上訴人復未提出任何資料，證明確有交付上開物品，是此部分上訴人請求被上訴人8,000元，難認有理，應予駁回。

(15)綜合前述，上訴人得請求被上訴人賠償附表三編號2-26部分費用，合計3萬4,317元，扣除已確定之2,000元外，其餘之3萬2,317元為有理由，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

5、依前所述，本件上訴人得請求被上訴人再給付第一審律師費用5萬元、相當租金之不當利及違約金34萬7,200元、附表二「水費、電費、管理費」1萬8,733元、附表三損害賠3萬4,317元，總計45萬250元(5萬元+34萬7,200元+1萬8,733元+3萬

4,317元=45萬250元)，扣除附表一之㈡原審已判決6萬198元(計算式:第一審律師費5萬元+附表二8,198元+附表三費用2,000元=6萬198元)，被上訴人應再給付39萬52元(計算式:45萬250元-6萬198元=39萬52元)，另追加被上訴人給付第二審律師費6萬元部分，均為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

(三)上訴人主張法定遲延利息之請求：

按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五；給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第233條第1項前段、第203條、第229條分別有明文規定。

1、就上訴人請求相當租金之不當得利及違約金共34萬7,200元部分:此部分屬無確定期限之給付，上訴人以111年9月5日民事綜合辯論意旨狀向被上訴人催告給付，上開書狀於同年月7日送達被上訴人(見原審卷第369頁)，故上訴人請求被上訴人給付34萬7,200元，及自111年9月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

2、上訴人請求被上訴人給付第一審律師費用5萬元部分、附表二費用1萬8,733元、附表三費用3萬4,317元部分，均屬無確定期限之給付，自應經上訴人催告未為給付，被上訴人始負遲延責任。就第一審律師費用5萬元部分，上訴人已於110年4月19日以民事起訴狀向被上訴人催告(見原審卷第57頁送達回證)，就附表二水費、電費、管理費1萬8,733元、附表三損害賠償3萬4,317元部分，上訴人以111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀向被上訴人為催告給付之意思表示，該書狀於111年1月17日收受(見原審卷第217頁)，故上訴人自得

請求前開催告之翌日起之遲延利息。而上訴人就前開部分利息起算日於本院減縮，均請求自111年1月18日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合，併予准許。

3、就上訴人追加請求被上訴人給付第二審律師費用6萬元部分，上訴人係以112年4月21日民事更正暨追加上訴聲明狀追加請求(見本院卷第110頁)，被上訴人於112年4月24日收受上開書狀(見本院卷第145頁)，從而上訴人請求被上訴人給付6萬元，及自112年4月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有理。

(四)綜合上述，被上訴人應再給付上訴人相當租金之不當得利及違約金34萬7,200元，及自111年9月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息;另請求被上訴人給付10萬3,050元(計算式:第一審律師費5萬元+附表二費用1萬8,733元+附表三費用3萬4,317元=10萬3,050元)，扣除原審已判決6萬198元(計算式:第一審律師費5萬元+附表二每8,198元+附表三費用2,000元=6萬198元)，被上訴人應再給付4萬2,852元(計算式:10萬3,050元-6萬198元=4萬2,852元)，及自111年1月18日至清償日止，按週年利率5%計算之利息;另請求被上訴人給付第二審律師費6萬元，及自112年4月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。

(五)備位聲明部分：

按當事人提起預備合併之訴，係以先位之訴無理由為停止條件，請求法院就備位之訴為裁判，故法院應就先位之訴先為審判，必待先位之訴無理由時，始得就備位之訴為裁判（最高法院85年度台上字第2009號判決意旨參照）。本件上訴人所為先、備位請求之法律關係處於對立狀態，本件上訴人提起之先位之訴，已獲部分勝訴之判決，其餘備位之訴即無審酌之必要，附此敘明。

五、綜上所述，上訴人依系爭109年租約、民法第179條，得請求被上訴人再給付39萬52元，其中34萬7,200元自111年9月8日

起，另4萬2,852元自111年1月18日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，不應准許。上開應准許部分，原審就此部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2項所示。至於上開其餘應准許之部分，原審為上訴人勝訴之判決，並分別諭知兩造供擔保後，得、免假執行；及就上開不應准許部分，原審為上訴人敗訴之諭知，並駁回其此部分假執行之聲請，均無不合，被上訴人之附帶上訴、上訴人之其餘上訴，均無理由，應予駁回。又上訴人於本院追加請求被上訴人給付第二審律師費用6萬元，及自112年4月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，爰判決如主文第3項所示。

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

七、據上論結，本件上訴人之上訴為一部有理由、一部無理由，追加之訴有理由，附帶上訴無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

民事第一庭　審判長法　官 賴錦華

法　官 呂俐雯

法　官 賴淑萍

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　20　　日

書記官 李昱萱

附表一之㈠：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）					
原訴	內容	請求金額	計息期間	週年利率	原審判決准否

之聲明	㈠先位聲明	1.被上訴人應給付上訴人51萬5,362元，及如右列所示之利息。	⑴5萬6,903元	自110年3月23日起至清償日止	5%	V，後以押金抵充4萬元
			⑵5萬元	自110年4月20日(即起狀訴繕本送達翌日)起至清償日止	5%	V
			⑶34萬7,200元	自111年9月8日(即上訴人111年9月5日民事綜合辯論意旨狀送達被告翌日）起至清償日止	5%	X
			⑷1萬8,742元	自111年1月18日(即上訴人111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀送達被告翌日）起至清償日止	5%	如附表二所示，准8,198元
			⑸4萬2,517元	自111年1月18日(即上訴人111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀送達被告翌日）起至清償日止	5%	如附表三所示，准2,000元
		2.上訴人願供擔保，請准宣告假執行。				
	㈡備位聲明	1.被上訴人應給付上訴人46萬8,259元，及如右列所示之利息。	⑴10萬5,000元	自110年5月6日起至清償日止	5%	先位有理由，無審酌必要。
			⑵5萬元	自110年4月20日(即起狀訴繕本送達翌日)起至清償日止	5%	
			⑶25萬2,000元	自111年9月8日(即上訴人111年9月5日民事綜合辯論意旨狀送達被告翌日）起至清償日止	5%	
			⑷1萬8,742元	自111年1月18日(即上訴人111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀送達被告翌日）起至清償日止	5%	
			⑸4萬2,517元	自111年1月18日(即上訴人111年1月14日民事訴之追加暨擴張聲明狀送達被告翌日）起至清償日止	5%	
		2.上訴人願供擔保，請准宣告假執行。				

附表一之㈡：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

內容		請求金額	計息期間	週年利率
原審判決	被上訴人應給付上訴人7萬7,101元，及如右列所示之利息。	1萬6,903元	自110年3月23日起至清償日止	5%
		5萬元	自110年5月18日起至清償日止	5%
		8,198元	自111年1月18日起至清償日止	5%
		2,000元	自111年1月18日起至清償日止	5%

附表一之㈢：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

上訴聲明	變更後先位上訴聲明	㈠原判決關於駁回上訴人後開第2項之訴部分廢棄。			
		內容	請求金額	計息期間	
		㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人39萬8,261元，及如右列所示之利息。	⑴34萬7,200元	自111年9月8日起至清償日止	5%
			⑵5萬1,061元	自111年1月18日起至清償日止	5%
		㈢被上訴人應再給付上訴人6萬元，及自112年4月21日民事更正暨追加上訴聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。			
	變更後備位上訴聲明	㈠被上訴人應給付上訴人15萬5,000 元，及其中10萬5,000元自110年5月6 日起至清償日止，其中5萬元自110年4月20日起至清償日止，均按週年利率百分之5計算之利息。			
		㈡被上訴人應給付上訴人25萬2,000 元，及自111年9月8日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。			
		㈢被上訴人應給付上訴人1萬8,742元，及自111年1月18日起至清償日止按週年利率百分之5 計算之利息。			
		㈣被上訴人應給付上訴人4萬2,517元，及自111年1月18日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。			
		㈤被上訴人應給付上訴人6萬元，及自112年4月25日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。			

附表二：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

項目	明細	金額	備註	卷證出處	原審判決准否
㈠水費	109年11月12日至110年7月14日	910元		原審卷第141頁	准109年11月12日至110年3月22日共599元。
	110年7月15日至110年12月8日	170元		原審卷第193頁	X
	復水費	650元			X
㈡電費	109年12月23日至110年6月22日	4,811元		原審卷第143頁至第147頁	准109年12月23日至110年3月22日共4,360元
	接電費	400元		原審卷第194頁	X
	設備維持費	301元			X
㈢社區管理費	11個月管理費	8,800元	16坪x50元x11月	原審卷第149頁	准110年1月至110年3月22日共2,439元
	11個月清潔費	1,100元	每個月100元		

	春節	800元		原審卷第149頁	V
	端午節	400元			X
	中秋節	400元			X
合計		1萬8,742元	合計		8,198元

附表三：（金額幣別均為新臺幣，日期紀元均為民國）

編號	項目名稱	110年12月11日進入系爭房屋時受損情形	單價	請求損害賠償金額（折舊後金額）	卷證出處	原審判決准否
1	電視櫃	門板被拆壞	2,000元	200元	原審卷第195頁	X
2	玻璃矮桌	桌面盡是腐敗食物黏附，無法清除；桌腳鏽蝕損壞	2,500元	250元	原審卷第195、196、205頁	X
3	布面雙人沙發	遭傾倒食物、飲料，布面污損、發黴、散發惡臭	6,500元	650元	原審卷第196、205頁	X
4	原木布面椅2張	椅墊遭塗抹穢物而滲入內部、散發惡臭	1,800元	180元	原審卷第196、205頁	X
5	邊桌	消失，遭被告帶走	1,200元	120元	原審卷第196、205頁	X
6	流理枱下櫃	門板被拆壞，內部發黴、積水、變形、散發惡臭	13,780元	1,378元	原審卷第198、211頁	X
7	流理枱下櫃邊補板	翹起脫離、滲水	1,000元	100元	原審卷第198、211頁	X
8	流理枱小R角美耐板檯面	燒破穿孔，室內無瓦斯爐，顯係被告惡意破壞	1,152元	115元	原審卷第198、211頁	X
9	流理枱下櫃平台格板	發黴、積水、變形、散發惡臭	360元	36元	原審卷第198、211頁	X
10	衣櫥	門板變形、接合處撐開、變形	6,500元	650元	原審卷第200頁	X
11	五斗櫃	抽屜軌道變形、無法密閉	5,500元	550元	原審卷第200頁	X
12	梳妝枱	鏡枱消失不見、桌面傾敘	4,500元	450元	原審卷第200頁	X
13	雙人床架	塗抹糞便	5,500元	550元	原審卷第199頁	X
14	雙人床墊	塗抹糞便	3,500元	350元	原審卷第199頁	X

15	窗簾	沾黏穢物、掛鉤硬扯脫落	3,500元	350元	原審卷第196、201X	X
16	馬桶水箱	水箱內之水管，整組消失不見	300元	30元	原審卷第202、212頁	X
17	馬桶零件	水箱蓋之按鈕，整組消失不見	300元	30元	原審卷第202、212頁	X
18	聲寶遙控電風扇	損壞，插電無反應	2,180元	272元	原審卷第197、29頁	X
19	飛利浦電熱水壺	損壞，插電無反應	1,588元	159元	原審卷第29頁	X
20	東芝星鑽洗衣機	損壞，插電無反應；內部沾染穢物，無法清除	9,900元	1,231元	原審卷第203、29頁	X
21	東芝變頻冰箱	損壞，插電無反應，內部堆置發黴腐敗之物品	2萬4,900元	6,729元	原審卷第203、29頁	X
22	飛利浦黑晶爐	損壞，插電無反應	1,980元	198元	原審卷第29頁	X
23	日立窗型冷氣機	損壞，插電無反應	2萬1,890元	2,189元	原審卷第203、210頁	X
24	社區電梯感應磁扣	被告未返還予原告	200元	200元		V
25	系爭房屋大門鑰匙	被告未返還予原告	1,800元	1,800元	原審卷第207頁	V
26	搬運清理費用		1萬5,750元	1萬5,750元	原審卷第213頁	X
27	日本和服藝妓人偶及玻璃展示箱	消失，遭被告帶走	8,000元	8,000元	原審卷第196、209頁	X
			合計	4萬2,517元		2,000元