

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度簡上字第573號

上訴人 林苑琳 住○○市○○區○○路0段000號0樓
之0

訴訟代理人 蔡育盛律師

複代理人 蘇冠榮律師

被上訴人 耕皮坊實業有限公司

法定代理人

即 清算人 陳裕彥

訴訟代理人 張維軒律師

上列當事人間請求返還押租金事件，上訴人對於中華民國112年7月19日本院臺北簡易庭111年度北簡字第8855號第一審判決提起上訴，本院於113年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於：(一)主文第一項命上訴人給付，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判；(二)駁回後開第三項之訴，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄(一)部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、上開廢棄(二)部分，被上訴人應給付上訴人新臺幣玖萬肆仟捌佰叁拾伍元，及自民國一百一十一年七月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

四、上訴人其餘上訴駁回。

五、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用關於本訴部分，由被上訴人負擔；關於反訴部分，由被上訴人負擔百分之六十，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、本訴部分：

01 (一)被上訴人主張：兩造於民國94年1月15日簽立房屋租賃契
02 約，約定由被上訴人向上訴人承租門牌號碼臺北市○○區
03 ○○路0段000號1樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期限每次
04 為1到3年，期滿前3個月如兩造合意續約，則重新簽定新租
05 約，最後一次租賃契約期間自110年1月15日起至111年1月14
06 日止，租金為每月新臺幣（下同）11萬3,520元，保證金
07 （即押租金）則為30萬元（下稱系爭租約）。又系爭房屋及
08 系爭房屋之2樓皆為上訴人所有並出租他人使用，於103年至
09 104年間，系爭房屋之2樓因管線問題發生漏水，使被上訴人
10 承租之系爭房屋牆壁與地板產生潮濕、滲漏水問題，並導致
11 牆壁多龜裂之狀況，當時上訴人修繕完系爭房屋之2樓漏水
12 問題後，針對系爭房屋裝潢因漏水而毀損部分，則僅係以木
13 片重新包裝，並未針對牆壁「內部」、木質地板「下側」等
14 潮濕、積水問題進行處理；被上訴人約於107年左右發現系
15 爭房屋開始有白蟻出沒，即請當時之店員上網尋找專業除蟲
16 公司進行消毒除蟲，並非放任蟲蛀。經後續檢視白蟻蛀蝕狀
17 況後，發現白蟻窩之位置與先前主要漏水處位置相符合，足
18 見本件白蟻產生之原因，應係當時系爭房屋2樓滲漏水導致
19 系爭房屋潮濕所致，係可歸責於上訴人，故上訴人本應針對
20 本件白蟻蛀蝕問題負出租人之修繕責任，以維持租賃物之使
21 用，自不能於被上訴人終止租約時，將全部之修繕責任轉嫁
22 由被上訴人負擔。嗣系爭租約已於111年1月14日終止，兩造
23 並未合意續約，依約上訴人應於111年1月15日返還押租金30
24 萬元予被上訴人，詎上訴人拒不返還。爰依系爭租約第3條
25 第2項之規定，請求上訴人返還押租金30萬元及自111年1月
26 15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

27 (二)上訴人則以：系爭房屋自94年1月15日起即交付予被上訴人
28 承租使用，歷時17年持續不間斷，期間從未接獲被上訴人任
29 何有關遭白蟻蟲蛀之告知，也未見被上訴人有任何即時有效
30 除蟲之措施，放任蟲蛀情形日益嚴重、不斷擴大，嚴重到連
31 夾層樓地板及地面地板全面破洞、崩壞，被上訴人顯係刻意

01 糟蹋系爭房屋，並未回復原狀，亦未依約就所造成之毀損履
02 行修繕義務，是上訴人依約自得拒絕返還押租金予被上訴
03 人。又系爭租約第10條第1項明定被上訴人於租賃期滿時應
04 將系爭房屋遷讓交還上訴人，如未即時遷出返還系爭房屋
05 時，上訴人另得向被上訴人請求自終止租約或租賃期滿之翌
06 日起至遷讓日止按房租日租金2倍計算之違約金，並得自押
07 租金中抵扣。被上訴人遲至111年1月14日始有搬遷之動作，
08 且方告知上訴人系爭房屋遭白蟻蟲蛀之情形，上訴人始發覺
09 系爭房屋毀損情形甚為嚴重，嗣被上訴人遲至111年1月16日
10 始將系爭房屋之鐵門開關搖控器交付予上訴人現況點交，然
11 仍拒不回復原狀也不願修繕毀損部分，並由上訴人代繳被上
12 訴人應繳納之水電費用1,543元，顯係惡意違約，並已造成
13 上訴人嚴重損失。上訴人就修繕系爭房屋之費用高達49萬
14 6,913元，加上代墊水電費用1,543元、延遲交屋違約金1萬
15 3,334元，遠逾押租金30萬元，上訴人於此主張抵銷，抵銷
16 之後被上訴人不得請求返還押租金等語，資為抗辯。

17 二、反訴部分：

18 (一)上訴人主張：被上訴人於租賃期間從未告知上訴人系爭房屋
19 有白蟻蟲蝕之情形，被上訴人未善盡善良管理人注意義務，
20 導致上訴人系爭房屋嚴重遭白蟻蟲蛀而毀損，怠於通知上訴
21 人修繕房屋，導致系爭房屋產生嚴重損害，使上訴人修繕毀
22 損及回復原狀包括除蟲、拆除、回復原狀施工、垃圾清運等
23 相關費用共計49萬6,913元。又被上訴人並未在系爭租約期
24 間屆滿前返還系爭房屋予上訴人，而係遲至111年1月16日始
25 將系爭房屋之鐵門開關搖控器交付予上訴人作現況點交，依
26 約計算延遲2日之罰金為1萬3,334元，另被上訴人自系爭租
27 約屆滿終止後仍留有部分水電費用尚未繳納，上訴人代墊之
28 金額為1,543元，爰依系爭租約第5條、民法第432條、民法
29 第437條第2項提起反訴，擇一請求被上訴人給付上訴人51萬
30 1,790元（計算式：499,613+13,334+1,543=511,790）及法
31 定遲延利息等語。

01 (二)被上訴人則以：被上訴人約於107年左右發現白蟻出沒，有
02 上網尋找專業除蟲公司進行消毒除蟲，並無上訴人所指放任
03 蟲蛀情形日益嚴重，糟蹋系爭房屋之行為；且依上訴人所提
04 出之白蟻蛀蝕照片，係在系爭房屋牆壁與地板經工班拆除後
05 才得以看見內部狀況，在牆壁與木質地板尚未拆除前，被上
06 訴人無從得知內部白蟻蛀蝕情形，不能課以被上訴人應通知
07 上訴人針對牆壁內側與地板下側進行修繕之義務。縱認被上
08 訴人就白蟻之處理或有過失，然因上訴人出租系爭房屋獲利
09 已近20年，相關裝潢幾無殘值，是重新裝潢之費用本屬房屋
10 出租之成本，上訴人不應以任何名義轉嫁；且系爭房屋已使
11 用約37年，訴外人思維空間有限公司（下稱思維公司）就工
12 資之報價顯然高於同業，亦應扣除折舊及高於行情之工資部
13 分，上訴人對被上訴人主張回復原狀費用49萬6,913元應屬
14 無據，另被上訴人於111年1月14日即通知上訴人到場點交系
15 爭房屋，被上訴人並未遲延點交，自不負違約金責任，對上
16 訴人有代墊水電費1,543元並不爭執等語置辯。

17 三、原審就本訴部分，為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，
18 即判令上訴人應給付被上訴人29萬1,790元（即以押租金30
19 萬元扣除代墊水電費1,543元、違約金6,667元），及自111
20 年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並為
21 依職權及附條件准免假執行之宣告，另駁回被上訴人其餘之
22 訴及假執行之聲請。就反訴部分，則為上訴人全部敗訴之判
23 決。上訴人就其本訴敗訴部份及反訴部分全部均不服，提起
24 上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分均廢棄。(二)上
25 開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁
26 回。(三)反訴廢棄部分，被上訴人應給付上訴人51萬1,790元
27 及自111年7月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
28 息。被上訴人答辯聲明：上訴駁回（至被上訴人原審本訴請
29 求受敗訴判決部份，未據被上訴人提起上訴，非本院審理範
30 圍。）

31 四、兩造不爭執之事項（本院卷第146頁，並由本院依卷證為部

分文字修正)：

- (一)被上訴人自94年1月15日起向上訴人承租系爭房屋，租賃期限每次為1至3年，期滿前3個月如兩造合意續約，則重新簽定新租約。最後一次系爭租約之租賃契約期限為自110年1月15日起至111年1月14日止，被上訴人承租使用系爭房屋約17年。
- (二)系爭租約於109年12月13日預先簽定，已於111年1月14日屆期終止，被上訴人於111年1月16日將系爭房屋之鐵門開關搖控器交付予上訴人作現況點交，上訴人未返還押租保證金30萬元予被上訴人。
- (三)被上訴人於111年9月14日自系爭房屋遷移公司登記地址(原審卷第223至228頁)。
- (四)上訴人為被上訴人代墊水電費用1,543元。
- (五)系爭房屋之1樓、2樓所有人均為上訴人，系爭房屋自107年起有遭受白蟻蟲蛀之情形。

五、本院之判斷：

上訴人主張因被上訴人怠於通知系爭房屋之白蟻問題，造成上訴人尚須修繕花費高達49萬6,913元之費用以回復原狀，故此部分支出修繕費用後已全數抵銷押租金，而毋庸返，並提起反訴請求被上訴人支付回復原狀費、代墊款項及違約金。是本件應審究者，分敘如下：

(一)本訴部分：

1. 按押租金之主要目的在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題(最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照)。另系爭租約第3條第2項約定：「保證金參拾萬元整…甲方(即上訴人)應於租賃期滿扣除乙方(即被上訴人)所積欠之債務後(包括水電費、大樓管理費、開立租金所得稅扣繳憑單)，無息返還乙方。…」(原審卷第31頁)。查系爭租約於111年1月14日終

01 止，被上訴人已於111年1月16日返還系爭租賃物，業經認定
02 如前述，而上訴人迄今並未返還押租金，亦為兩造所不爭
03 執。則被上訴人如有租賃債務未清償，自得以被上訴人繳付
04 之系爭押租金抵充前述應給付之金額。

05 2.上訴人主張依民法第432條第2項、第437條第2項規定及系爭
06 租約第5條約定，擇一對被上訴人請求賠償系爭房屋白蟻問
07 題之修繕費用49萬6,913元，並以此債權與被上訴人得請求
08 之押租金債權為抵銷，是否有據？

09 (1)按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人
10 負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租
11 人負擔者，或因防止危害有設備之必要，或第三人就租賃物
12 主張權利者，承租人應即通知出租人。但為出租人所已知
13 者，不在此限。承租人怠於為前項通知，致出租人不能及時
14 救濟者，應賠償出租人因此所生之損害。民法第429條第1
15 項、民法第437條第1項、第2項參照。又系爭租約第5條約
16 定：「房屋如係因不可歸責於乙方（即被上訴人）之自然折
17 舊或天災損壞而有修繕必要時，由乙方通知甲方（即上訴
18 人）負責修理。乙方應以善良管理人之注意義務使用、管
19 理、維護房屋，如因乙方之故意、過失、或使用管理維護不
20 當致房屋毀損，應負損害賠償之責，如係乙方於裝潢時自行
21 施工改建之設施、管線、電路所產生之故障及瑕疵，由乙方
22 自行修繕。」（原審卷第32頁）。從而，兩造系爭租約就房
23 屋之損壞修繕義務之約定，除係可歸責承租人或裝潢改建造
24 成之瑕疵約定改由承租人自行修繕外，仍應由承租人通知出
25 租人而由出租人修繕。對於上開修繕之必要，承租人有通知
26 之義務，倘有違反，致出租人不能及時救濟者，應即賠償出
27 租人因此所生之損害。

28 (2)被上訴人於租賃期間並未將系爭房屋之白蟻問題告知上訴
29 人，是否屬民法第437條第2項「怠為通知」，而應負損害賠
30 償責任？

31 ①系爭房屋於承租人承租期間內，自107年起有遭受白蟻蟲蛀

01 之情形，為兩造所不爭執。被上訴人雖主張白蟻蟲蛀非因其
02 所導致，然此白蟻蟲蛀情形自仍屬系爭租約第5條所定「應
03 由上訴人（出租人）修繕」之狀況，故被上訴人身為承租人
04 依民法第437條第1項之規定，即應立即通知上訴人進行修
05 繕，業如前述。被上訴人雖以證人即被上訴人員工林盈均曾
06 到庭證稱：「發生白蟻是木櫃子被咬爛會一直出白蟻的屑
07 屑，有一天有發現柱子濕濕的，我有被水滴到，我們有掛
08 3M的黏貼式掛勾，但後來都黏不太住，都是滲水後的狀
09 況……曾經有混凝土塊差點砸到我的頭，除蟲的人說有白蟻
10 跟潮濕有很大的關係，可能是樓上漏水造成。」、「（法
11 官：現場有無漏水狀況？有無告知屋主？若有，屋主有無修
12 繕漏水？）有被水滴到，發現潮濕的時候老闆有跟房東說，
13 他有找一個像木工的裝潢師傅來，針對滴水拿木板去封住滴
14 水處，柱子的三面去封住，水源有沒有處理不太清楚，就看
15 師傅怎麼處理。」等語（原審卷第270、271頁），作為曾將
16 白蟻之事通知上訴人之主張（本院卷第216頁），然以上開
17 證詞內容前後觀之，證人僅稱有告知房東漏水情形，並未告
18 知蟲蛀。且證人林盈均亦進一步證稱：「發生白蟻的時候，
19 我有跟老闆講，老闆自己上網找師傅花了好幾萬元，白蟻的
20 時候是想說可以自己處理就處理...開始這個洞愈來愈大我
21 有請老闆跟房東說，但老闆怕因此被漲房租，所以嘗試自己
22 處理。」等語（原審卷第273頁），足認被上訴人確實至系
23 爭租約於111年1月14日終止時，均怠於通知上訴人因白蟻蟲
24 蛀需修繕房屋之事實無訛。被上訴人於原審中自始均未抗辯
25 曾通知上訴人白蟻蟲害，就此曲解證人林盈均於原審中之證
26 詞，亦無從作為對被上訴人有利之認定。

27 ②又證人林盈均雖證稱被上訴人法定代理人曾上網找除蟲師傅
28 花費數萬元處理白蟻，並購買噴劑定期噴灑等情，並提出相
29 關簡訊對話紀錄截圖為證（本院卷第193、194頁），然縱被
30 上訴人確有自行委請除蟲師傅修繕，仍並未通知上訴人，而
31 被上訴人自行僱工修繕後，白蟻問題並未根治，此有上訴人

01 收回系爭房屋後、拆除天花板後所拍攝之現場照片，可見系
02 爭房屋之地板、天花板及牆壁等處，均有白蟻蛀蝕之情可查
03 （原審卷第83至107頁、115至155頁）。證人林盈均於原審
04 當庭經提示上開照片後證稱：「清空的時後木板沒有整片翻
05 出來...至於照片這個洞是原本小洞變成這樣，但是也是有
06 在施藥（原審卷第83頁）」（原審卷第273頁）等語綜合以
07 觀，雖被上訴人主張於承租時並未拆除牆壁與地板，尚無法
08 看見得知白蟻蛀蝕狀況，不應歸責被上訴人云云（原審卷第
09 187頁）。然此益徵被上訴人更應通知上訴人為完整修繕之
10 必要，始能根除治本，被上訴人發現白蟻問題以來縱有自行
11 投藥，並未根治，應認被上訴人未能通知上訴人及早修繕防
12 免，始導致白蟻問題經年累月益發嚴重而擴大損害。是上訴
13 人主張被上訴人違反承租人之通知義務，導致上訴人不能及
14 時救濟，應即賠償出租人因此所生之損害，應屬有據。

15 (3)上訴人請求被上訴人應賠償上訴人修繕49萬6913元之費用，
16 並與上訴人所積欠之押租金債務抵銷，是否有據？

17 ①上訴人主張：因被上訴人未通知導致上訴人未能有效及時除
18 蟲導致情形日益嚴重，須將系爭房屋回復原狀，自行僱工拆
19 修繕，共支出費用47萬3,250元一節，業據提出與其所述相
20 符包含天花板、地板、牆面內部、四面牆壁均有蟲蛀痕跡之
21 系爭房屋現況照片、施工拆除照片（原審卷第83至107頁、
22 115至155頁）及相關工程包含「一、除蟲消毒工程，二、蟲
23 害拆除工程，三、泥作工程，四、木作+地板工程，五、電
24 源工程，六、鋁件+玻璃工程，七、油漆工程，八、清潔工
25 程」項目之報價明細單資料、統一發票（原審卷第157至159
26 頁）為據。

27 ②被上訴人固就報價單中「四、木作+地板工程中之4.B1樓梯
28 下方封版+化糞池加密封蓋盒X3」、「五、電源工程」、
29 「七、油漆工程中之3.原有樓梯扶手+夾層木作圍欄框重新
30 上漆」之工程項目提出顯然與白蟻除蟲之修繕並無具體關聯
31 存在之質疑（原審卷第220頁、373頁），然此業經租約終止

01 後到場協助處理系爭房屋白蟻問題之思維公司負責人即證人
02 翁佩慈到庭證稱：「因為我們發現樓梯下面有白蟻路徑、痕
03 跡，線路也是一樣，靠近電錶開關箱、樓梯扶手、夾層，我
04 們都有發現白蟻的痕跡，所以才會有這些項目的產生，扶手
05 是用木板封起來的，樓梯沒有侵蝕那麼厲害，所以用補漆的
06 方式...至於化糞池跟電源工程是我們建議屋主要做這些動
07 作，不然再次侵蝕就不好了，會造成二次傷害，如果沒有再
08 作白蟻會延伸很快...。實際施工，當初做消毒大概3個人做
09 噴灑...因為藥劑有毒性，所以是一月底消毒，後來評估一
10 段時間到3月才去做拆除工作，拆除的部分共有4個人施工，
11 我是監工，拆除連清運垃圾大概4、5天，水電工程有1人、
12 木工2人、油漆2人，前後不算假日的時間大概總計1個多
13 月，拆除跟恢復做了將近2個月」等語（原審卷第374至376
14 頁數）。是被上訴人雖質疑報價單中之相關施作項目，然此
15 既為專業除蟲廠商為了徹底清除白蟻及防免未來蟲害之必要
16 評估，且此確實需經花費相當人力、金錢及完整期程始能根
17 治，並非僅以數萬元定期投藥即可根治，業經證人證述如
18 上，是上訴人主張即核非無據，應可憑採。

19 (4)被上訴人復抗辯就上開修繕費用應予折舊之部分：

20 ①按損害賠償在填補債權人所受之損害，債務人所應賠償或回
21 復者，並非原來之狀態，而係應有狀態，應將損害事故發生
22 後之變動狀況，如物之折舊等因素考慮在內，以定債務人應
23 賠償或給付之數額。所謂折舊，係以合理有系統之方法，將
24 有形資產之成本扣除殘值後，按其耐用年限加以分攤之會計
25 方法（最高法院110年度台上字第2462號判決意旨參照）。
26 審酌被上訴人自94年3月15日起即承租系爭房屋，迄至111年
27 終止租約時，系爭房屋之內部裝潢已逾耐用年數10年，再參
28 考行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規
29 定，以裝潢為房屋附屬設備，耐用年數為10年，依定率遞減
30 法每年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第
31 95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1

01 年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數
02 相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」，是系爭
03 房屋裝潢使用迄今既已逾10年，依所得稅法第54條第3項、
04 固定資產折舊率表規定，本院認殘值應以成本1/10為合理。

05 ②經本院就報價單中函詢思維公司工程合計47萬3,250元中之
06 各項材料、工資之區分說明，材料部份為13萬7,250元，有
07 思為空間112年3月15日函及出具之報價明細單說明、報價明
08 細單材料、工資說明資料可佐（原審卷第339至343頁）。則
09 材料費中就泥作工程、木板+地板工程、電源工程、鋁件+玻
10 璃工程、油漆工程中就材料費之估價金額依序為3,000元、
11 40,150元、2,600元、25,000元、25,500元，總計96,250元
12 （計算式： $3,000+40,150+2,600+25,000+25,500=96250$ ），
13 經折舊後之殘值應以裝潢成本10分之1之9,625元（計算式：
14 $96,250\text{元}\times 10\%=9,625$ ）計算。至除蟲消毒工程、蟲害拆除
15 工程、清潔工程中之材料費，分別為9,000元、28,000元、
16 4,000元，核屬修復系爭房屋因白蟻所生損害所需消毒、拆
17 裝、清運之費用，非屬新品換舊品之性質，難認與裝潢折舊
18 有關，此部分之材料費即無折舊問題，而得全額請求，據此
19 計算，上訴人就此部分材料費得請求之費用合計41,000元
20 （計算式： $9,000+28,000+4,000=41,000$ 元），與前述應計
21 算折舊之材料費9,625元部分，得請求之材料費合計為5萬
22 0,625元，加計工資33萬6,000元部分，合計應為38萬6,625
23 元（計算式： $41,000+9,625+336,000=386,625$ ）。

24 (5)從而，上訴人得請求就白蟻蟲害修繕費用之損害賠償費用，
25 即為上訴人修繕費用扣除上述折舊部分之材料費，合計為38
26 萬6,625元之部份。

27 3.綜上，上訴人得請求之修繕費用之賠償金額為38萬6,625
28 元，依系爭契約第3條或民法第334條第1項規定與扣除原審
29 認定已確定應扣除之代墊費用、違約金外，尚應返還被上訴
30 人之押租金29萬1,790元抵充後，已無餘額。從而，原審就
31 本訴部分，判命上訴人應給付被上訴人29萬1,790元，及自

01 111年9月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，並
02 依職權分別為假執行及免為假執行之宣告，尚有未洽。上訴
03 意旨就本訴部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第2項所示。

04
05 (二)反訴部分：

06 1.本件被上訴人主張於承租系爭房屋怠於告知上訴人系爭房屋
07 有白蟻蛀蝕之情形，導致上訴人系爭房屋嚴重遭白蟻蟲蛀而
08 毀損，系爭房屋產生嚴重損害，使系爭契約租賃期滿後，上
09 訴人尚須修繕毀損及回復原狀支出費用49萬6,913元。而經
10 本院認定，上訴人得請求之之損害賠償費用，應為38萬
11 6,625元，業如前述。上訴意旨請求就代墊水電費用1,543元
12 之部份，然此業經原審就此部份應返還被上訴人之押租金金
13 額為扣抵，自無重複請求之必要。至上訴人請求扣抵2倍日
14 租作為延遲交屋之懲罰性違約金1萬3,334元部份，業經原審
15 就違約金改以日租金6,667元扣抵應返還之押租金，至酌減
16 之6,667元部份，上訴人並未另就不服原審酌減違約金之理
17 由為說明，難認原審之酌減為無理由，就此兩部份之上訴，
18 應均無理由。而上訴人反訴得請求之損害賠償費用38萬
19 6,625元，為有理由，經與上訴人應返還被上訴人之29萬
20 1,790元押租金扣抵後，上訴人尚得依系爭租約第5條、民法
21 第437條第2項請求被上訴人給付9萬4,835元（計算式：
22 386,625-291,790=94,835），洵屬有據。

23 2.從而，上訴人提起反訴，請求被上訴人應給付被上訴人9萬
24 4,835元及自反訴狀送達翌日（即111年7月28日，原審卷第
25 193、197頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為
26 有理由，應予准許；逾此部份之請求，則無理由，應予駁
27 回。

28 六、綜上所述，被上訴人本訴請求上訴人返還29萬1,790元之本
29 息，不應准許，上訴人反訴依系爭租約第5條、民法第437條
30 第2項規定請求被上訴人給付9萬4,835元本息，則屬有據，
31 應予准許，逾此之請求，則屬無據，不應准許。原審就本訴

01 為判命上訴人給付被上訴人29萬1,790元本息部分及該部分
02 假執行之宣告；就反訴上開應准許之部份，為上訴人敗訴之
03 判決，尚有未洽。上訴意旨就此指摘原判決不當，求予廢棄
04 改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。
05 至反訴請求無理由不應准許之部份，原審為上訴人敗訴之判
06 決，並駁回其假執行之聲請，核無違誤，上訴意旨，就此部
07 分，指摘原判決不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其上
08 訴。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，經本院
10 詳予審酌後，認均與判決之結果不生影響，爰不逐一論列說
11 明，併此敘明。

12 八、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴
13 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條第1項、第79條，
14 判決如主文。

15 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日
16 民事第九庭 審判長法官 薛嘉珩

17 法官 梁夢迪

18 法官 林怡君

19 以上正本係照原本作成。

20 本判決不得上訴。

21 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日
22 書記官 林昀潔