

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第12號

01  
02  
03 原 告 林俊雄  
04 林承義  
05 林黛芬  
06 林倩如

07 共 同

08 訴訟代理人 郭乃寧律師  
09 王聖舜律師  
10 複 代理人 趙相文律師  
11 張庭欣律師

12 被 告 李杰  
13 邱美青

14 共 同

15 訴訟代理人 林懿君律師  
16 被 告 吳軾子  
17 訴訟代理人 金學坪律師  
18 陳觀民律師

19 上列當事人間請求回復原狀等事件，本院於民國115年4月23日言  
20 詞辯論終結，判決如下：

21 主 文

22 被告李杰、邱美青應連帶給付原告新臺幣玖拾柒萬壹仟零柒元，  
23 及被告李杰自民國一百一十三年一月十日起、被告邱美青自民國  
24 一百一十三年一月二十二日起，均至清償日止，按週年利率百分  
25 之五計算之利息。

26 被告李杰、邱美青應連帶給付原告新臺幣伍仟伍佰陸拾玖元，及  
27 自民國一百一十五年一月九日起至清償日止，按週年利率百分之  
28 五計算之利息。

29 被告吳軾子應給付原告新臺幣參佰肆拾肆萬陸仟玖佰陸拾陸元，  
30 及自民國一百一十五年一月十日起至清償日止，按週年利率百分  
31 之五計算之利息。

01 原告其餘之訴駁回。  
02 訴訟費用由被告李杰、邱美青連帶負擔三分之一，餘由被告吳軾  
03 子負擔。  
04 本判決第一項由原告以新臺幣參拾貳萬肆仟元為被告李杰、邱美  
05 青供擔保後，得假執行。被告李杰、邱美青如以新臺幣玖拾柒萬  
06 壹仟零柒元為原告預供擔保後，得免為假執行。  
07 本判決第二項由原告以新臺幣貳仟元為被告李杰、邱美青供擔保  
08 後，得假執行。被告李杰、邱美青如以新臺幣伍仟伍佰陸拾玖元  
09 為原告預供擔保後，得免為假執行。  
10 本判決第三項由原告以新臺幣壹佰壹拾伍萬元為被告吳軾子供擔  
11 保後，得假執行。但被告吳軾子以新臺幣參佰肆拾肆萬陸仟玖佰  
12 陸拾陸元為原告預供擔保後，得免為假執行。  
13 原告其餘假執行之聲請駁回。

#### 14 事實及理由

##### 15 壹、程序方面：

16 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  
17 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
18 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，本  
19 件原告林俊雄、林承義與林黛芬、林倩如之被繼承人林修年  
20 等3人將名下所有門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號1  
21 樓、62之1號1樓及2樓房屋（下合稱系爭62號房屋），連同  
22 訴外人沅利建設股份有限公司（下稱沅利公司）名下所有門牌  
23 號碼臺北市○○區○○街0段00號1樓、60之1號1樓及2樓房  
24 屋（下合稱系爭60號房屋），與被告李杰、邱美青（下稱李  
25 杰等2人）共同簽訂租賃契約（下稱系爭租約），原告依系爭  
26 租約、民法767條第1項前段、第179條之規定起訴（見本院  
27 卷一第10頁至第11頁），並聲明：（一）李杰等2人應連帶給付  
28 原告新臺幣（下同）250萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日  
29 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（二）被告吳軾子應  
30 將系爭60號房屋、系爭62號房屋騰空返還原告，並自112年4  
31 月1日起至騰空返還之日止，按月給付11萬元予原告（見本

01 院卷一第9頁至第10頁)。嗣原告於114年10月2日以言詞追  
02 加民法第214條為請求權基礎，訴之聲明則迭經追加、減  
03 縮，於115年4月23日言詞辯論期日確認訴之聲明如後述（見  
04 本院卷二第63頁、第123頁、第127頁至第129頁、第159頁至  
05 第160頁、第168頁至第169頁）。經核原告所為訴之變更，  
06 屬擴張、減縮應受判決事項之聲明，且係基於同一基礎事  
07 實，參諸前揭規定，應予准許。

08 二、本件被告吳軾子經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，  
09 核無民事訴訟法第386條所列各款之情形，爰依原告之聲  
10 請，由其一造辯論而為判決。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)李杰等2人部分：

14 1、林俊雄、林承義及林修年及沅利公司分別將系爭62號房屋、  
15 系爭60號房屋(下合稱系爭房屋)出租予李杰，由邱美青擔保  
16 連帶保證人，租賃期間均約定至112年3月31日止，並於系爭  
17 租約第7條第6款約定租賃期間屆滿後，李杰應將系爭房屋回  
18 復原狀至如系爭租約所附之臺北市建管處竣工圖(下稱系爭  
19 竣工圖)所載。詎系爭租約租賃期限已屆期，李杰除違約將  
20 系爭房屋交付予吳軾子使用外，亦未依系爭租約第7條第6款  
21 之約定將系爭房屋回復原狀至系爭竣工圖所載，而系爭房屋  
22 回復原狀所需費用，經臺北市建築師公會(下稱鑑定單位)11  
23 4年5月8日(114)(17)鑑字第1121號鑑定報告書(下稱系爭鑑  
24 定報告)及114年9月17日(114)(十七)鑑字第2396號函(下  
25 稱系爭鑑定函)鑑定後如附表一、二所示共254萬2,014元，  
26 是李杰等2人自應就此費用負連帶給付責任。惟系爭60號房  
27 屋為沅利公司所有，系爭62號房屋為原告所有，就上開回復  
28 原狀所需費用應平均分配，是李杰等2人自應給付原告上開  
29 回復原狀所需費用之1/2即127萬1,007元。

30 2、又依系爭租約第9條第1項約定，李杰應繳納租賃期間之大樓  
31 管理費，惟經管委會告知後方知系爭房屋112年之大樓管理

01 費均未繳納，是李杰等2人應負擔112年1月1日起至同年3月3  
02 1日止共3個月管理費合計5,569元。

03 (二)吳軾子部分：

04 1、系爭房屋於114年10月15日始返還予沅利公司及原告，吳軾  
05 子無權占有系爭房屋之期間為112年4月1日起至114年10月15  
06 日止，共計30個月15日，該期間其無法律上原因受有使用系  
07 爭房屋之利益，自屬獲得相當於租金之不當得利，並因而致  
08 原告受有相當於租金之損害，原告自得依不當得利之規定，  
09 請求吳軾子償還相當於租金之不當得利。而系爭62號房屋之  
10 租金每月為11萬元，故吳軾子自112年4月1日起至114年10月  
11 15日止，應給付相當於租金之不當得利共335萬3,226元予原  
12 告。

13 2、吳軾子無權占有系爭房屋，除受有使用系爭房屋之利益外，  
14 亦享有大樓管理委員會之維護利益，而應繳納管理費卻未繳  
15 納，無法律上原因享有管理費利益，是吳軾子自112年4月1  
16 日起至114年10月15日共計30個月15日享有管理費之利益，  
17 伊亦得依民法第179條，請求吳軾子給付112年4月1日起至11  
18 4年10月15日止之管理費9萬3,740元。

19 (三)為此，爰依系爭租約、民法第179條、第214條規定提起本件  
20 訴訟等語。並聲明：1.李杰等2人應連帶給付原告127萬1,00  
21 7元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利  
22 率5%計算之利息。2.李杰等2人應連帶給付原告5,569元，及  
23 自民事變更訴之聲明暨準備四狀送達翌日起至清償日止，按  
24 週年利率5%計算之利息。3.吳軾子應給付原告9萬3,740元，  
25 及自民事變更訴之聲明暨準備四狀送達翌日起至清償日止，  
26 按週年利率5%計算之利息。4.吳軾子應給付原告335萬3,226  
27 元，及自民事變更訴之聲明暨準備四狀送達翌日起至清償日  
28 止，按週年利率5%計算之利息。5.願供擔保，請准宣告假執  
29 行。

30 二、被告部分：

31 (一)李杰等2人則以：系爭房屋原為李杰向原告、沅利公司承租

01 作為經營餐廳使用，承租期間均按期繳納租金，惟疫情期間  
02 因資金壓力過大，不得不將餐廳於租期屆至後讓渡予他人經  
03 營，亦使餐廳內員工不至於遭資遣得以繼續工作維生，伊等  
04 曾多次向原告告知上情，並懇請其繼續承租予承接餐廳之後  
05 手，然均未獲回應，甚至開出要求伊等提供200萬元保證金  
06 方同意由他人繼續承租之條件，伊等實無力接受此天价保證  
07 金，而於租賃期間屆至後退出餐廳之經營，未占用系爭房屋  
08 亦未管理使用，是吳軾子尚未將系爭房屋返還原告前，系爭  
09 房屋實無法進行回復原狀之工程。又系爭租約第7條第6款並  
10 未約定伊應回復之原狀即為系爭竣工圖所載內容，況原告起  
11 訴時僅主張伊應依上開約款將系爭房屋回復原狀之費用，並  
12 未主張該回復原狀與系爭竣工圖有何關聯性，再者，伊之前  
13 手亦係租賃系爭房屋作為經營餐廳之用，伊並未有就租賃時  
14 之現有格局進行變動，僅就現有裝潢加以整理修補，準此，  
15 原告自系爭竣工圖後至伊租賃系爭房屋前，此段期間系爭房  
16 屋亦曾出租他人或作為其他用途使用，均有使該建物內部構  
17 造有所變更之虞，故原告主張系爭房屋應回復原狀之內容為  
18 何，就此利己事實即應盡證明責任。又原告於109年12月17  
19 日與伊簽立系爭租約時已收受押租金60萬元，若認定伊等就  
20 回復原狀費用應負損害賠償責任，因伊等就上開押租金並未  
21 指定應抵充之債務，則依民法第322條規定意旨，自得以該  
22 押租金60萬元之1/2與原告請求回復原狀之費用抵充之。再  
23 者，系爭房屋之屋齡至少40幾年，則系爭房屋即有建築物本  
24 身之折舊耗損之問題，若屬裝潢、設施因使用時間所產生之  
25 老舊及自然耗損，亦不得請求伊等回復至為原有狀態，故原  
26 告就回復原狀之請求部分，自應證明為伊等於承租期間所造  
27 成，亦應證明伊等有何違反善良管理人注意義務而為使用、  
28 收益，因而造成原告損害之情形，況原告主張之回復原狀費  
29 用，無異等同要求伊等返還全新甚至優於最初出租狀態前之  
30 系爭房屋予原告，與承租人返還租賃物義務已有不符，此部  
31 分主張實屬無稽等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁

01 回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

02 (二)吳軾子則以：李杰所經營之餐廳已於112年4月3日頂讓予  
03 伊，112年4月11日完成變更登記，目前確實由伊經營餐廳  
04 中，但原告前以公證之系爭租約對伊聲請強制執行，之後被  
05 事務官駁回，但駁回的裁定被撤銷，目前伊抗告中，若本件  
06 最後認為原告可以對伊強制執行，那原告本件起訴並無實益  
07 等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、林俊雄、林承義、林修年及沅利公司於109年12月17日與李  
09 杰簽訂系爭租約，並由邱美青擔任連帶保證人，將系爭房屋  
10 出租予李杰做為新港餐坊經營使用，租期自110年1月1日起  
11 至112年3月31日止，系爭62號房屋每月租金11萬元，李杰並  
12 交付保證金30萬元予林俊雄、林承義、林修年。嗣李杰違反  
13 系爭租約之約定，於112年4月1日將系爭房屋轉租予吳軾  
14 子，吳軾子至114年10月15日始將系爭房屋返還原告。而林  
15 修年於111年8月12日死亡，繼承人為林黛芬、林倩如等情，  
16 有系爭租約、公證書、繼承系統表及戶籍謄本在卷可佐(見  
17 本院卷一第29頁至第53頁)，且為兩造所不爭執，堪信為  
18 真。原告主張李杰於系爭租約租賃期間屆至後，應返還系爭  
19 房屋，並回復原狀至系爭竣工圖所載，然李杰不僅未依約返  
20 還系爭房屋，反將系爭房屋出租予吳軾子，至114年10月15  
21 日始將系爭房屋返還原告及沅利公司，依系爭租約、民法第  
22 179條、第214條，李杰等2人應連帶給付回復原狀之費用及  
23 管理費、吳軾子應給付占用系爭62號房屋相當租金之不當得  
24 利及管理費等語，為被告所否認，並以前詞置辯。茲說明得  
25 心證之理由如下：

26 (一)原告請求李杰、邱美青連帶給付系爭62號房屋回復原狀之費  
27 用，於97萬1,007元之範圍內為有理由，逾此部分之請求則  
28 無理由：

29 1、系爭租約第7條約定：「期滿、續約及終止租約:1、本契約  
30 租賃期滿後，非經雙方合意另訂新的書面租賃契約，視為不  
31 再續約。於租賃期間內，乙方(即李杰)無延遲給付租金之情

01 形，甲方(即林俊雄、林承義、林修年)若欲續行出租租賃標  
02 的物予第三人，在同等條件下乙方享有優先承租權。…6、  
03 租期屆滿或提前終止時，乙方應將生財設備器具搬空並拆除  
04 其他裝潢，將房屋回復原狀返還甲方(詳後附臺北市建管處  
05 竣工圖)。乙方所裝潢之費用於退租時，不得向甲方請求補  
06 償」(見本院卷一第37頁至第38頁)。是依前開約定，李杰於  
07 系爭租約到期後，除非與原告合意另訂新的書面租賃契約，  
08 否則視為不再續約，李杰應將系爭房屋依系爭竣工圖所載回  
09 復原狀返還予原告，此部分事實堪可認定。

10 2、次按應回復原狀者，如經債權人定相當期限催告後，逾期不  
11 為回復時，債權人得請求以金錢賠償其損害，民法第214條  
12 定有明文。李杰於系爭租約到期後，應將系爭房屋回復原狀  
13 返還予原告及沅利公司，然李杰卻違反系爭租約將系爭房屋  
14 轉租予吳軾子等情，業於前述。原告分別於111年12月12  
15 日、112年2月22日以台北漢中街郵局第292號、第39號存證  
16 信函，通知李杰系爭租約期滿後將不再續租，請求李杰應於  
17 租賃期滿前將系爭62號房屋回復原狀予原告，嗣於114年10  
18 月21日以臺北中崙郵局第2122號存證信函催告請求李杰依系  
19 爭租約第7條第6款，將系爭62號房屋回復原狀返還予原告，  
20 有前開存證信函在卷可參(見本院卷二第83頁至第87頁、第9  
21 1頁至第94頁)。然李杰未依約履行，是原告主張依民法第21  
22 4條，請求李杰以金錢賠償損害等語，自屬有理。而系爭房  
23 屋經送鑑定單位鑑定若回復原狀至系爭竣工圖之狀態，所需  
24 費用為何，經鑑定回覆如附表所示，合計254萬2,014元(計  
25 算式:106萬5,034元+147萬6,980元=254萬2,014元)，有系爭  
26 鑑定報告、系爭鑑定函在卷可參(見外放卷、本院卷二第37  
27 頁至第42頁)。而系爭60號房屋為沅利公司所有，系爭62號  
28 房屋為原告所有，依前開房屋之面積計算，沅利公司所有系  
29 爭60號房屋1樓面積71.7平方公尺、系爭60之1號房屋1、2樓  
30 面積合約95.34平方公尺，合計167.04平方公尺(計算式:71.  
31 7平方公尺+95.34平方公尺=167.04平方公尺);原告所有系爭

01 62號房屋1樓面積為95.79平方公尺、系爭62之1號房屋1、2  
02 樓面積合計196.61平方公尺，合計共292.4平方公尺(計算  
03 式:95.79平方公尺+196.61平方公尺=292.4平方公尺)，有前  
04 開房屋建物登記第二類謄本在卷可稽(見本院卷一第55頁至  
05 第62頁)。是原告請求李杰給付附表所示、回復系爭房屋回  
06 復原狀費用之1/2，計127萬1,007元(計算式:254萬2,014元X  
07 1/2=127萬1,007元)，實屬有據，應予准許。

08 3、又依系爭租約第9條第14項約定:「乙方(即李杰)訂立租約時  
09 應協同一名成年保證人為連帶保證，並出具資產證明，連帶  
10 保證人負責連帶保證履行承租人於承租期間之履行義務及損  
11 害賠償，不提出任何異議，並願放棄先訴抗辯權」(見本院  
12 卷一第24頁)。邱美青為系爭租約之連帶保證人(見本院卷一  
13 第25頁)，從而，原告請求邱美青應與李杰連帶給付回復原  
14 狀之費用127萬1,007元，亦屬有理。

15 4、李杰等2人雖抗辯依系爭租約第7條，並未約定需回復至系爭  
16 竣工圖之狀態，且伊承接系爭房屋後，並未就系爭房屋格局  
17 進行變動，尚難認伊需回復原狀至系爭竣工圖所載，且需扣  
18 除自然耗損等語，雖提出照片及證人劉秀鳳之證述為據(見  
19 本院卷一第121頁至第124頁)。然系爭租約第7條第6款既已  
20 約定系爭租約租期屆滿或提前終止時，李杰應將生財設備器  
21 具搬空並拆除其他裝潢，將房屋回復原狀返還原告如系爭竣  
22 工圖所示，已於前述，李杰等2人所辯，即與系爭租約約定  
23 不符，尚難採憑。至李杰等2人所提照片，至多僅能證明系  
24 爭房屋係做為餐廳使用;而證人劉秀鳳雖到庭證述:伊曾於10  
25 4年至105年間承租系爭房屋使用，做中式餐廳，伊接手時系  
26 爭房屋內部就是餐廳的樣子，伊接手後並沒有進行任何裝潢  
27 或改建，之後轉手給李杰的媽媽，房東並沒有要伊將餐廳回  
28 復原狀為竣工圖的樣子等語(見本院卷一第240頁至第241  
29 頁)。然此部分僅能證明劉秀鳳曾承租系爭房屋使用，於租  
30 約終止後並未將系爭房屋回復原狀至系爭竣工圖之狀態，與  
31 李杰所簽立之系爭租約、應依系爭租約將系爭房屋回復至系

01 爭竣工圖狀態返還一情無涉，亦難以此證明李杰無依系爭租  
02 約第7條將系爭房屋回復原狀之義務，李杰等2人前開所辯，  
03 洵無足採。至李杰等2人抗辯建築物本身折舊耗損部分，此  
04 部分費用經鑑定單位表示需另行繳費進行鑑定等語(見本院  
05 卷二第39頁至第40頁)，嗣經李杰等2人表示無鑑定之必要等  
06 語(見本院卷二第124頁)，李杰等2人復未提出其他足資證明  
07 之證據，空言所辯，自難認有理。

08 5、復參系爭租約第4條約定：「押租保證金:乙方(即李杰)應於  
09 簽訂本契約之同時給付甲方(即林俊雄、林承義、林修年)新  
10 臺幣參拾萬元整之保證金，甲、乙雙方同意乙方得以雙方於  
11 民國105年4月18日簽訂房屋租賃契約書時已繳納之押租金參  
12 拾萬元整，抵充本契約之押租金，以作為履行本契約義務之  
13 擔保。該保證金於本租約終止或屆滿遷讓交還房屋並扣除其  
14 所積欠之債務或必要費用後，由甲方無息返還」(見本院卷  
15 一第35頁至第37頁)。原告對於李杰給付之押租金30萬元應  
16 予抵銷一事並不爭執(見本院卷二第169頁)，是此部分經抵  
17 銷後，原告請求李杰、邱美青連帶給付回復原狀之費用，於  
18 97萬1,007元之範圍內(計算式:127萬1,007元-30萬元=97萬  
19 1,007元)為有理由，應予准許，逾此部分之請求則無理由，  
20 應予駁回。

21 (二)原告請求李杰、邱美青連帶給付112年1月1日起至同年3月31  
22 日止之管理費合計5,569元，為有理由：

23 系爭租約第9條約定：「特約事項:1、房屋之地價稅、房屋  
24 稅由甲方(即林俊雄、林承義、林修年)負擔，乙方(即李杰)  
25 負擔水電費、瓦斯費、大樓管理費、營業必須繳納之稅捐及  
26 其他因使用房屋產生之費用」(見本院卷一第39頁)，足認原  
27 告主張李杰應支付承租系爭62號房屋期間之大樓管理費等  
28 語，應屬有據。又李杰於承租系爭62號房屋期間，積欠原告  
29 112年1月1日至同年3月31日之大樓管理費，合計5,569元等  
30 情，業據原告提出系爭62號房屋管理委員會公告、112年尚  
31 未繳交管理費清冊、統帥天廈公共管理費收據、轉帳收據等

01 資料在卷可參(見本院卷一第139頁至第141頁、第177頁、卷  
02 二第13頁、第139頁)，且李杰等2人對於應給付原告代繳之  
03 管理費一事亦不爭執(見本院卷一第323頁)，是原告主張李  
04 杰等2人應連帶給付112年1月1日起至同年3月31日止之管理  
05 費合計5,569元，為有理由，應予准許。

06 (三)原告請求吳軾子給付自112年4月1日起至114年10月15日止，  
07 占用系爭62號房屋相當租金之不當得利共335萬3,226元，為  
08 有理由：

09 吳軾子就伊自112年4月3日起即頂讓新港餐坊，由伊經營餐  
10 廳使用系爭房屋，及自112年4月1日起至騰空返還系爭62號  
11 房屋之日止，每月應給付原告11萬元，及系爭房屋係於114  
12 年10月15日返還原告等情均不爭執(見本院卷一第128頁、第  
13 322頁至第323頁、卷二第73頁)，是原告依民法第179條，請  
14 求吳軾子給付占用系爭62號房屋期間，即112年4月1日起至1  
15 14年10月15日止，相當租金之不當得利合計335萬3,226元  
16 (計算式：每月租金11萬元X30個月又15日=11萬元X30月+11萬  
17 元X15/31=330萬元+5萬3,226元=335萬3,226元，小數點以下  
18 四捨五入)，亦屬有據，應予准許。

19 (四)原告請求吳軾子給付系爭房屋自112年4月1日起至114年10月  
20 15日止之管理費9萬3,740元，為有理由：

21 系爭62號房屋自112年4月1日起至114年10月15日止由吳軾子  
22 使用一情，為兩造所不爭執，業於前述。而前開期間之管理  
23 費係由原告所支付，112年管理費為2萬2,275元、113年管理  
24 費為4萬4,550元、113年管理費為3萬7,125元，有原告所提  
25 統帥天廈公共管理費收據、管理費轉帳收據在卷可參(見本  
26 院卷一第177頁、卷二第139頁至第143頁)，吳軾子於113年6  
27 月13日審理中對於原告主張伊應給付積欠之管理費一事並不  
28 爭執(見本院卷一第323頁)，是吳軾子無法律上之原因，享  
29 有系爭房屋大樓之管理利益，故原告主張依民法第179條，  
30 請求吳軾子給付112年4月1日起至114年10月15日止，由原告  
31 代墊之管理費，112年4月1日至112年12月31日共9個月管理

01 費1萬6,706元(計算式:2萬2,275元X9/12=1萬6,706元)、113  
02 年間管理費4萬4,550元、114年1月1日至同年10月15日管理  
03 費3萬2,484元(計算式:3萬7,125元X10.5個月/12=3萬2,484  
04 元),合計9萬3,740元(計算式:1萬6,706元+4萬4,550元+3萬  
05 2,484元=9萬3,740元)等語,均屬有據,應予准許。

06 (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  
07 其催告而未為給付,自受催告時起,負遲延責任,其經債權  
08 人起訴而送達訴狀,或依督促程序送達支付命令,或為其他  
09 相類之行為者,與催告有同一之效力;遲延之債務,以支付  
10 金錢為標的者,債權人得請求依法定利率計算之遲延利息;  
11 應付利息之債務,其利率未經約定,亦無法律可據者,週年  
12 利率為百分之五,民法第229條第2項、第233條第1項本文、  
13 第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付回復原狀之  
14 費用、代墊之管理費、相當租金之不當得利等情,均屬無確  
15 定期限之給付,是原告得請求之遲延利息如下:

16 1、請求李杰等2人連帶給付回復原狀之費用97萬1,007元,及自  
17 起訴狀繕本送達翌日起,即李杰自113年1月10日起(見本院  
18 卷一第79頁)、邱美青自113年1月22日起(見本院卷一第81  
19 頁,起訴狀繕本於113年1月11日寄存送達,10日後即同年  
20 月21日發生送達之效力),均至清償日止,按週年利率5%計算  
21 之利息。

22 2、請求李杰等2人連帶給付代墊之管理費5,569元,及自民事變  
23 更訴之聲明暨準備四狀送達翌日即115年1月9日起(見本院卷  
24 二第127頁),至清償日止,按週年利率5%計算之利息。

25 3、請求吳軾子給付代墊之管理費9萬3,740元及相當租金之不  
26 當得利335萬3,226元,合計344萬6,966元,及自民事變更訴之  
27 聲明暨準備四狀送達翌日即115年1月10日起(見本院卷二第1  
28 69頁、第173頁),至清償日止,按週年利率5%計算之利息。  
29 均屬有據,應予准許。

30 四、綜上所述,原告依系爭租約、民法第179條、第214條,請  
31 求:(一)李杰等2人連帶給付97萬1,007元,及李杰自113年1

01 月10日起、邱美青自113年1月22日起，均至清償日止，按週  
02 年利率5%計算之利息。(二)請求李杰等2人連帶給付5,569  
03 元，及自115年1月9日起至清償日止，按週年利率5%計算之  
04 利息。(三)請求吳軾子給付344萬6,966元，及自115年1月10  
05 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。為有理由，應  
06 予准許，逾此部分之請求則無理由，應予駁回。兩造均陳明  
07 願供擔保請准宣告假執行及免為假執行，經核並無不合，爰  
08 酌定相當之金額宣告之。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
10 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：本件衡酌原告於112年12月21日起訴  
12 後，吳軾子遲至114年10月15日始將系爭房屋返還予原告及  
13 沅利公司，又本件除抵銷押租金30萬元外，原告請求均為有  
14 理由，及被告3人各自敗訴部分之比例等情，依民事訴訟法  
15 第79條、第85條第1項、第2項規定，認本件訴訟費用應均由  
16 被告負擔，由李杰、邱美青連帶負擔三分之一，餘由吳軾子  
17 負擔。

18 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
19 民事第五庭 法 官 賴淑萍

20 以上正本係照原本作成。

21 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  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
24 書記官 李昱萱  
25

項次	工作內容	數量	單位	單價 (新臺幣)	總價 (新臺幣)
1	拆除原有裝修表層	202	m <sup>2</sup>	230元	4萬6,460元
2	鋼筋加工及組立	0.7	T	3萬3,000元	2萬2,803元
3	210kg/cm <sup>2</sup> 混凝土(含運送、交住、推平)	15	m <sup>3</sup>	4,830元	7萬2,450元
4	普通模板	152	m <sup>2</sup>	750元	11萬4,000元
5	砌1/2B紅磚	27	m <sup>2</sup>	1,450元	39萬150元
6	牆1:3水泥砂漿粉刷	205	m <sup>2</sup>	750元	15萬3,750元

(續上頁)

01

7	牆油漆(一底二度)	175	m <sup>2</sup>	400元	7萬元
8	地坪鋪磁磚	6	m <sup>2</sup>	1,340元	8,040元
9	牆壁貼磁磚10cm × 10cm	23	m <sup>2</sup>	1,590元	3萬6,570元
10	樓踢、台度磨石子(本色水泥)	4	m <sup>2</sup>	4,100元	1萬6,400元
11	鋁合金方管欄杆	76	m	2,500元	19萬元
12	鋁門(含門檣)	7	檣	7,870元	5萬5,090元
13	小計				82萬4,713元
14	其他	10	%		8萬2,471元
15	委外監造服務費	2.4	%		1萬9,793元
16	廢料清理及運什費	5	%		4萬1,236元
17	廠商稅捐及管理費	10	%		9萬6,821元
合計					106萬5,034元

02

附表二：系爭60之1號房屋、系爭62之1號1、2樓房屋回復原狀之價目表					
項次	工作內容	數量	單位	單價 (新臺幣)	總價 (新臺幣)
1	拆除原有裝修表層	404	m <sup>2</sup>	230元	9萬2,984元
2	鋼筋加工及組立	1.06	T	3萬3,000元	3萬4,980元
3	210kg/cm <sup>2</sup> 混凝土(含運送、交住、推平)	23	m <sup>3</sup>	4,830元	11萬1,090元
4	普通模板	253	m <sup>2</sup>	750元	18萬9,750元
5	砌1/2B紅磚	41	m <sup>2</sup>	1,450元	5萬9,450元
6	牆1:3水泥砂漿粉刷	307	m <sup>2</sup>	750元	23萬250元
7	牆油漆(一底二度)	290	m <sup>2</sup>	400元	11萬6,000元
8	地坪鋪磁磚	6	m <sup>2</sup>	1,340元	8,040元
9	牆壁貼磁磚10cm × 10cm	20	m <sup>2</sup>	1,590元	3萬1,800元
10	樓踢、台度磨石子(本色水泥)	4	m <sup>2</sup>	4,100元	1萬6,400元
11	鋁合金方管欄杆	76	m	2,500元	19萬元
12	鋁門(含門檣)	8	檣	7,870元	6萬2,960元
13	小計				114萬3,704元
14	其他	10	%		11萬4,370元
15	委外監造服務費	2.4	%		2萬7,449元
16	廢料清理及運什費	5	%		5萬7,185元
17	廠商稅捐及管理費	10	%		13萬4,217元
合計					147萬6,980元