

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第21號

上訴人 水亞捷

訴訟代理人 陳忠儀律師

陳家祥律師

被上訴人 富睦股份有限公司

法定代理人 蔡鄭景鳳

訴訟代理人 蕭元亮律師

上列當事人間請求返還押金等事件，上訴人對於中華民國112年10月2日本院臺北簡易庭112年度北簡字第5015號第一審判決提起上訴，本院於114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、本訴部分：

一、上訴人主張：兩造於民國111年10月11日簽立住宅租賃契約書（下稱系爭租約），由上訴人向被上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○街000巷0號3樓房屋（下稱系爭房屋），約定租期為111年10月25日至113年10月24日，每月租金新臺幣（下同）3萬5,000元，上訴人並於簽約時給付押租金7萬元予被上訴人，雙方約定被上訴人得於不損害系爭房屋結構安全下進行室內裝修，系爭房屋損壞應由被上訴人進行修繕等情。嗣上訴人承租系爭房屋後，進行窗戶、冷氣設備及電線電纜更新等室內裝修工程，並更換新門鎖。被上訴人於簽約前已同意上訴人更新冷氣、氣密窗，卻於簽約後拒絕同意上訴人於牆壁打洞重新鋪設冷氣管線，使租賃物無法合於約定使用收益狀態；且被上訴人遲延修繕天花板漏水，上訴人遂

01 透過房仲張岳梅為之，被上訴人竟擅自進入租賃物、向上訴
02 人索取鑰匙，危及上訴人安全及健康，事後更違法片面終止
03 租約，構成不完全給付之債務不履行，且無從補正，上訴人
04 得依民法第423條、第424條、系爭租約第10條第2項、第17
05 條第1項第1、3款終止契約，依民法第227條準用第226條第1
06 項請求損害賠償。上訴人於112年1月11日表達終止系爭租約
07 之意思表示，並再以起訴狀為終止之意思表示，上訴人得依
08 不當得利請求返還押租金7萬元。上訴人就系爭房屋進行裝
09 修，因更新窗戶、冷氣架、冷氣設備支出共22萬4,500元，
10 屬上訴人因被上訴人違約所受之損害。又上訴人原住所因買
11 賣過戶予第三人買受人，故承租系爭房屋居住，然因被上訴
12 人阻撓上訴人更新冷氣、氣密窗致工程停擺，嗣更表示不再
13 出租予上訴人，致上訴人無法入住系爭房屋而繼續居住原住
14 所，已給付買受人遲延交屋違約金34萬元。為此起訴請求被
15 上訴人賠償更新冷氣、氣密窗費用22萬4,500元、無法入住
16 損失34萬元，並請求返還押金7萬元，共計63萬4,500元及法
17 定遲延利息等語。

18 二、被上訴人則以：被上訴人於111年9月間已花費96餘萬元將系
19 爭房屋重新裝修及更新設備完成，室內為全新裝潢，被上訴
20 人代理人劉芳華在上訴人看屋時已告知上訴人無須再另裝
21 修，且不同意上訴人為任意室內裝修，僅同意上訴人更換部
22 分冷氣及將內部原有鋁窗更換部分氣密窗，而上訴人更換冷
23 氣應循舊有管線安裝，被上訴人並未同意上訴人打洞或為其
24 他裝修。系爭房屋內共有4部冷氣，除1部窗型冷氣在客廳
25 外，其餘3部冷氣皆為分離式冷氣，分別在主臥、次臥、客
26 房，所有冷氣管線均為重新安裝，除客廳之窗形冷氣外，主
27 臥冷氣外機係安裝在前陽台鋁花格防盜窗上，次臥及客房冷
28 氣外機安裝在後陽台鋁花格防盜窗上，故被上訴人認為上訴
29 人更新冷氣要循舊有方位做，不必改管即可更新，而廚房部
30 分因被上訴人並未安裝冷氣，上訴人要求安裝廚房冷氣，被
31 上訴人才會同意可以在鋁門框上緣鑽孔，好讓外機有管線連

01 接內機裝廚房冷氣，安裝其餘冷氣則不能打洞。詎上訴人進
02 駐後，未經被上訴人同意，擅自拆除被上訴人原有外突之鋁
03 花格防盜窗，任意更動管線、敲牆打洞。上訴人仍可以其他
04 方式進行冷氣管線之安裝，或循被上訴人原有管線處理，上
05 訴人捨此不為並停工，甚至未將氣密窗安裝完成，致系爭房
06 屋由合於使用收益之狀態變成無氣密窗，任由風吹雨打日
07 曬，均為可歸責於上訴人之事由所造成，上訴人終止租約不
08 合法，不得請求損害賠償及返還押租金等語，資為抗辯。

09 貳、反訴部分：

10 一、被上訴人主張：上訴人自111年12月20日起未給付租金，經
11 多次催告仍未給付，被上訴人乃依系爭租約第16條第2款約
12 定終止租約，並以原審提出答辯(二)狀繕本之送達為終止租約
13 之意思表示。上訴人於112年6月13日始返還系爭房屋，上訴
14 人自111年12月20日起即未給付被上訴人租金，故上訴人尚
15 應給付被上訴人租金及相當租金之不當得利或損害賠償20萬
16 1,833元。又上訴人未經被上訴人之同意，將系爭房屋之鋁
17 花格防盜窗、原有氣密窗拆除、冷氣拆走未回復原狀、未將
18 頂樓水錶水管修復，且上訴人將被上訴人氣密窗及鋁花格防
19 盜窗拆除後，任由現場風吹日曬，被上訴人於出租時交付之
20 已粉刷之牆壁亦部分遭到破壞或髒污，造成被上訴人受有損
21 害共計25萬7,019元，依民法第184條第1項前段、第432條等
22 規定，上訴人應賠償被上訴人25萬7,019元。上開金額扣除
23 押租金7萬元後，上訴人尚應給付被上訴人38萬8,852元等
24 語。

25 二、上訴人則以：111年12月13日被上訴人拒絕再出租予上訴
26 人，上訴人亦表達不再承租，自該時起已合意終止租約；上
27 訴人於111年12月13日欲交還鑰匙，被上訴人拒絕出面處
28 理，故自該日被上訴人拒絕收受鑰匙起，已有受領返還租賃
29 物之受領遲延情形，被上訴人均不得再請求租金或相當於租
30 金之不當得利；上訴人於更新冷氣、氣密窗之際，即將舊冷
31 氣、窗戶拆除、丟棄，嗣因可歸責於被上訴人事由而終止租

01 約，則已遭上訴人拆除、丟棄之舊冷氣、窗戶無法復原不可
02 歸責於上訴人，上訴人並無故意過失，被上訴人不得請求復
03 原舊冷氣、窗戶之費用；112年6月13日兩造共同現場點交之
04 現況，並無牆面、天花板污損情形，被上訴人不得請求牆
05 面、天花板復原費用1萬3,000元；鋁花格防盜窗屬違建而應
06 依法拆除，上訴人將之拆除並未對被上訴人造成損害，被上
07 訴人不得請求賠償鋁花格防盜窗及加壓馬達回復費用；況上
08 訴人為更新窗戶而購置之新氣密窗於112年6月13日仍留存系
09 爭房屋內，被上訴人將該氣密窗直接施作於系爭房屋上，與
10 系爭房屋附合，被上訴人得依民法第816條請求被上訴人償
11 還氣密窗價額總計10萬1,000元，上訴人以此主張抵銷，倘
12 尚有餘額，上訴人再主張以押金7萬元抵銷等語，資為抗
13 辯。

14 參、原審就本訴部分為上訴人敗訴之判決；就反訴部分判命上訴
15 人應給付被上訴人38萬4,600元，及自112年8月2日起至清償
16 日止，按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴，就
17 被上訴人勝訴部分，依職權分別為假執行及免為假執行之宣
18 告。上訴人就其本訴及反訴敗訴部分均不服，提起上訴。上
19 訴聲明：(一)本訴部分：1.原判決廢棄。2.被上訴人應給付上
20 訴人63萬4,500元，及自起訴狀送達翌日起至清償日止，按
21 年息5%計算之利息。(二)反訴部分：1.原判決不利於上訴人之
22 部分廢棄。2.上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。
23 被上訴人答辯聲明：上訴駁回（本院卷第133、134頁）。

24 肆、兩造不爭執之事項：

25 兩造於111年10月11日簽立系爭租約，約定由上訴人向被上
26 訴人承租系爭房屋，租賃期間自111年10月25日起至113年10
27 月24日止，每月租金3萬5,000元應於每月20日前支付，押租
28 金7萬元（原審卷一第23至37頁、第159至181頁）；上訴人
29 承租系爭房屋後，進行窗戶、冷氣設備等室內裝修工程後停
30 工。而上訴人於112年6月13日將系爭房屋點交返還被上訴人
31 （原審卷二第35頁），未完成施工的氣密窗留於原處（本院

01 卷第110至111頁)。

02 伍、得心證之理由：

03 一、本訴部分：

04 上訴人主張承租系爭房屋後有更新冷氣、氣密窗之需求，被
05 上訴人已同意上訴人在系爭房屋於牆壁打洞並重新鋪設冷氣
06 管線，嗣被上訴人於簽約後竟拒絕同意，導致租賃物未合於
07 兩造所約定使用收益之狀態，構成不完全給付之債務不履
08 行，上訴人依民法第424條終止租約，而上訴人受有裝修支
09 出之損害22萬4,500元、無法入住系爭房屋導致上訴人賣屋
10 延遲交屋之違約金34萬元，爰依民法第226條、227條規定請
11 求被上訴人賠償，及請求返還押租金7萬元等語，為被上
12 訴人所否認，並以前情置辯。經查：

13 (一)被上訴人是否交付合於約定使用狀態之系爭房屋？

14 1.經查，系爭房屋於被上訴人交付上訴人前業經被上訴人重新
15 裝修，屋內已裝設有冷氣4部，客廳為窗型冷氣，分離式冷
16 氣3部分別在主臥、次臥、客房，有被上訴人提出其整修系
17 爭房屋之估價單、統一發票、整修完成之客廳、主臥、客
18 房、廚房、衛浴等現場照片可查（原審卷一第113至157頁、
19 331至333頁）。則依系爭房屋出租前之現況觀之，應已符合
20 一般居住目的使用，上訴人主張被上訴人未交付合於約定使
21 用狀態之系爭房屋，已非無疑。

22 2.上訴人進行在系爭房屋牆壁打洞之修繕裝修，並未經被上訴
23 人同意：

24 (1)依系爭租約第9條第1項約定：「承租人有室內裝修之需要，
25 應經出租人同意並依相關法令規定辦理，且不得損害原有建
26 築結構之安全」（原審卷一第27頁、第165頁）。上訴人固主
27 張：被上訴人於簽約前已同意上訴人更新系爭房屋之冷氣、
28 氣密窗，卻於簽約後拒絕同意上訴人於牆壁打洞重新鋪設冷
29 氣管線，使租賃物無法合於兩造約定使用收益狀態云云；此
30 經被上訴人否認，並辯稱僅同意可循舊管線更換部分冷氣及
31 將內部原有鋁窗更換部分氣密窗，並未同意上訴人可以於牆

01 壁打洞或為其他裝修等情；經上訴人傳喚證人即上訴人委託
02 之仲介張岳梅於原審證稱：系爭房屋廚房、流理台是全新
03 的，塑膠地板不確定是新的舊的，馬桶應該是新的...上訴
04 人有說要更換冷氣設備及窗戶，9月30日有以電話代替上訴
05 人問被上訴人代理人劉芳華是否能自行更換冷氣及氣密窗，
06 當時被上訴人並未反對，沒有提及牆壁不能打洞...至於上
07 訴人要打洞應該是因為要裝設變頻冷氣，原本的管線走窗
08 戶，但是因為上訴人要裝設氣密窗，所以師父判定管線應該
09 要走牆壁，如果用原本的配置，就沒有隔音效果等語（原審
10 卷一第349至359頁）；則上訴人依原有管線即可更換冷氣，
11 縱因隔音需求而裝設氣密窗，而有於牆壁打洞始能通過冷氣
12 管線之必要，實非被上訴人所得預見，亦未經兩造於簽約前
13 特別於系爭契約中註明約定。則被上訴人固有同意更換冷
14 氣、氣密窗之情，然上訴人並未舉證被上訴人有同意上訴人
15 以於牆壁鑽洞之方式為之。

16 (2)而證人劉芳華於原審到庭證稱：我們所認知的更換冷氣機及
17 氣密窗是不要動到硬體，不可以敲敲打打，不可以動到不可
18 移動的裝潢...後來因為要修復漏水到現場看到他們在挖
19 洞，就趕快請師傅封起來，他們沒有跟我們說明就挖洞等語
20 （原審卷一第361至363頁），核與證人劉芳華於系爭房屋出
21 租前與上訴人之對話內容敘及：「（上訴人：水電、冷氣今
22 天會再去看，若是他們認為不用換管路就換...）妳可要
23 求，依照現在方位換，別改管了（上訴人：好）...牆壁、
24 地面都不可動到。以現況施作。出水口水管及地面排水管都
25 新的。不可便（變）更。我老闆說。防水都做好了。不可打
26 牆，或移動」等語相符，有證人劉芳華與上訴人間對話紀錄
27 之截圖可查（原審卷一第195至201頁）。至上訴人執對話紀
28 錄中證人劉芳華以「（上訴人：裝新冷氣怎麼可能不動到牆
29 壁）冷氣沒問題」等語，作為被上訴人同意鑽孔之認定（本
30 院卷第62頁），然證人劉芳華於該句「冷氣沒問題」後，尚
31 補充「是指廚房的部分」（原審卷一第203頁），核與證人

01 劉芳華證稱：上訴人說冷氣怎麼可能不動到牆，我說可以指
02 的是廚房的部份等語相符（原審卷一第364頁），是上訴人
03 此部分主張，核屬無據。綜上各情，應認被上訴人於系爭租
04 約簽立前固同意上訴人更換冷氣、氣密窗，然亦特別告知應
05 循舊有管線安裝，除了廚房冷氣的部分要透過鋁窗打洞引管
06 出去，其餘冷氣不能打洞等情（原審卷一第93頁），並未同
07 意上訴人可以打洞而為裝修，堪可認定，則上訴人所為裝修
08 行為，即未符上開系爭租約第9條第1項之約定。

09 3.上訴人另主張租賃期間被上訴人對於天花板漏水遲延修繕、
10 擅自進入租賃物、向上訴人強取鑰匙而危及上訴人安全及健
11 康情事等情。此業經證人張岳梅於原審證稱：上訴人告知我
12 來現場評估時發現廁所的天花板在滴水，所以請劉芳華處
13 理，劉芳華有去找4樓的屋主，請屋主找抓漏師傅來處理。
14 …當時漏水師傅來現場的次數很頻繁，而且我當時懷有身
15 孕，有一次我需要做產檢，所以交付鑰匙請劉芳華於12月9
16 日代為開門，讓師傅來現場看，於12月12日請快遞跟劉芳華
17 拿鑰匙交還給上訴人，會請快遞是因為劉芳華請我們立刻去
18 拿鑰匙...最後4樓的漏水有修好」等語（原審卷一第353
19 頁、第358頁），核與證人劉芳華於原審證稱協助處理修復
20 漏水情節相符（原審卷一第362至363頁），亦有證人劉芳華
21 與上訴人聯繫處理修復漏水之簡訊對話截圖可查（原審卷一
22 第210至215頁）。足見被上訴人確有積極處理漏水情形，且
23 係因係前往照看漏水修繕事宜，始由證人張岳梅將鑰匙交給
24 證人劉芳華保管，並非強索鑰匙，則上訴人指稱系爭房屋有
25 危及承租人或其同居人安全或健康之瑕疵，亦屬無據。

26 4.從而，被上訴人於系爭契約簽訂後，已於111年10月間依約
27 交付合於兩造所約定住宅使用收益之系爭房屋予上訴人，租
28 賃關係存續中系爭房屋仍保持合於約定使用收益之狀態，並
29 無債務不履行之情形，實係上訴人未經被上訴人同意拆除系
30 爭房屋原有外突之鋁花格防盜窗、更動管線、敲牆打洞等
31 情，應堪認定。至上訴意旨以防盜窗阻礙逃生、違反公共安

01 全為理由予以拆除，此屬行政機關查報拆除之問題，尚非上
02 訴人得逕予認定，而得做為上訴人得以未經同意逕予拆除之
03 理由，此部分主張亦屬無據。

04 (二)上訴人請求被上訴人返還押租金7萬元，有無理由：

05 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
06 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
07 付之押租金，發生當然抵充之效力，而於抵充後，猶有餘
08 額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631
09 號判決意旨參照）。本件上訴人固主張已於112年1月11日表
10 達終止系爭租約之意思表示，並再以起訴狀為終止之意思表
11 示，上訴人得依不當得利請求返還押租金7萬元。然查，上
12 訴人所交付被上訴人之押租金7萬元，因兩造間租賃關係消
13 滅後，上訴人尚有欠租及其他債務不履行之情（詳如後述反
14 訴部分二所載），已發生抵充之效力，而於抵充後，並無餘
15 額，故上訴人請求被上訴人返還押租金7萬元，亦屬無據，
16 應予駁回。

17 (三)從而，被上訴人已依約交付合於兩造所約定住宅使用收益之
18 租賃物即系爭房屋予上訴人，並無債務不履行之情形，上訴
19 人亦未舉證系爭房屋有何危及安全或健康之瑕疵，則上訴人
20 依民法第423條、第424條、系爭契約第10條第2項、第17條
21 第1項第1、3款終止契約，並依民法第227條準用第226條第1
22 項規定請求損害賠償，洵屬無據，是上訴人請求被上訴人賠
23 償其更新冷氣、氣密窗費用22萬4,500元、無法入住損失34
24 萬元，均無理由。另上訴人請求返還押租金7萬元，因抵充
25 上訴人之欠租與債務不履行部分債務，已無餘額，此部分之
26 請求亦不可採，應予駁回。

27 二、反訴部分：

28 被上訴人主張上訴人自111年12月20日起未按月給付租金，
29 經被上訴人催告仍未繳付，上訴人直至112年6月13日始行返
30 還系爭房屋，扣除押租金7萬元，上訴人尚應給付積欠租金
31 20萬1,833元，另因上訴人將系爭房屋之鋁花格防盜窗、原

01 有氣密窗、冷氣拆除未回復原狀，導致被上訴人必須自行修
02 復回復原狀，受有損害共25萬7019元，扣除押租金7萬元
03 後，尚得向上訴人請求38萬8,852元之金額等情，為上訴人
04 所否認，並以前情置辯。經查：

05 (一)被上訴人請求上訴人給付自111年12月25日起至112年6月13
06 日止之租金及相當於租金之不當得利或損害賠償部分：

07 1.按系爭租約第16條第2款約定：「租賃期間有下列情形之一
08 者，出租人得提前終止租約，且承租人不得要求任何賠償：
09 (二)承租人遲付租金之總額達二個月之租金額，經出租人定相
10 當期限催告，仍不為支付。」（原審卷一第167頁）。經
11 查，上訴人自111年12月20日起未給付被上訴人租金，經被
12 上訴人存證信函催告仍未果，被上訴人乃依系爭租約第16條
13 第2款之約定終止租約，並以答辯(二)狀繕本之送達為終止租
14 約之意思表示之事實，已據其提出郵局存證信函、中華郵政
15 掛號郵件收件回執等件為證（原審卷一第253至264頁），堪
16 認兩造間系爭租約在答辯(二)狀繕本於112年5月11日送達上訴
17 人時，已合法終止（見原審卷一第319頁）。

18 2.再查，兩造約定租賃期間自111年10月25日起至113年10月24
19 日止，每月租金3萬5,000元應於每月20日前支付，此經系爭
20 租約第2條約定明確（原審卷一第161頁）。上訴人自111年
21 12月20日起未按月給付被上訴人租金，而上訴人係於112年6
22 月13日將系爭房屋點交返還被上訴人之事實，有現場點交單
23 在卷可考（原審卷二第35頁），並為兩造所不爭執，堪信屬
24 實。則被上訴人請求上訴人給付自111年12月25日起至系爭
25 租約終止日即112年5月11日止之租金，及自112年5月12日起
26 至112年6月13日點交返還系爭房屋止相當租金之不當得利或
27 損害賠償，共計19萬7,581元（計算式：

28 $35,000 \times 5 = 175,000$ ，112年5月25日起至112年6月24日共31日
29 租金為3萬5,000元，其中112年5月25日起至112年6月13日為
30 20日， $35,000 \times 20 \text{日} / 31 \text{日} = 22,581$ ，元以下4捨5入，

31 $175,000 + 22,581 = 197,581$ ）之範圍內，應屬有據，逾此部分

01 之請求，則屬無據。

02 3.上訴人雖辯稱：兩造於111年12月13日已合意終止租約，上
03 訴人於111年12月13日已欲交還鑰匙，然被上訴人拒絕收受
04 鑰匙屬受領遲延情形（原審卷一第311頁），為被上訴人所
05 否認。此部分經證人張岳梅證述有於111年12月12日請快遞
06 跟劉芳華拿鑰匙返還給上訴人，然並未提及有何曾於111年
07 12月13日欲將鑰匙或系爭房屋返還被上訴人之情（原審卷一
08 第349至360頁）。況上訴人於111年12月23日委由律師發函
09 被上訴人，該函中係以未提供合於所約定使用收益租賃物為
10 由主張同時履行抗辯而拒絕在爭議落幕前再給付租金，未提
11 及其欲交還鑰匙或被上訴人有何受領遲延之情形（原審卷一
12 第49至50頁），是上訴人此部分所辯，亦無足取。

13 (二)被上訴人主張上訴人將系爭房屋之鋁花格防盜窗、原有氣密
14 窗拆除、冷氣拆走、未將頂樓水錶水管修復，造成被上訴人
15 受有回復原狀之損害共計25萬7,019元部分：

16 1.被上訴人主張上訴人未經同意，將系爭房屋之鋁花格防盜
17 窗、原有氣密窗拆除、冷氣拆走未回復原狀、未將頂樓水錶
18 水管修復，且拆除後，任由現場風吹日曬，系爭房屋牆壁亦
19 部分遭到破壞或髒污等情，有現場照片可查（原審卷一第
20 335頁、原審卷二第41至57頁）。而兩造點交系爭房屋時亦
21 載明「一、冷氣剩下客臥拆下1組TECO。二、氣密窗客廳剩1
22 推窗 無玻璃、氣密窗主臥剩1推窗無玻璃(未安裝)。三、客
23 廳及主臥防盜窗已拆。四、後陽台多裝一個電箱」（原審卷
24 二第35頁）。而被上訴人主張需回復原狀所受損害25萬
25 7,019元（ $100,229 + 3,600 + 23,115 + 117,075 + 13,000 =$
26 $257,019$ ）等情，業據其提出施工照片、估價單、報價單、
27 統一發票為證（原審卷一第285至289頁、卷二第35至57
28 頁），堪信屬實。則被上訴人依民法第184條第1項前段、第
29 432條等規定，請求上訴人賠償25萬7,019元，應予准許。

30 2.上訴人雖抗辯：上訴人為更新窗戶而購置之新氣密窗於112
31 年6月13日兩造現場點交時仍留存於系爭房屋內，被上訴人

01 將該氣密窗直接施作於系爭房屋上，與系爭房屋附合取得氣
02 密窗所有權，上訴人得依民法第816條請求被上訴人償還氣
03 密窗價額共10萬1,000元，並以此主張抵銷。然查，被上訴
04 人就上訴人遺留現場之客廳及主臥氣密窗因未施工完成，已
05 委請專業鋁窗廠商後續施作，把留下來的材料，能用就用施
06 工完成，仍受有損害11萬7,075元之事實，已據其提出點交
07 時現場照片、客廳及主臥氣密窗施工及完工照片、報價單、
08 統一發票等件為證（原審卷二第41至55頁），足認上訴人遷
09 離系爭房屋時留在現場材料，已用於回復原狀之施工後，被
10 上訴人仍受有該部分回復原狀費用11萬7,075元之損害，上
11 訴人自不得再主張償還扣除該材料之價額，此部分抵銷之抗
12 辯，亦屬無據。

13 3. 上訴意旨另辯以所拆卸之系爭房屋鋁格花防盜窗、加壓馬達
14 均屬舊物，被上訴人請求之回復費用裝設係以新品計算，則
15 應以耐用年限10年計算折舊僅得請求1/10等情（本院卷第68
16 頁）。惟按就修理材料，以新品換舊品，應予折舊方屬必要
17 回復原狀之費用，惟修理材料依其性質，仍有獨立與附屬之
18 別，若修理材料本身不具獨立價值，僅能附屬他物而存在，
19 或須與他物結合，方能形成功能之一部者，其更新之結果，
20 既無獲取額外利益之可言，此種情形下，侵權行為被害人以
21 新品修繕，就其價額請求賠償，自屬相當，無須予以折舊，
22 何況不分修理材料之屬類，一律予以折舊之作法，其上位之
23 價值判斷，即在告知損害賠償權利人「舊品毀損僅得以舊品
24 代替，請求以新品代替並不合理」，然而揆諸現今社會商業
25 型態，以舊品修繕之交易市場，並不存在，強求權利人以舊
26 品修繕乃是期待不可能，從而，權利人於未獲取超越原物使
27 用或交換利益之前提下，就物之附屬部分，請求以新品替
28 代，其費用應屬必要，其請求應屬合理。是上訴人主張請求
29 之鋁窗、加壓馬達均屬舊物，應以耐用年限10年計算折舊僅
30 得請求1/10等情（本院卷第68頁），然上訴人並未區分此部
31 分材料與未予折舊之工資費用，均以1/10之部分主張折舊，

01 已屬無據；況被上訴人係因遭上訴人未告知逕予拆卸系爭房
02 屋之防盜窗等物，造成系爭房屋任由現場風吹日曬，業如前
03 述，則被上訴人為回復系爭房屋整體使用效能及交易價值所
04 需更新材料，亦無法刻意尋找舊品代替，此部分利益衡諸一
05 般社會交易通念，亦已附屬逾系爭房屋而為回復整體房屋之
06 品質所必須，尚難認被上訴人因施工材料以新換舊而受有任
07 何不當利益，亦無扣除折舊額之必要。

08 (三)從而，被上訴人反訴請求上訴人給付租金及相當租金之損害
09 賠償或不當得利19萬7,581元、損害賠償25萬7,019元，抵充
10 押租金7萬元後，請求上訴人給付38萬4,600元，核屬有據。
11 逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。

12 陸、綜上所述，上訴人本訴請求被上訴人給付63萬4,500元，及
13 自起訴狀送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，為無
14 理由，不應准許；被上訴人反訴請求上訴人給付被上訴人租
15 金及相當租金之損害賠償或不當得利19萬7,581元、損害賠
16 償25萬7,019元，抵充押租金7萬元後，請求上訴人給付38萬
17 4,600元，及自擴張反訴聲明狀繕本送達翌日即112年8月2日
18 起至清償日止，按年息5%計算之利息之範圍內，為有理由，
19 應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，不應准許。原審就
20 本訴部分為上訴人敗訴之判決；就反訴部分判命上訴人應給
21 付被上訴人38萬4,600元，及自112年8月2日起至清償日止，
22 按年息5%計算之利息，並駁回被上訴人其餘之訴，就被上訴
23 人勝訴部分，依職權分別為假執行及免為假執行之宣告，核
24 無違誤。上訴意旨就此部分，仍執前詞，指摘原判決不當，
25 求予廢棄，為無理由，應予駁回。

26 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、證據及聲請調
27 查證據，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘
28 明。

29 捌、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
30 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

01 民事第九庭 審判長法官 薛嘉珩

02 法官 張淑美

03 法官 林怡君

04 以上正本係照原本作成。

05 本判決不得上訴。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 14 日

07 書記官 林昀潔