

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

110年度桃簡字第1343號

原告

即反訴被告 八方盈餐飲事業有限公司

反訴 被告

兼

法定代理人 謝以瑄

兼

訴訟代理人 張宗盈

被 告

即反訴原告 財達實業股份有限公司

法定代理人 呂天龍

呂理正

訴訟代理人 張育銜律師

上列當事人間請求返還押租金事件，本院於民國114年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

壹、本訴部分

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

貳、反訴部分

一、反訴被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號之房屋騰空返還反訴原告。

二、反訴被告應連帶給付反訴原告新臺幣733,895元，及自112年6月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、反訴原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由反訴被告連帶負擔35%，餘由反訴原告負擔。

五、本件反訴原告勝訴部分得假執行。

六、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦有適用。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。經查，本件原告基於與被告即反訴原告財達實業股份有限公司（下稱財達公司）間就房屋租賃關係之押租金契約，對被告提起本訴請求返還押租金，財達公司則於言詞辯論終結前，以兩造間租賃之原因關係為請求對反訴被告提起反訴，經核本訴與反訴之主張在事實上關係密切，且審判資料均具有共通性，應認反訴之標的與本訴之防禦方法具有相牽連之關係；又本件反訴復無同法第260條所定不得提起反訴之情形，反訴原告於本訴言詞辯論終結前對反訴被告提起反訴，自屬合法，應予准許。

貳、復按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文，且此規定依同法第436條第3項於簡易訴訟程序亦有適用。本件反訴原告原反訴聲明請求：「(一)反訴被告等應連帶給付反訴原告新臺幣（下同）3,297,000元正及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)反訴被告等在民國110年12月底前仍未交還租賃物，須於111年1月起每月連帶給付反訴原告231,000元，直到搬遷完成止，並按週年利率5%計算之利息。」（本院卷一第57頁），迭經變更，於本院112年6月29日具狀變更請求聲明

01 為：「(一)反訴被告應將門牌號碼桃園市○○區○○路0段00  
02 號之房屋（下稱系爭房屋）騰空返還反訴原告。(二)反訴被告  
03 應連帶給付反訴原告1,789,499元，及自112年6月29日民事  
04 言詞辯論狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計  
05 算之利息。(三)反訴被告應自110年4月30日起至遷讓返還系爭  
06 房屋之日止，按月連帶給付220,000元予反訴原告。(四)願供  
07 擔保，請准宣告假執行。」（本院卷二第58頁），核原告上  
08 開聲明之變更，俱係基於同一基礎事實，追加、減縮應受判  
09 決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

10 參、又因訴之變更、追加或提起反訴，致其訴之全部或一部，不  
11 屬第427條第1項及第2項之範圍者，除當事人合意繼續適用  
12 簡易程序外，法院應以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官  
13 繼續審理；前項情形，被告不抗辯而為本案之言詞辯論者，  
14 視為已有適用簡易程序之合意，民事訴訟法第435條定有明  
15 文。經查，本件反訴訴訟之訴訟標的金額經核定為3,297,00  
16 0元，不屬同法第427條第1項及第2項之範圍，反訴被告於11  
17 0年12月7日表示同意繼續適用簡易程序審理，有言詞辯論筆  
18 錄在卷可稽（本院卷一第62頁反面），故依前揭規定，本件  
19 適用簡易程序繼續審理。

20 乙、實體部分：

21 壹、本訴部分：

22 一、原告主張：伊為經營餐廳，於105年10月3日與被告簽訂租賃  
23 契約，並邀同反訴被告謝以瑄、張宗盈（下分別稱呼其名）  
24 擔任連帶保證人，向被告承租系爭房屋，租賃期限為5年（1  
25 05年10月1日起至110年9月30日止），每月租金11萬元（下  
26 稱系爭租約），伊已於訂約時，交付被告33萬元作為押租金  
27 （下稱系爭押租金）。嗣因捷運工程施工封路影響營運，故  
28 伊於110年4月7日依系爭租約第6條第3項以存證信函通知被  
29 告系爭租約將於110年4月30日終止，是系爭租約已於110年4  
30 月30日終止。又伊於110年4月22日開始施工將系爭房屋回復  
31 原狀，除系爭房屋後方如附表一編號4、5所示之鐵皮增建物

01 (下稱系爭增建物)與汗水槽(下稱系爭汗水槽)部分因遭  
02 被告阻攔而未拆除以外,其餘部分伊已於110年4月30日將系  
03 爭房屋回復原狀,並於同年5月3日以通訊軟體LINE(下稱LI  
04 NE)告知被告已騰空返還系爭房屋並欲歸還鑰匙及請求歸還  
05 系爭押租金等節,均未獲被告置理。伊自得依民法不當得利  
06 法律關係,請求被告返還系爭押租金。並聲明:被告應給付  
07 原告33萬元,及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止,按週  
08 年利率5%計算之利息。

09 二、被告則以:不爭執系爭租約於110年4月30日終止,然原告於  
10 110年4月30日仍未將系爭增建物拆除,亦未回復原狀,依  
11 此,應認原告迄今仍占用系爭房屋,押租金當然抵充,原告  
12 請求返還系爭押租金,應屬無據等語,資為抗辯,並聲明:  
13 (一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決,願供擔保,請准宣告免  
14 為假執行。

## 15 貳、反訴部分

### 16 一、反訴原告主張:

17 (一)八方盈餐飲事業有限公司(下稱八方盈公司,下與謝以瑄、  
18 張宗盈合稱反訴被告)於110年4月30日起迄今均仍無權占用  
19 系爭房屋,謝以瑄、張宗盈為八方盈公司之連帶保證人,伊  
20 自得本於民法第767條第1項規定及租賃法律關係請求反訴被  
21 告遷讓返還系爭房屋,並依系爭租約第6條第3項之約定,請  
22 求反訴被告自110年4月30日起至遷讓返還系爭房屋之日止,  
23 按月連帶給付反訴原告違約金22萬元。

24 (二)依系爭租約第4條第5項、第7條第4項、第7條第8項等規定,  
25 均足認兩造簽立系爭租約之真意係反訴被告於返還系爭房屋  
26 時須負回復原狀之義務,且須復原至原始空地地或使用執照  
27 設計圖狀態,是參照系爭房屋使用執照圖說之內容,請求被  
28 告連帶給付如附表一所示之恢復原狀所需必要費用1,789,49  
29 9元等語。

30 (三)並聲明:1.反訴被告應將系爭房屋騰空返還反訴原告。2.反  
31 訴被告應連帶給付反訴原告1,789,499元,及自民事言詞辯

01 論狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利  
02 息。3.反訴被告應自110年4月30日起至遷讓返還系爭房屋之  
03 日止，按月連帶給付反訴原告22萬元。4.願供擔保，請准宣  
04 告假執行。

05 二、反訴被告則以：

06 (一)反訴原告主張八方盈公司仍無權占用系爭房屋者乃係八方盈  
07 公司於110年4月28日已僱工並給付工程費用欲進行拆除而因  
08 反訴原告阻攔始未能回復原狀者，八方盈公司已盡力履行回  
09 復原狀義務，並已於110年5月3日通知反訴原告騰空返還系  
10 爭房屋，然未獲反訴原告置理，反訴原告於八方盈公司欲進  
11 行拆除時惡意阻攔，復又執此主張八方盈公司仍無權占用系  
12 爭房屋，請求反訴被告按月連帶給付違約金及扣抵系爭押租  
13 因，應有違誠信原則。

14 (二)否認系爭房屋有如附表一所示之未回復原狀與所受損害項  
15 目，否認系爭房屋原狀即為如使用執照設計圖所示，否認社  
16 團法人桃園市土木技師公會（下稱土木技師公會）所認定之  
17 應回復狀態即為系爭房屋原狀，就如附表一編號1所示之項  
18 目，否認系爭租約所附使用執照設計圖與反訴原告所交付系  
19 爭房屋原狀相符，且屋頂排風球等設備在反訴原告交付系爭  
20 房屋時即已存在，並非八方盈公司所另行改裝；如附表一編  
21 號4、5所示之項目係八方盈公司本即欲自行拆除惟遭被告阻  
22 攔者；系爭房屋本即沒有如附表一編號6所示之防火門；如  
23 附表一編號7所示項目乃係反訴原告所製造之廢棄物，並非  
24 八方盈公司所致；如附表一編號10所示之項目，反訴原告交  
25 付系爭房屋時，鋁門窗樣式本即與使用執照圖說不同；其餘  
26 項目則均為房屋自然老化，反訴原告未能舉證系爭房屋現狀  
27 即如使用執照圖說所示，難認反訴被告應負損害賠償責任等  
28 語，資為抗辯。

29 (三)並聲明：反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

30 參、原告主張其於105年10月3日邀同謝以瑄、張宗盈擔任連帶保  
31 證人，向被告承租系爭房屋並簽立系爭租約，約定租賃期限

01 為5年（105年10月1日起至110年9月30日止），每月租金11  
02 萬元，並交付被告系爭押租金，嗣後其於110年4月7日以存  
03 證信函通知被告將於110年4月30日終止系爭租約乙節，業據  
04 原告提出系爭租約、存證信函、對話紀錄在卷為證（本院卷  
05 一第4至20頁、第109頁），且為被告所不爭執（本院卷二第  
06 150頁反面），此部分事實，首堪認定。

07 肆、本訴部分：

08 一、按押租金的主要目的在於擔保承租人支付租金及其他債務不  
09 履行賠償損害之用，故於租賃關係消滅後，承租人如有欠租  
10 或負有損害賠償債務者，無須當事人之意思表示，發生當然  
11 抵充效力而結算其差額，抵充後，猶有餘額，始生返還押租  
12 金問題。

13 二、被告抗辯原告有系爭租約終止後無權占用系爭房屋等違約情  
14 事，主張得依系爭租約第6條第3項按月請求相當於2倍租金  
15 之違約金等情，為原告所否認。經查：系爭租約於110年4月  
16 30日終止，原告於110年5月3日以LINE通知被告已將系爭房  
17 屋清空拆除，欲返還系爭房屋鑰匙，共遲延3日。至於原告  
18 是否有持續無權占用系爭房屋，而應與謝以瑄、張宗盈按月  
19 給付連帶給付違約金以及回復原狀必要費用，兩造頗有爭  
20 執，經本院審查後認被告抗辯原告應賠付違約金於13,200元  
21 範圍內、回復原狀必要費用於1,050,695元範圍內有理由  
22 （詳如後述）。原告得請求返還之押租金數額為33萬元，經  
23 依序抵充違約金13,200元、回復原狀必要費用1,050,695元  
24 後，已無餘額，是原告起訴請求被告返還押租金33萬元，應  
25 無理由。

26 伍、反訴部分：

27 一、反訴原告主張八方盈公司在系爭租約終止後仍無權占用系爭  
28 房屋，請求反訴被告遷讓返還系爭房屋，並自110年4月30日  
29 起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月連帶給付相當於2倍租  
30 金之違約金22萬元，有無理由？

31 (一)按民法第767條第1項前段規定「所有人對於無權占有或侵奪

01 其所有物者，得請求返還之」。經查：兩造就系爭房屋訂立  
02 系爭租約後，八方盈公司有在反訴原告所有之土地上增建如  
03 附表一編號4、5所示之項目，為兩造不爭執（本院卷一第26  
04 0至266頁、本院卷二第193至197頁）。又系爭租約既已於11  
05 0年4月30日終止，反訴被告又無其他占有使用之正當權源，  
06 則反訴原告依民法第767條第1項前段規定，請求反訴被告將  
07 系爭房屋騰空遷讓返還反訴原告，應屬有據，自為可採。

08 (二)反訴原告請求反訴被告按月給付2倍租金之違約金部分：

09 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第  
10 252條定有明文，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額  
11 之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號裁判先例意  
12 旨參照）。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲  
13 罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同。若屬前者，  
14 應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，  
15 以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為  
16 標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號判決意旨  
17 參照）。

18 2.經查，系爭租約第6條第3項約定反訴被告應於租約中止日前  
19 搬離，違者則應給付2倍租金之違約金（本院卷一第6頁），  
20 係以確保債務履行為目的，別無反訴原告另得請求賠償之約  
21 定，依民法第250條第2項規定，應視為因不於適當時期履行  
22 債務所生損害之賠償總額，性質上屬於賠償總額預定性之違  
23 約金。又系爭租約於110年4月30日終止，八方盈公司於110  
24 年5月3日以LINE通知反訴原告已將系爭房屋清空拆除，欲返  
25 還系爭房屋鑰匙乙節，已認定如前，則八方盈公司於租賃關  
26 係消滅後，無正當權源繼續占有系爭房屋至110年5月3日，  
27 共3日，致反訴原告不能使用系爭房屋而受有損害，本院審  
28 酌反訴原告因八方盈公司未依約返還系爭房屋所受損害應為  
29 其租金收益及利息損失，併參考民法第205條規定當事人依  
30 法得請求之最高約定週年利率為16%及兩造之利益損害等一  
31 切情狀，認反訴原告可請求反訴被告連帶給付每月之懲罰性

01 違約金應按租金1.2倍計算始為適當，反訴原告請求按租金2  
02 倍計算之違約金即屬過高，應予酌減。

03 3.反訴原告請求反訴被告連帶給付自110年5月4日後遲延返還  
04 系爭房屋之違約金，應無理由：

05 (1)按債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提  
06 出時起，負遲延責任。債務人非依債務本旨實行提出給付  
07 者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給  
08 付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知  
09 債權人，以代提出。在債權人遲延中，債務人僅就故意或重  
10 大過失，負其責任。民法第234條、235條、第237條分別定  
11 有明文。又債權人遲延後，須再表示受領之意思，或為受領  
12 給付作必要之協力，催告債務人給付時，受領遲延之狀態，  
13 始因滌除而告終了（最高法院87年度台上字第1416號民事判  
14 決意旨參照）。又「房屋有改裝設施之必要，乙方（即八方  
15 盈公司，下同）於取得甲方（即反訴原告，下同）之同意後  
16 得自行裝設，但不得損害原有建築，乙方於交還房屋時並應  
17 負責回復原狀」、「乙方自行增建大華段地號313、321、32  
18 3，約10公尺寬、深2.2公尺、高6公尺建物。建物安全維護  
19 概由乙方負責，退租後需恢復原始空地，如須保留由雙方協  
20 議。」，系爭租約第4條第5項、第7條第4項約定明確，堪信  
21 八方盈公司在系爭租約終止時亦負有將增建物恢復為原始空  
22 地之義務。查，反訴被告主張反訴原告於八方盈公司僱工拆  
23 除如附表一編號4、5所示項目時阻攔，致未能拆除乙節，經  
24 證人葉紀弦即八方盈公司員工到庭具結證稱：自八方盈公司  
25 開始經營到結束期間，我都在八方盈公司擔任員工，負責內  
26 場廚房工作，如附表一編號5所示之系爭汗水槽是設置在反  
27 訴原告所有之土地上，八方盈公司在結束營業之前，有找一  
28 間拆除公司來拆除裝潢，把整間店拆光光，因為要拆除如附  
29 表一編號4、5所示部分必須通過反訴原告的土地，但是反訴  
30 原告不允許拆除工人進入其所有之土地進行施工，工人說如  
31 果進去施工，反訴原告就會報警，所以無法施工拆除等語在

01 卷（本院卷二第179至182頁），核與反訴被告所提出之合約  
02 書（110年4月28日起至110年5月4日拆除施工）相符（本院  
03 卷一第189頁），亦無其他事證可認為其證詞有偏頗之虞，  
04 且證人葉紀弦已具結作證擔保其證言之可信性，並願受偽證  
05 之處罰，故上開證言應堪採信。

06 (2)又反訴原告固不爭執有阻攔八方盈公司施工，惟辯稱係工業  
07 安全考量，且無義務配合八方盈公司拆除云云，又反訴原告  
08 對八方盈公司主張如附表一編號4、5所示之項目搭建時有利用  
09 反訴原告土地乙節，既未予爭執，應堪信為真正，應認八  
10 方盈公司前開僱工以拆除如附表一編號4、5所示項目之行  
11 為，既屬八方盈公司回復原狀之義務，乃八方盈公司履行義  
12 務之行為，對反訴原告乃屬有利，是反訴原告只需單純受領  
13 八方盈公司所提出之給付即可，反訴原告主張其無義務配合  
14 八方盈公司之給付云云，尚無可採。反訴原告雖再辯稱因施  
15 工處鄰近有木材工廠而有工業安全疑慮，然就如附表一編號  
16 4、5所示項目，八方盈公司所僱用工人尚未開始施工即遭反  
17 訴原告阻攔，反訴原告就其因有工業安全疑慮始阻攔八方盈  
18 公司施工乙節亦未提出其他證據以實其說，自無從為反訴原  
19 告有利之認定。又依反訴原告於110年4月28日向八方盈公司  
20 所僱用工人稱：回復原狀是承租戶的問題，他（按：即八方  
21 盈公司）要想辦法解決，我這個地方不允許他再使用，沒有  
22 這個餘地等語（本院卷二第199頁），足認反訴原告不願由  
23 八方盈公司自行履行回復原狀之義務，表明拒絕受領之意  
24 思，則反訴原告執意拒絕八方盈公司自行履行回復原狀義務  
25 之舉動，依民法第235條但書之規定，債權人預示拒絕受領  
26 之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付  
27 之事情，通知債權人，以代提出，八方盈公司於110年4月28  
28 日僱工欲拆除如附表一編號4、5所示項目，遭反訴原告拒  
29 絕，自發生對反訴原告提出履行債務給付之效力，反訴原告  
30 拒絕受領，應依民法第234條規定，負受領遲延之責任。況  
31 反訴原告受領遲延後，均未再向原告表示受領給付之意思或

01 催告原告給付（本院卷二第192頁），反訴原告受領遲延之  
02 狀態並未終了，反訴原告復不能舉證反訴被告有何故意或重  
03 大過失，兼衡八方盈公司自陳於110年5月3日通知反訴原告  
04 業已清空系爭房屋乙節，反訴原告依系爭租約第6條請求反  
05 訴被告給付自110年5月4日起遲延返還系爭房屋之違約金，  
06 即屬無據。

07 4. 綜上，系爭租約於110年4月30日終止，八方盈公司於110年5  
08 月3日以LINE通知反訴原告已將系爭房屋清空拆除，應認八  
09 方盈公司返還系爭房屋有3日遲延，則反訴原告主張依系爭  
10 租約第6條第3項請求反訴被告給付遲延返還之違約金，期間  
11 應以3日為有理由。是反訴原告請求反訴被告應連帶給付違  
12 約金13,200元【計算式：（110,000元×1.2倍）×3 30】部  
13 分，應予准許。逾此部分，則無理由，應予駁回。

14 二、反訴原告主張八方盈公司未將系爭房屋回復原狀，請求反訴  
15 被告連帶給付如附表一所示之回復原狀之必要費用1,789,49  
16 9元，有無理由？

17 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；承租人就租賃  
18 物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀，民  
19 法第445條、第431條第2項分別定有明文。則承租人於租約  
20 屆滿後，除應依法返還租賃物外，亦具有將租賃物回復原狀  
21 之義務。再按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收  
22 益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。  
23 承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產  
24 力者，並應保持其生產力。承租人違反前項義務，致租賃物  
25 毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之  
26 性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此  
27 限，民法第438條第1項、第432條分定有明文，由此可見，  
28 承租人應依「約定方法」為租賃物之使用收益，則關於租賃  
29 物用益之方法與界限，即應透過「契約解釋」之方式加以確  
30 定，如當事人未有明確之約定時，即應依「租賃物之性質而  
31 定之方法」為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定

01 其適當之用益方法外，並應斟酌當事人設定租賃之目的及交  
02 易之習慣，以為決定，而非回復租賃物之原有狀態。

03 (二)經本院至現場履勘後，囑託請土木技師公會鑑定系爭房屋回  
04 復至使用執照圖說狀態所需工項與價格，有土木技師公會11  
05 2年3月17日鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可參，其  
06 中：

07 1.如附表一編號1所示之屋頂鐵皮拆除更新部分：

08 (1)反訴被告固辯稱反訴原告交付系爭房屋時屋頂即有排風球，  
09 八方盈公司並未另行改裝，辯稱毋庸負回復原狀責任云云，  
10 惟查，證人杜明星即系爭鑑定報告技師於本院言詞辯論期日  
11 證稱：依照使用執照圖說，系爭房屋屋頂本來是密閉，現狀  
12 照片則顯示是3個開口以上，且鐵皮有鏽蝕和開口，因系爭  
13 房屋屋頂無法部份更新，需要全面更新。在考量屋頂鐵皮有  
14 開口容易有鏽蝕以及回復至使用執照約定原狀的情況，始鑑  
15 定回復至使用執照圖說狀態如系爭鑑定書第92頁、第93頁的  
16 數量與單價等語在卷（本院卷三第5頁反面），再參系爭鑑  
17 定報告，可知系爭房屋使用執照圖說屋頂本無排風球，且部  
18 分區域已有損壞、漏水、生鏽等節（見系爭鑑定報告第3  
19 頁），堪認系爭房屋屋頂鐵皮現狀與使用執照圖說有所落  
20 差，而有修復之必要。又反訴被告對反訴原告主張系爭房屋  
21 竣工裝修完畢後即交付八方盈公司使用乙節，亦不爭執，再  
22 查系爭租約第7條第8款明訂「因乙方自行改裝屋頂，日後如  
23 有漏水情況，乙方須自行修繕，退租時須恢復原設計圖狀  
24 態」等語（本院卷一第7頁），應認兩造間已有特約八方盈  
25 公司在系爭租約終止時，應將系爭房屋屋頂回復至設計圖狀  
26 態，又依八方盈公司提起本件本訴時所提系爭租約附件即已  
27 包括系爭房屋設計圖說，且系爭租約條款上亦經八方盈公司  
28 蓋印確認（本院卷一第9至15頁），堪信系爭租約第7條第8  
29 款確係兩造間就系爭房屋屋頂回復原狀方式之特約，則系爭  
30 房屋屋頂現況既與使用執照圖說結構有異，則反訴原告主張  
31 依系爭租約第7條第8款，請求反訴被告連帶給付將系爭房屋

01 屋頂回復至使用執照設計圖狀態之必要費用，應屬有據。

02 (2)反訴原告固主張依系爭鑑定報告如附表一編號1所示項目與  
03 價格，需支出402,771元（見系爭鑑定報告第6頁），然系爭  
04 房屋並非新建，上述修復費用即應計算折舊，始符公平。而  
05 如附表二之1所示之「鋁鋅三明治雙層鋼板」項目，應包括  
06 材料、工資與運費在內，惟依系爭鑑定報告所附之費用計算  
07 表中（見系爭鑑定報告第93頁），則未區分材料、工資與運  
08 費之金額，而反訴原告亦未能舉證證明所支出上開修復費用  
09 中材料支出金額若干，依民事訴訟法第222條第2項「當事人  
10 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，  
11 法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額」規定，本院審  
12 酌一切情狀，認反訴原告所支出上開費用之運費、材料與工  
13 資比例應以1：1：1計算，則「鋁鋅三明治雙層鋼板」之材  
14 料部分費用應為1,217元（計算式：3,650元 $\times$ 1/3，小數點以  
15 下四捨五入）為允當。並審酌屋頂為鐵皮，於105年4月1日  
16 竣工，上開鐵皮附合於系爭房屋，參考行政院固定資產耐用  
17 年數表之磚構造住宅用房屋建築之耐用年數為25年，至反訴  
18 原告提起反訴之110年11月22日止（本院卷一第57頁），則  
19 屋頂鐵皮材料扣除折舊加計工資、運費與其他項目應為5,07  
20 6元（詳如附表二之1），反訴原告得請求之修復屋頂鐵皮必  
21 要費用經計算折舊後，總計381,715元（詳如附表二編號1所  
22 示），逾此範圍之請求，則屬無據。

23 2.如附表一編號2水泥地板刨除復原部分：

24 (1)按當事人於訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有  
25 拘束當事人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以  
26 之為裁判之基礎，在未經自認人合法撤銷其自認前，法院不  
27 得為與自認之事實相反之認定。而自認之撤銷，自認人除應  
28 向法院為撤銷其自認之表示外，尚須舉證證明其自認與事實  
29 不符，或經他造同意者，始得為之（最高法院93年台上字第  
30 2341號判決參照），是以，自認人撤銷其自認者，除應向法  
31 院為撤銷自認之表示外，自須舉證證明其自認有與事實不

01 符，於主張該事實之一造未合法撤銷其自認前，法院及當事  
02 人應併受拘束，以該自認之事實作為裁判之基礎，毋庸更為  
03 何項之調查。

04 (2)經查，系爭房屋水泥地板經鑑定有裂縫、刨除、修補與積水  
05 現象（見系爭鑑定報告第3頁），而反訴被告雖主張反訴原  
06 告交付系爭房屋時並未貼磁磚云云，然反訴被告於本院111  
07 年5月27日履勘時即已自陳，系爭房屋內部左側水泥地不平  
08 整，係因八方盈公司為清空系爭房屋而將鋪設磁磚刨除，另  
09 行鋪設水泥所等語，有本院勘驗筆錄在卷可稽（本院卷一第  
10 243頁反面），應認反訴被告已自認系爭房屋水泥地有前揭  
11 不平整情形係因八方盈公司自行鋪設磁磚後再行刨除所致，  
12 依前揭規定，反訴被告自應負回復原狀責任。雖反訴被告嗣  
13 後改稱系爭房屋交屋時並未鋪設磁磚，但似未為撤銷自認之  
14 表示，亦未主張並舉證證明其前所為之自認係出於錯誤，且  
15 與事實不符。本院仍應受反訴被告先前自認之拘束，則反訴  
16 原告請求水泥地板刨除復原之必要費用，為有理由，應予准  
17 許。

18 (3)惟參諸證人杜明星證稱：系爭房屋使用執照在水泥地坪看不  
19 出有無使用鋼筋，系爭鑑定報告所列工項使用鋼筋是為了可  
20 以增加水泥地坪之永久性與承受重量，屬加強工法等語在卷  
21 （本院卷三第5頁反面），可知此項目施工使用鋼筋僅係考  
22 量耐用程度始列入，而非屬系爭房屋水泥地坪原狀之恢復，  
23 此外，反訴原告亦未提出其他證據證明系爭房屋水泥地坪本  
24 即有使用鋼筋，是反訴原告請求反訴被告連帶給付鋼筋綁紮  
25 複價3,721元部分（見系爭鑑定報告第93頁），難認有據，  
26 應予剔除，則此部分工項單價應為5,695元（詳如附表二之2  
27 所示），反訴原告請求如附表二編號2所示項目修復必要費  
28 用於211,740元（詳如附表二編號2所示）範圍內為有理由，  
29 逾此部分之請求，即屬無據。

30 3.如附表一編號3、11所示之項目：

31 (1)系爭房屋取得使用執照竣工後即交付八方盈公司使用乙節，

01 為兩造所不爭執，且兩造於反訴原告交付系爭房屋時，均未  
02 於系爭租約中就室內牆壁與電表另為任何特別約定，此有系  
03 爭租約在卷可參（本院卷一第5至15頁），應可推知前揭部  
04 分交付八方盈公司使用時均為合於約定使用之狀態，而查，  
05 系爭房屋經鑑定認室內牆壁有損壞且有多處破損乙節，有現  
06 狀照片在卷可參（見系爭鑑定報告第60至64頁），若係以合  
07 於約定方法使用收益，應不致有牆壁破損情形，再者，系爭  
08 房屋電表因反訴被告終止用電契約而由台灣電力公司拆除電  
09 表乙節，為反訴被告所自陳（本院卷一第207頁），均難認  
10 反訴被告有依約定之方法或租賃物之性質，保管及使用、收  
11 益室內牆壁與電表，則反訴原告請求如附表一編號3、11所  
12 示項目回復原狀之費用，應非無據。

13 (2)而系爭鑑定書認定系爭房屋室內牆壁之修復項目，固非無  
14 據，然皆係以新品計價，並未計算折舊，而依財政部發布之  
15 「固定資產耐用年數表」，「矽酸鈣板（含岩棉）」應屬於  
16 第二項房屋附屬設備之「商店用簡單裝備及簡單隔間」，耐  
17 用年數為3年，超過耐用年數其殘質為資產成本原額之10分  
18 之1。則系爭房屋105年4月1日竣工至反訴原告提起本件反訴  
19 之日即110年11月22日止，已使用超過3年之時間，殘值僅為  
20 原成本之10分之1，是「矽酸鈣板（含岩棉）」新品複價為  
21 2,450元（見系爭鑑定報告第94頁），經計算折舊後複價應  
22 以245元（計算式：2,450元 $\times$ 1/10）計之，故「室內牆壁修  
23 復」複價應以500元計之（詳如附表二之3所示），反訴原告  
24 請求室內牆壁修復費用，於52,450元範圍內為有理由（詳如  
25 附表二編號3所示），逾此部分之請求，即屬無據。

26 4.如附表一編號4、5所示之後側鐵皮增建拆除、汙水槽回填：  
27 按乙方自行增建大華段地號313、321、323，約10公尺寬、  
28 深2.2公尺、高6公尺建物。建物安全維護概由乙方負責，退  
29 租後需恢復原始空地，如須保留由雙方協議，系爭租約第7  
30 條第4款定有明文，八方盈公司亦自陳如附表一編號4、5所  
31 示項目為承租系爭房屋後，經反訴原告同意所協助改裝者

01 (本院卷一第260至266頁)，則系爭租約終止後，反訴被告  
02 自應將如附表一編號4、5所示之項目拆除以回復原狀，另反  
03 訴原告就八方盈公司拆除如附表一編號4、5所示之項目有受  
04 領遲延乙情，已認定如前，惟債權人受領遲延仍不免除債務  
05 人之給付義務，是反訴原告請求如附表一編號4、5所示之回  
06 復原狀必要費用，分別為41,428元、11,256元，為有理由，  
07 應予准許。

08 5.如附表一編號6所示之防火門部分：

09 反訴原告雖依系爭鑑定報告請求反訴被告連帶給付防火門修  
10 復費用25,300元，惟反訴原告交付系爭房屋予八方盈公司  
11 時，系爭房屋內本即無防火門等節，為反訴原告所不爭執  
12 (本院卷三第32頁反面)，證人杜明星就此則證稱編列防火  
13 門僅係因防火功能考量所編列等語在卷(本院卷三第6頁反  
14 面)，應認此項目支出與系爭房屋原狀為何無涉，則反訴原  
15 告主張反訴被告應連帶給付防火門回復原狀之費用25,300元  
16 云云，顯屬無據，應予駁回。

17 6.如附表一編號7至10所示項目：

18 (1)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
19 民事訴訟法第277條前段定有明文。反訴原告主張八方盈公  
20 司就系爭房屋尚未盡如附表一編號7至10所示之回復原狀之  
21 義務，自應就有利於己之事實即八方盈公司應回復原狀的具  
22 體內容及程度為何、回復前後系爭房屋狀況如何、暨八方盈  
23 公司就何部分並未回復原狀等情，負舉證責任。

24 (2)經查，反訴原告雖據系爭鑑定報告認尚得請求反訴被告連帶  
25 給付如附表一編號7至10所示項目必要修復費用，然查，如  
26 附表一編號7部分固經土木技師公會認有埋設廢棄物、如附  
27 表一編號8、10所示部分經鑑定機關認與使用執照圖說樣貌  
28 不同、如附表一編號9所示部分另有部分地磚破損與汙漬，  
29 故認定應以如附表一編號7至10所示項目回復使用執照圖說  
30 原狀等語(見系爭鑑定報告第4至5頁、第86頁、第96至97  
31 頁)，然證人杜明星證述：如附表一編號7所示部分，因植

01 裁區理應不會有紅磚和混凝土塊，而自前露臺挖出的土堆判  
02 斷含有紅磚混凝土，認有修復必要；如附表一編號8所示之  
03 部分，因使用執照圖說上載要貼完整地磚，勘查後認現場地  
04 磚有破損，且黑掉了，認有修復必要等語（本院卷三第6頁  
05 反面）可知，系爭鑑定報告據以認定如附表一編號7至10所  
06 示項目具修復必要依據均係系爭房屋使用執照原設計圖，然  
07 系爭房屋如附表一編號7至10所示項目交付八方盈公司之狀  
08 態是否即為使用執照圖說所示樣貌，此部分未據反訴原告舉  
09 證以實其說，且均為反訴被告所否認，是如附表一編號7至1  
10 0所示項目，實難認定為八方盈公司承租期間保管使用不當  
11 所致之損害，反訴原告以該等部分有修復必要為由，主張反  
12 訴被告應連帶負責賠償，舉證上尚有欠缺，不足採信。

13 7.如附表一編號12至15所示項目：

14 此部分為土木技師公會考量系爭房屋高度、施工安全與現場  
15 配置，並考量施工風險，參酌鑑定手冊建議所編列（見系爭  
16 鑑定報告第5頁），並經證人杜明星證述在卷（本院卷三第7  
17 頁），應認亦屬反訴原告請求反訴被告回復原狀之必要費  
18 用，反訴原告請求此部分費用，亦應准許，並依附表一備註  
19 欄所載編列比例，另認定如附表二編號7至10所示項目與金  
20 額。

21 8.是反訴原告得請求反訴被告連帶給付之回復原狀必要施工項  
22 目與費用即如附表二所示，共計1,050,695元。

23 三、基上，反訴原告得請求反訴被告連帶給付金額為1,063,895  
24 元（計算式：違約金13,200元＋回復原狀必要費用1,050,69  
25 5元），扣除反訴原告尚未返還八方盈公司之系爭押租金33  
26 萬元，反訴原告尚得請求反訴被告連帶給付金額為733,895  
27 元（計算式：1,063,895元－33萬元）。

28 陸、綜上所述：

29 一、本件本訴部分：原告之訴駁回。

30 二、本件反訴部分：反訴原告請求反訴被告應遷讓返還系爭房  
31 屋，並應連帶給付反訴原告733,895元，及自反訴被告收受

01 民事言詞辯論意旨狀翌日即112年6月30日（本院卷二第58  
02 頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，  
03 應予准許。逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

04 三、本件反訴原告勝訴部分，係適用簡易訴訟程序所為反訴被告  
05 敗訴判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職  
06 權宣告假執行。至反訴原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失  
07 所附麗，應併予駁回。

08 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所提證據，  
09 經本院詳予斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
10 逐一論列，附此敘明。

11 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條（本訴）、第79條  
12 （反訴）。

13 中 華 民 國 114 年 8 月 22 日  
14 桃園簡易庭 法 官 陳愷璘

15 以上為正本係照原本作成。

16 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，並表明  
17 上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達  
18 後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 114 年 8 月 27 日  
21 書記官 徐于婷

22 附表一：

編 號	名稱	單 位	數量	單價	複價	備註
1	屋頂鐵皮拆除更新	m <sup>2</sup>	75.2	5, 356	402, 771	
2	水泥地版刨除及復原	m <sup>3</sup>	37.18	9, 416	350, 087	
3	室內牆壁修復	尺	104.9	2, 705	283, 755	含隔音棉
4	後側鐵皮增建拆除	坪	31.6	1, 311	41, 428	
5	污水槽回填	處	1	11, 256	11, 256	
6	防火門 118cm* 208cm	樘	1	25, 300	25, 300	
7	前露臺填埋紅磚及混凝土處理	處	1	12, 758	12, 758	

(續上頁)

01

8	露臺地面洗石子刨除及復原	處	1	75,401	75,401	
9	廁所入口處地磚更新	處	1	8,540	8,540	
10	鋁窗門及玻璃反光條移除	工	1	2,800	2,800	
11	電錶復原	式	1	50,500	50,500	反訴原告提供
12	假設工程費	式	1	63,230	63,230	約一至十一項之5%
13	水電工程配合費用	式	1	126,460	126,460	約一至十一項之10%
14	其他費用(含安全衛生管理費)	式	1	101,800	101,800	約一至十三項之7%
15	稅捐及管理費	式	1	233,413	233,413	約一至十四項之15%
	編號1~15施工費合計				1,789,499	
	說明：廢棄物清運已含於各工項內，故不另外單獨估列。					

02

附表二：

03

編號	項目名稱	單位	數量	單價	複價	備註
1	屋頂鐵皮拆除更新	m <sup>2</sup>	75.2	5,076	381,715	扣除鋁鋅三明治雙層鋼板折舊
2	水泥地版刨除及復原	m <sup>3</sup>	37.18	5,695	211,740	扣除#4鋼筋綁紮
3	室內牆壁修復	尺	104.9	500	52,450	含隔音棉 扣除矽酸鈣板(含岩棉)折舊
4	後側鐵皮增建拆除	坪	31.6	1,311	41,428	
5	污水槽回填	處	1	11,256	11,256	
6	電錶復原	式	1	50,500	50,500	反訴原告提供
7	假設工程費	式	1	34,929	34,929	約一至六項之5%
8	水電工程配合費用	式	1	69,859	69,859	約一至六項之10%
9	其他費用(含安全衛生管理費)	式	1	59,771	59,771	約一至八項之7%
10	稅捐及管理費	式	1	137,047	137,047	約一至九項之15%
	編號1~10施工費合計				1,050,695	
	說明：廢棄物清運已含於各工項內，故不另外單獨估列。					

04

附表二之1：

01

一、屋頂鐵皮拆除更新						單位:坪
編號	項目名稱	單位	數量	單價	複價	備註
1	鐵皮拆除	坪	1	1	1400	含吊車
2	鋁鋅三明治雙層鋼板	坪	1	3370	3370	連工帶料及運費以鋼板零件1,217元,計算折舊後為937元(註1),加計毋庸折舊之工資運費2,433元後為3,370元
3	廢鐵	kg	16	-7	-112	廢鐵扣回
4	廢棄物清運	車	0.025	6500	163	
5	零星工料及工具損耗	式	1	255	255	
	小計				5076	

02

註1:

03

鋁鋅三明治雙層鋼板折舊			
以每坪零件單價1,217元及工資運費2,433元計算			
附表			
折舊時間	金額		
第1年折舊值	$1,217 \times 0.045 = 55$		
第1年折舊後價值	$1,217 - 55 = 1,162$		
第2年折舊值	$1,162 \times 0.045 = 52$		
第2年折舊後價值	$1,162 - 52 = 1,110$		
第3年折舊值	$1,110 \times 0.045 = 50$		
第3年折舊後價值	$1,110 - 50 = 1,060$		
第4年折舊值	$1,060 \times 0.045 = 48$		
第4年折舊後價值	$1,060 - 48 = 1,012$		
第5年折舊值	$1,012 \times 0.045 = 46$		
第5年折舊後價值	$1,012 - 46 = 966$		
第6年折舊值	$966 \times 0.045 \times (8/12) = 29$		
第6年折舊後價值	$966 - 29 = 937$		

04

附表二之2:

05

二、水泥地版刨除及復原						單位:m <sup>3</sup>
編	項目名稱	單位	數量	單價	複價	備註

(續上頁)

01

號						
1	小型挖土機（水泥地版刨除）	台	0.108	6500	702	
2	廢棄物清運	車	0.13	6500	845	
3	3000 PSI預拌混凝土	m <sup>3</sup>	1	3700	3700	含粉光作業
4	零星工料及工具損耗	式	1	448	448	
	小計				5695	

02

附表二之3：

03

三、室內牆面修復						單位：尺
編號	項目名稱	單位	數量	單價	複價	備註
1	矽酸鈣板拆除	工	0.04	1600	64	
2	廢棄物清運	車	0.0095	6500	62	
3	矽酸鈣板（含岩棉）	尺	1	245	245	折舊後為245元
4	零星工料及工具損耗	式	1	129	129	
	小計				500	