

臺灣嘉義地方法院民事判決

110年度嘉簡字第650號

原告 新添成車料股份有限公司

法定代理人 楊智翔

訴訟代理人 嚴庚辰律師

許嘉樺律師

被告 粉鑽卡通有限公司

法定代理人 李宇凡

訴訟代理人 吳仲立律師

李宗吾

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年3月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應自門牌號碼嘉義縣水上鄉柳鄉村柳子林201號房屋遷出並將前開房屋交還予原告。

被告應給付原告新臺幣100,000元，及自民國110年10月12日起至清償日止按年息5%計算之利息，並自民國110年10月12日起至返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣50,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣1,396,900元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項前段得假執行。但被告如以新臺幣100,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項後段得假執行。但被告如按月以新臺幣50,000元為

01 原告預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 壹、原告主張：被告於民國108年7月15日向原告承租門牌號碼嘉
04 義縣水上鄉柳鄉村柳子林201號房屋全部（租賃標的範圍為
05 嘉義縣水上鄉柳鄉段259、260、261號三筆土地及建物194、
06 195、196號三棟，下稱系爭房屋），簽立租期10年之2份租
07 約（下稱系爭租約，第1份租期自108年9月15日至113年9月1
08 4日止、第2份租期自113年9月15日至118年9月14日止，租期
09 各為5年），每月租金新臺幣（下同）50,000元，並約定於
10 每月15日給付，押租金為100,000元。詎被告於110年6月3日
11 匯付110年4月份租金後，即未曾依約給付租金，至110年8月
12 4日時已積欠原告3個月租金共計150,000元，原告於110年8
13 月以嘉義湖內郵局第33、34號存證信函催告被告應於5日內
14 盡速付清租金，屆期如未付清，即終止租約，然被告仍未付
15 清積欠租金，被告迄今所積欠租金已達4個月共200,000元。
16 原告經以前開存證信函催告被告5日內盡速付清租金，至110
17 年9月13日原告提起本件訴訟時，被告仍置之不理，屆期後
18 被告仍未繳清租金，故原告依民法第440條第1項、第2項規
19 定以起訴狀繕本送達被告視為終止兩造間租賃契約之意思表
20 示，請求被告遷出並交還系爭房屋，及請求被告給付積欠之
21 4個月租金共200,000元。被告無權占有系爭房屋，獲取相當
22 於每月租金50,000元之不當得利。為此，爰依民法第455
23 條、第767條規定請求被告遷出並交還房屋，並依同法第439
24 條請求被告給付積欠租金，及依同法第179條請求自110年9
25 月1日起至遷出交還房屋之日止之不當得利。並聲明：(一)被
26 告應自系爭房屋遷出，並將前開房屋返還予原告。(二)被告應
27 給付原告200,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
28 止，按年息5%計算之利息，並自110年9月1日起至搬遷日
29 止，按月給付原告50,000元之不當得利。(三)請依職權宣告假
30 執行。

31 貳、被告則以：

01 一、原告違反民法第423條規定，被告依民法第264條第1項規定
02 行使同時履行抗辯：

03 (一)被告於108年7月15日向原告承租系爭房屋全部，租期共10
04 年，並簽立系爭租約。因原告遲未履行原承諾交屋後2週內
05 移除承租處堆置之大量材料之約定，且原告法定代理人或其
06 家屬以拿取物品為由每日頻繁進出系爭房屋，被告遂於108
07 年7月24日裝設保全系統後再陸續將公司物品分批搬進。原
08 告於108年9月12日在門牆張貼「本屋租賃108年9月15日始生
09 效，本公司早已對承租人終止108年7月15日至108年9月14日
10 之土地無償使用借貸契約，今再重申」公告，致被告遲至10
11 8年9月16日始得順利入住，原告已違反系爭租約第2條「108
12 年7月17日起至起租日（108年9月15日）止為無償使用期」
13 之約定。

14 (二)被告入住系爭房屋後，發現原告有下開違約情事：(一)被告無
15 熱水及冷氣可用約1個月，造成生活及公司運作不便；(二)系
16 爭租約第7條約定供百貨買賣會館、休閒住宿，被告公司承
17 租系爭房屋之目的係作商業使用，依法須申辦營業設籍登記
18 始能經營百貨買賣；(三)系爭房屋有多處如附表一所示漏水及
19 瑕疵，原告依約負有修繕之責；(四)系爭房屋之電錶係動力電
20 費每月基本電費1萬元，加上原告法定代理人一家人長期居
21 住該處，且於隔壁經營工廠，住處及工廠之電力均從系爭房
22 屋牽線使用，致使被告每月須繳近2萬電費；(五)原告片面違
23 約拒絕提供2個月之無償使用期，且原告之法定代理人或其
24 家屬執意進出系爭房屋，雖被告經理以通訊軟體line通知原
25 告將物品移出並開啟熱水燃煤開關，且寄發存證信函催告要
26 求搬遷堆置物並制止人員進出，原告仍置之不理，被告受有
27 無償使用期2個月無法使用入住之損失10萬元，及遲延入住
28 卻無熱水及冷氣可用之損失10萬元，合計20萬元。原告上開
29 違約情事，經被告提起本院108年度訴字第664號民事訴訟，
30 請求(一)原告開啟系爭房屋之燃煤熱水器、冷氣中央空調開
31 關。(二)原告提供最近一期房屋稅單予被告憑以申辦營業登

01 記。(三)原告應修繕附表一所示項目之漏水及瑕疵。(四)原告為
02 系爭房屋另申請一般營業用之新電錶專供使用、付費。(四)原
03 告應給付被告20萬元。嗣經臺灣高等法院臺南分院109年度
04 上易字第253號民事判決（下稱前案確定判決）判命原告：
05 (一)應開啟系爭房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調開關。(二)就
06 如附表二所示之項目負修繕之責。(三)原告應就被告自108年7
07 月15日起至起租日即108年9月15日止之無償使用期無法入
08 住、使用之損失，給付被告10萬元。(四)原告應交付系爭房屋
09 最近一期房屋稅單予被告申辦公司設籍等情確定。

10 (三)本件原告因未依約履行出租人義務，縱經前案確定判決，仍
11 拒絕履行房屋修繕義務，原告至今尚未開啟燃煤熱水器及冷
12 氣中央空調開關，且未就附表二所示之項目負修繕之責，致
13 被告無法正常使用系爭房屋。原告曾於110年6月偕同工人到
14 場並未事先告知被告，亦未表明要進行維修工作，當時正值
15 疫情三級警戒，再加上原告人員入內將超過5人違反規定，
16 被告已以臺南地方法院郵局第1022號、嘉義玉山郵局第330
17 號存證信函表示若原告有意要進行修繕，應提前規劃由雙方
18 討論工程時間再進行。原告既未履行修繕義務，依民法第42
19 3條及第264條第1項前段規定，被告自得拒絕給付已到期之
20 租金，則原告據以請求終止租約、遷讓房屋及返還租金，均
21 無可採，應予駁回。

22 二、另被告已支付至110年5月15日當期之5月份租金，109年12月
23 因原告整修屋頂漏水，被告無法使用，故主動扣除該月1個
24 月租金，並以嘉義文化路郵局第102號存證信函通知原告，
25 原告並無提出異議，該存證信函之真意亦屬於主張同時履行
26 抗辯。另關於原告於110年8月4日所寄催繳租金之存證信
27 函，被告已以嘉義玉山郵局第330號存證信函通知原告，因
28 原告未盡修繕及開冷氣空調義務、漏水至今造成被告財務、
29 人力、營業及耽誤轉租等所有權損失，初步估計60萬元需抵
30 扣房租110年6月至111年5月止，其餘損失另行求償。被告發
31 函催告並曾以反訴暨答辯狀送達原告限期於10日內完成一切

01 瑕疵修繕，原告至今仍未履行房屋修繕義務，被告自得拒絕
02 給付已到期之租金，原告本件訴訟，應無理由等語，資為抗
03 辯。並答辯聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如
04 受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

05 參、兩造不爭執事項：

06 一、門牌號碼嘉義縣水上鄉柳鄉村柳子林201號房屋（即系爭房
07 屋）為原告所有，原係經營汽車旅館。被告於108年7月15日
08 向原告承租系爭房屋全部，租賃標的範圍為嘉義縣水上鄉柳
09 鄉段259、260、261號三筆土地及建物194、195、196號三
10 棟），簽立租期10年之2份租約（下稱系爭租約），第1份租
11 期自108年9月15日至113年9月14日止、第2份租期自113年9
12 月15日至118年9月14日止，租期5年，每月租金5萬元，約定
13 於每月15日給付，押租金為10萬元。第1份契約書第2條以手
14 寫載明：「108年7月15日起至起租日（即108年9月15日）止
15 為無償使用期」。

16 二、被告自110年6月3日匯款支付50,000元，匯款明細如原證二
17 存款明細內容，迄今尚未給付以後之租金。被告於109年12
18 月18日給付50,000元，已將系爭租約至109年11月份以前租
19 金均給付完畢，被告於110年1月18日給付50,000元，110年2
20 月17日給付50,000元，110年3月17日給付50,000元，110年4
21 月30日給付50,000元，110年6月3日給付50,000元，此後即
22 未繳納任何租金。

23 三、兩造間租賃糾紛事件，經本院108年度訴字第664號判決後，
24 兩造均提起上訴，再經臺灣高等法院臺南分院109年度上易
25 字第253號案件判決（即前案確定判決），判決內容為：本
26 案原告(一)應開啟系爭房屋之燃煤熱水器及冷氣中央空調開
27 關。(二)就該判決如附表二（編號6除外）所示之項目負修繕
28 之責。(三)就108年7月15日起至起租日即108年9月15日止之無
29 償使用期，但被告無法入住、使用之損失，本案原告應給付
30 本案被告10萬元。(四)本案原告應交付系爭房屋之最近一期之
31 房屋稅單予本案被告申辦公司設籍。該判決於110年5月26日

01 確定在案。

02 四、原告已依前案確定判決給付被告108年7月15日起至108年9月
03 15日止無償使用系爭房屋之損失10萬元，並交付最新一期房
04 屋稅單予被告以申辦公司設籍。

05 五、系爭房屋現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可用，原告迄今尚
06 未就上開判決如附表二(除編號6以外)所示項目進行修繕。

07 肆、本院之判斷：

08 原告主張被告已積欠原告4個月租金200,000元未繳納，經催
09 告後仍未給付，嗣經原告合法終止租約，此為被告所否認，
10 並以前開情詞置辯。本件爭點為：原告以被告遲延未給付租
11 金而終止租約，請求遷讓房屋、給付租金及不當得利，有無
12 理由？被告主張行使同時履行抗辯拒付租金，是否可採？

13 一、原告依民法第440條規定終止系爭租約之效力：

14 (一)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
15 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
16 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
17 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
18 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約，
19 民法第440條第1項、第2項定有明文。出租人非因左列情形
20 之一，不得收回房屋。除擔保金抵償外，達二個月以上時，
21 不得收回房屋，土地法第100條第3款亦定有明文。該關於擔
22 保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限之租賃而設，然在定
23 有期限之租賃實具有同一之法律理由，應予類推適用（最高
24 法院[44年台上字第516號](#)判例意旨參照）。再按承租人於租
25 賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於無權占有或侵奪
26 其所有物者，得請求返還之。民法第455條前段、第767條第
27 1項前段分別定有明文。

28 (二)查本件原告主張被告僅繳納至109年4月份租金，於110年8月
29 4日以嘉義湖內郵局第33號存證信函催告被告已積欠3個月租
30 金，應於5日內付清租金，並表示屆期如未付清，租約即行
31 終止，該存證信函於110年8月23日由被告收受，業據其提出

上開存證信函及郵件回執為證（本院卷第57頁），而被告自110年6月3日給付租金後即未再給付任何租金，亦未於上開5日期限內給付租金，至原告提起本件訴訟時為止，已遲付110年5月至8月份之租金，共計200,000元，扣除100,000元之押租金後，積欠金額已達2個月租金額，是原告主張被告積欠租金經催告仍不給付為由，以起訴狀繕本送達被告作為終止租賃契約之意思表示，自屬適法。而原告起訴狀繕本係於110年10月1日寄存送達於被告公司營業處所之警察機關，於10日後發生送達效力，有本院送達證書可證（本院卷第41頁），故系爭租約已於110年10月11日經原告合法終止，應堪認定。被告自斯時起就系爭房屋即欠缺占有權源而為無權占有，從而，原告依民法第455條前段及同法第767條第1項規定訴請被告自系爭房屋遷出，並將系爭房屋交還予原告，即屬有據。

(三)被告雖辯稱原告於109年12月修繕漏水期間造成被告無法依約使用需扣除1個月租金，已發存證信函通知原告，原告並無異議，故被告已繳納至110年5月份租金，並提出嘉義文化路郵局第102號存證信函為證（本院卷第375頁）云云，原告對此則稱：被告常遲付租金，原告並未表示同意，單純沉默不代表同意等語。經查，被告固於110年3月12日以前開存證信函告知原告需由承租人自行扣除1個月租金，但被告僅以單方存證信函通知自行扣除租金，並未提出兩造合意免除支付1個月租金之證明，復未提出積極證據證明於當月間有因漏水而有不合於使用收益之情形存在，是尚難認原告於當月間有未履行其修繕即保持系爭房屋合於約定使用收益狀態義務之情形，依系爭租約被告仍有給付租金之義務，被告此部分辯解，礙難採取。

二、被告就積欠租金部分，主張同時履行抗辯，為無理由：

(一)被告雖辯稱依前案確定判決內容證明原告違反民法第423條未提供合於約定使用狀態之房屋，依民法第264條第1項行使同時履行抗辯云云，惟民法第423條固規定，出租人除應以

01 合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃
02 關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態。即此項出租
03 人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關
04 係。是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、
05 收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金
06 之給付（最高法院86年度台上字第1675號判決參照）。惟享
07 有同時履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之
08 義務消滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問
09 題，即無再行使該抗辯權之餘地。出租人修繕之義務與承租
10 人租金之支付，在租賃關係存續中，縱認係立於互為對待給
11 付之關係，而得行使同時履行抗辯權，惟在租賃關係存續
12 中，承租人未行使該項權利，於租賃關係消滅後，出租人已
13 無修繕之義務，當無行使同時履行抗辯權之可言（最高法院
14 88年度台簡上字第59號裁定參照）。查，被告自110年6月3
15 日後即未依約給付110年5月份租金50,000元，本件原告既已
16 合法終止系爭租約，已如前述，被告自無可能再行使同時履
17 行抗辯權。準此，被告主張同時履行抗辯權，即屬無據。

18 (二)況按承租人如欲主張出租人未為對待給付而主張同時履行抗
19 辯，必出租人所租與之物不能合於所約定之使用、收益，或
20 不能保持使用、收益之狀態始可。即承租人須舉證證明租賃
21 物之瑕疵已至於造成承租人對租賃物全部不能使用收益之結
22 果。否則，承租人自應可依民法第430條之規定，經催告出
23 租人未為修繕後，逕以自己之費用修補後，再於租金內扣除
24 此項費用。所謂合於租約約定使用、收益之狀態，應就租賃
25 之經濟目的、租賃物之現狀，依誠信原則檢視其待修繕之瑕
26 疵是否已達足以影響承租人依約使用之情形為判斷，並非謂
27 租賃物一有待出租人修繕之情事發生時，承租人即行使同時
28 履行抗辯而拒付租金，此可從最高法院30年上字第345號號
29 判例闡釋租賃物全部不能為約定之使用收益時，應視能否修
30 繕而異可知，以衡平兼顧出租人與承租人相互之權利行使。
31 查，被告固辯稱原告未盡修繕義務一事，惟前案確定判決於

01 110年5月12日確定後，原告有於110年6月18日下午四時許偕
02 同水電維修工到系爭房屋現場欲依前案確定判決附表項目進
03 行修繕，因被告拒絕未果，被告並以1022號存證信函告知應
04 事先聯繫，始得依約定時間到場進行修繕，此為被告所不爭
05 執，被告之訴訟代理人李宗吾於110年11月30日言詞辯論期
06 日陳稱：原告也有找我們說要我們房子修一修，再扣房租等
07 語（本院卷第89頁），則被告抗辯原告拒絕進場修繕或未履
08 行修繕義務，並未舉證以實其說。再觀諸前案確定判決判令
09 本案原告應修繕之如附表二所示修繕項目均屬房屋老舊內部
10 局部瑕疵，無關房屋結構安全，至多僅為部分物品無法使用
11 之情形，非屬租賃物之重大瑕疵，被告至本院言詞辯論終結
12 止，仍占有使用系爭房屋，足證上開瑕疵並未造成被告對租
13 賃物即系爭房屋全部不能使用收益之結果，對於需要修繕部
14 分，被告考量疫情因素應可逕以自己費用修補後，再於租金
15 扣除此項費用，故被告自不得以此非屬租賃物之重大瑕疵事
16 項與全部租金之給付主張同時履行抗辯，而拒絕租金之給
17 付。被告又辯稱系爭房屋現無燃煤熱水器及冷氣中央空調可
18 用，然依前案確定判決，李宗吾證稱原告公司之法定代理人
19 母親曾向被告公司之訴訟代理人李宗吾指出燃煤熱水器及冷
20 氣中央空調之相對位置及操作方式（見前案一審卷一第375
21 至376頁），原告主張因被告可自行啟用，但其並未將電源
22 總開關打開，有其提出之電氣設備詢檢紀錄表記載：「經量
23 測結果，至住家之迴路未送電…」等文字可證（本院卷第3
24 25頁），是難認原告於前案確定判決確定後有拒絕履行此項
25 給付之情形，被告自不得據此行使同時履行抗辯。

26 (三)被告雖辯稱嘉義文化路郵局第102號存證信函內容真意為主
27 張同時履行抗辯（本院卷第370頁），惟觀諸該存證信函內
28 文前後並無任何關於同時履行抗辯及拒付租金之文義，被告
29 所辯實非可取。被告雖辯稱依嘉義玉山郵局第330號存證信
30 函（本院卷第359頁）可知因系爭房屋不合於約定使用狀態
31 以及漏水造成財物損失約60萬元，需自110年6月至111年5月

01 房租中扣抵云云，惟此涉及被告是否得另行請求原告為損害
02 賠償之問題，此項原告之損害賠償義務與被告基於承租人地
03 位所應負之租金給付義務，並非立於互為對待給付之債務關
04 係，是被告尚不得以原告未履行損害賠償義務為由，行使同
05 時履行抗辯而拒絕履行給付租金之義務。被告上開辯解，均
06 難認可採。

07 (四)綜上，堪認系爭租約已於110年10月11日終止，被告主張行
08 使同時履行抗辯拒付租金，無可憑採，被告於租期終止後即
09 負有返還系爭房屋之義務，從而，原告依民法第455條前段
10 及同法第767條第1項規定，請求被告自系爭房屋遷出並交還
11 原告，即屬有據，應予准許。

12 三、原告請求積欠之租金100,000元，為有理由：

13 按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
14 明文；再押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，
15 故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，
16 其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶
17 有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第
18 1631號判決意旨參照）。查，兩造間約定每月租金為50,000
19 元，押租金為100,000元，被告自110年5至8月份共計4個月
20 租金200,000元未給付，經扣除被告前繳納之押租金後，則
21 原告得向被告請求積欠之租金為100,000元，此部分即屬有
22 據。逾此部分之請求，則無所據，不應准許。

23 四、原告請求被告自110年10月12日起至返還系爭房屋之日止，
24 按月給付50,000元，為有理由：

25 (一)按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；無法律上之原
26 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第455
27 條前段、第179條分別定有明文。又無權占用他人房屋或土
28 地者，依社會通常之概念，可能享有相當於租金之利益，並
29 致所有人受有無法使用收益之損害，房屋或土地所有權人得
30 請求占用人返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判例
31 意旨參照）。再所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並

01 非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果
02 ，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當
03 於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定
04 占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用
05 時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自
06 可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。

07 (二)查，系爭租賃契約已於110年10月11日終止，已如前述，被
08 告自上開租賃契約終止後即屬無權占有系爭房屋，獲有相當
09 於租金之利益，致原告受有損害，而依系爭租約之約定，原
10 約定租金每月50,000元，有系爭租約可佐，被告占有使用系
11 爭房屋所受之利益，應認係每月50,000元，揆之前開說明，
12 原告請求被告給付110年10月12日起至返還系爭房屋之日
13 止，按月給付相當於租金之不當得利50,000元，自屬有據，
14 應予准許。逾此範圍之請求，則無所據。

15 伍、綜上所述，原告主張兩造所訂之系爭租約已合法終止，核屬
16 有據，從而，原告依民法第455條前段、第767條、第439條
17 及第179條規定，請求被告遷出並交還系爭房屋，並給付積
18 欠租金100,000元，及自110年10月12日起至交還系爭房屋之
19 日止，按月以每月50,000元計算相當於租金之不當得利部
20 分，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無所據，應
21 予駁回。

22 陸、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項所定訴訟
23 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第
24 3款之規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項
25 依被告聲請宣告被告於預供擔保後，得免為假執行。

26 柒、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及攻擊防禦方法，經
27 本院審酌後，認均不影響本件判決結果，爰不逐一論述，併
28 此敘明。

29 捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
31 臺灣嘉義地方法院嘉義簡易庭

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 4 月 12 日
書記官 葉昱琳

附表一：本院108年度訴字第664號判決附表

項次	位置	損害項目	被告（即本件原告）應負責之部分
1	610室	馬桶水箱破損	馬桶水箱老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		洗臉盆止水閥不能關閉	被告應負責修繕，如無法修繕，應整組換新。
2	611室	洗臉盆裂開	洗臉盆裂開非修繕得以回，應予更換。
3	612室	馬桶頂蓋破損	馬桶頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		洗臉盆止水閥卡住無法使用	被告應負責修繕，如無法單修繕，應整組換新。
4	613室	馬桶頂蓋破損	馬桶頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
5	616室	馬桶水箱破損	馬桶水箱老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		鐵捲門電動不能開	被告應負責修繕。

6	617室	安全門開關時有點卡住	被告應負責修繕，如無法單修繕，應整組換新。
		馬桶水箱上蓋破損	馬桶水箱老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
7	510室	洗臉盆出水量極少	被告應負責修繕。
		烤箱無法使用	被告應負責修繕。
8	511室	2樓浴缸壁面磁磚破裂	原告請求減少租金並無理由。
9	515室	2樓廁所馬桶頂蓋破損	馬桶頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
		洗臉盆下方地板會滲水	原告請求減少租金並無理由
		鐵捲門毀損無法使用	被告應負責修繕。
10	516室	洗臉盆有裂縫	洗臉盆裂開非修繕得以回，應予更換。
11	517室	2樓廁所馬桶水箱頂蓋破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
12	518室	2樓廁所馬桶水箱頂蓋破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
13	520室	烤箱不能使用	原告請求減少租金並無理由。
14	115室	2樓廁所馬桶旁邊的磁磚滲水	原告請求減少租金並無理由。
		洗臉盆下方排水管漏水	被告應負責修繕。
		排水閥脫落	被告應負責修繕。

15	113室	2樓廁所水箱有裂痕	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
16	112室	鐵捲門無法電動開啟	被告應負責修繕。
17	111室	2樓廁所浴缸上面牆面的磁磚有裂縫	原告請求減少租金並無理由。
18	110室	電動鐵捲門無法電動開啟	被告應負責修繕。
		1樓車庫到2樓的排水管會漏水	被告應負責修繕。
19	入口櫃臺	窗戶邊及牆面有滲水的痕跡	被告應負責修繕。
20	211室	蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水	此應由原告自行修繕。
		馬桶頂蓋水箱破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
21	212室	馬桶頂蓋水箱破損	馬桶水箱頂蓋老舊無零件，且破損非修繕得以回復，應予更換。
22	213室	鐵捲門在控制室無法控制開啟	被告應負責修繕。
		浴缸上開牆壁磁磚破裂	原告請求減少租金並無理由。
23	215室	2樓浴缸上開牆壁破裂	原告請求減少租金並無理由。
24	216室	蒸氣室不能使用	原告請求減少租金並無理由。

項次	位置	損害項目	新添成公司 應負責部分
1	511室	2樓浴缸壁面磁磚破裂	應負責修繕
2	515室	洗臉盆下方地板會滲水	應負責修繕
3	520室	烤箱不能使用	應負責修繕
4	115室	2樓廁所馬桶旁邊磁磚滲水	應負責修繕
5	111室	2樓廁所浴缸上方牆面磁磚有裂縫	應負責修繕
6	211室	蓮蓬頭跟軟水管的接頭處會漏水	不負責修繕
7	213室	浴缸上開牆壁磁磚破裂	應負責修繕
8	215室	2樓浴缸上開牆壁磁磚破裂	應負責修繕
9	216室	蒸氣室不能使用	應負責修繕