

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

112年度苗簡字第95號

原告 林陳源

被告 林玉鸞

被告 至鋒精懋股份有限公司

法定代理人 葉進登

訴訟代理人 葉國兆

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣（下同）19,596元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔4%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以19,596元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：被告林玉鸞偕同被告至鋒精懋股份有限公司（下稱至鋒公司）為連帶保證人，與原告於民國106年6月25日簽訂房屋租賃契約及附加特別約定事項（下稱系爭租約、特約），約定由原告提供門牌號碼苗栗縣○○市○○里0鄰○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋）出租被告林玉鸞使用，租賃期間自106年7月1日起至107年6月30日止，嗣各於107年6月21日、108年6月23日、109年7月1日、110年6月28日合意展延系爭租約至111年6月30日止，每月租金自108年5月1日起為新臺幣（下同）15,500元。詎被

01 告林玉鸞仍積欠111 年6 月份租金15,500元尚未給付，依系
02 爭契約請求積欠之租金，及遲延費3,000 元。又依系爭租約
03 之特約第10、12、13、14條約定及系爭租約第5 、6 、8
04 條，被告林玉鸞應將系爭房屋回復至租賃時之原狀返還原告，如違約應負損害賠償；惟被告林玉鸞返還時尚有如附表
05 編號1至51「位置」、「狀態」欄所示情況未回復原狀，造
06 成原告有將系爭房屋回復原狀支出修繕費用之損害，共計5
07 3,500元，應予賠償損害；另被告林玉鸞於遷出時將系爭房
08 屋二樓熱水器搬離，造成水管漏水（即附表編號42），致水
09 費增加4,517 元，並依前開約定請求損害賠償；又被告林玉
10 鸞未將系爭房屋回復原狀，導致房屋無法出租，須賠償原告
11 每月15,500元之租金損失至修繕費用損害賠償清償日為止；
12 而至鋒公司為系爭租約之連帶保證人，自應與被告林玉鸞連
13 帶負責。為此，爰依系爭租約前開約定提起本訴等語。並聲
14 明：(一)被告應連帶給付原告76,517元，並應自111 年7 月1
15 日起至被告清償系爭房屋回復原狀損害賠償之日止，按月給
16 付原告15,500元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

18 二、被告則以：

19 (一)至鋒公司陳以：至鋒公司僅於系爭租約自106 年7 月1 日至
20 107 年6月30日期間，以「至鋒精懋有限公司」身分擔任連
21 帶保證人，嗣林玉鸞於107 年6 月21日、109 年7 月1 日、
22 110年6 月28日與原告展延簽署租期及房屋租賃特約事項之
23 契約，至鋒公司不知情且未參與，況至鋒公司自107 年8 月
24 27日業已更名為「至鋒精懋股份有限公司」，益徵109 年7
25 月1日、110 年6 月28日之租約其上「至鋒精懋有限公司」
26 之印文均非至鋒公司所蓋，亦無未授權林玉鸞蓋印，故至鋒
27 公司就林玉鸞於107 年7 月後之租約，並無任何連帶保證關
28 係存在。至於原告請求回復原狀損害部分，否認係於至鋒公
29 司擔任連帶保證人之租賃期間內所造成等語，資為抗辯。並
30 聲明：原告之訴駁回。

31 (二)被告林玉鸞則陳以：

01 1.系爭房屋為4、50年房齡之老舊房屋，屋內設備亦多陳舊不
02 堪使用，被告林玉鸞多次請求原告修繕遭拒，乃自費支出熱
03 水器、水箱零件、抽水馬達、鎖頭、水龍頭、排水管、冷熱
04 蓮蓬頭、臉盆水龍頭、臉盆排水、電箱開關等共計30,790
05 元，並已告知原告該等修繕費用應自111年3月及4月份之租
06 金中扣除，且被告林玉鸞已給付押租金31,000元，亦主張用
07 以抵扣同年5月及6月之租金，故並無遲延支付111年6月份
08 租金之情事。

09 2.再者，附表編號1所示一樓鐵門懸掛電線乙情，為台電公司
10 檢修工程所致，並非原告所為，且台電業已移除電線，鐵門
11 可正常關閉，原告並無損害；另二樓冷氣本老舊不堪使用，
12 原告亦同意被告林玉鸞將冷氣移除，自行安裝冷氣，難認原
13 告有何損害；另裝設於系爭房屋二樓之熱水器是被告林玉鸞
14 自費裝設，且係請專業廠商協助拆除，並有確認無漏水情
15 形，否認有造成原告所指之水費損害。其餘地板、牆壁、樓
16 梯、廁所及木門髒汙、牆面、木板、玻璃龜裂，均為正常使
17 用房屋下之耗損，並非蓄意破壞，另就裝潢夾板衣櫃及門簾
18 窗簾等家具非日常必須，原告請求回復原狀並不合理；且原
19 告提供被告林玉鸞所簽立之租約並非斯時政府提供最新版之
20 房屋租賃契約書，系爭租約第10條亦約定房屋如係自然之損
21 壞有修繕之必要，由原告負責修理，原告所定系爭租約之特
22 約顯失公平等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回；如受
23 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

24 三、本院為行集中審理，協同兩造協議並簡化爭點整理如下：

25 (一)兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

26 1.兩造於106年6月25日簽訂系爭租約（含特約），由原告將系
27 爭房屋出租給被告林玉鸞，租金每月1萬2,000元，押租保證
28 金2萬4,000元，租賃期間自其106年7月1日起至107年6
29 月30日止，至鋒公司更名前之至鋒精懋有限公司則擔任被告
30 林玉鸞之連帶保證人。（見本院卷(一)第55至58頁）。

31 2.被告林玉鸞為訴外人佢英國際有限公司（下稱佢英公司）之

員工，佢英公司為管理受雇於至鋒公司之外籍員工，而承租系爭房屋供外籍員工居住使用；而原告於簽立系爭租約前亦知悉此情。

3.原告與被告林玉鸞於107年6月21日合意展延系爭租約至108年6月30日止，並另約定被告林玉鸞自107年7月15日起額外租賃系爭房屋3樓部分，且應另外再支付此部分之每月租金2,000元，另增加押租保證金4,000元。（見本院卷(一)第61、259頁）

4.原告與被告林玉鸞於108年6月23日合意展延系爭租約至109年6月30日止，並另約定：①自108年5月1日起，被告林玉鸞加租4樓曬衣間，合計房屋租金為1萬5,500元，被告林玉鸞需再補貼押租保證金3,000元；②房租以現況租賃，原告不負任何修繕。（見本院卷(一)第260頁）

5.原告與被告林玉鸞於109年7月1日合意展延系爭租約至110年6月30日止，並另約定房租以現況租賃，原告不負任何修繕。（見本院卷(一)第62、261頁）

6.原告與被告林玉鸞於110年6月28日合意展延系爭租約至111年6月30日，並另約定房租以現況租賃，原告不負任何修繕。

7.原告目前執有系爭租約之押租金共計31,000元。

8.被告林玉鸞已於111年6月30日租約屆至前遷出系爭房屋。

9.被告林玉鸞於系爭租約存續期間有支出系爭房屋之修繕費用20,200元、700元、8,000元、1,890元。

10.至鋒公司於107年8月27日經經濟部核准變更公司，即由原「至鋒精懋有限公司」變更為「至鋒精懋股份有限公司」，並變更公司大小章。

11.原告前因被告林玉鸞未依系爭租約約定給付111年3月至5月之租金而對其起訴請求，經本院以111年度苗小字第894號、112年度小上字第1號判決林玉鸞應給付原告此部分租金及違約金。（見本院卷第189至196頁）

12.被告林玉鸞有於111年3月5日匯款予原告6,785元。

01 13.卷附外籍勞工委任申辦暨管理合約書、委託代管外籍勞工住
02 宿合約書、委託書、代管製造業外籍勞工委託書為被告林玉
03 鸞與「至鋒精懋有限公司」、佺英公司與「至鋒精懋股份有
04 限公司」所簽立。

05 (二)兩造所爭執事項：

06 1.至鋒公司是否為107年7月1日以後租約之連帶保證人？

07 2.原告請求被告將系爭房屋回復原狀，有無理由？

08 3.原告請求被告連帶給付111 年6 月份租金15,500元及自111
09 年7月1日起按月給付損害賠償，有無理由？

10 四、法院之判斷：

11 (一)至鋒公司為107年7月1日以後租約之連帶保證人：

12 至鋒公司固否認有於107年6月21日、107 年6 月21日、108
13 年6 月23日、109 年7 月1日、110 年6 月28日於延展系爭
14 租約之文件上簽名，然查，至鋒公司前擔任被告林玉鸞之連
15 帶保證人，於106年6月25日與原告簽訂系爭租約，並委託被
16 告林玉鸞及其所任職之佺英公司管理其雇用之外籍勞工，業
17 據兩造所不爭執（見不爭執事項1.、2.、13.），而自至鋒公
18 司於前開系爭租約簽立後，亦有於107年6月1日、108年1月1
19 日簽立委託書，委請被告林玉鸞、佺英公司代為承租系爭房
20 屋作為外籍勞工住宿處，並同意佺英公司代刻印至鋒公司之
21 印章用以處理外籍勞工相關事務使用，有管理合約書、住宿
22 合約書、委託書、代刻章同意書、個人資料蒐集處理利用同
23 意書等件在卷可憑（見本院卷(一)第519至525、卷(二)第123、1
24 25頁），且被告林玉鸞亦陳以至鋒公司之外籍勞工在系爭房
25 屋居住到110年10月底才搬離等情，足見至鋒公司自始知悉
26 並同意被告林玉鸞、佺英公司所管理其受雇之外籍勞工自簽
27 約時起居住於系爭房屋，並同意代刻印章以便渠等處理相關
28 外籍勞工事務，衡情自有授權被告林玉鸞蓋印至鋒公司之印
29 文以連帶保證人身分繼續承租。又依被告林玉鸞所提與「至
30 鋒廖欣怡老闆娘」（為本院卷(一)第525頁委託書中至鋒公司
31 之經辦人）之LINE對話紀錄可見（見本院卷(二)第127、128

頁），原告因被告林玉鸞在110年間尚未續行延長租約，乃直接通知連帶保證人即至鋒公司處理，至鋒公司斯時亦無向原告否認其為連帶保證人之身分，反而向被告林玉鸞請求其儘快與原告處理續約乙情，倘至鋒公司未授權被告林玉鸞以連帶保證人身分繼承承租，至鋒公司何須介入，益見至鋒公司當有持續授權被告林玉鸞以至鋒公司為連帶保證人向原告承租系爭房屋，亦有繼續擔任系爭租約延展後之連帶保證人地位，而至鋒公司其後組織變更，並不影響其有授權被告林玉鸞以為連帶保證人向原告承租系爭房屋乙事，其抗辯並非107年7月1日以後租約之連帶保證人，並無理由。

(二)原告受有系爭房屋未回復原狀所致之損害：

- 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態；另租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔，民法第423條、第429條各定有明文。又依系爭租約第5、6條約定「房屋一切修繕費用…蓋歸乙方（即承租方被告林玉鸞）負擔」、「房屋…於退租時，應回復原狀交還甲方（即出租方原告），乙方不得異議」，另系爭租約之特約第8、10、12、14條約定「出租人留置於屋內置物品（如衣櫃、冷氣等家具或電器）終止租約時，承租人依能正常使用返還。」、「承租人返還房屋時，其附屬品，例如燈具、門框、門板、洗手台等，如有損壞，承租人應恢復原狀，但其材質或規格特殊不易尋得同材質或同款，承租人應回復其功能。」、「承租人返還房屋時，室內之牆面如有新增釘痕，要補平，如有膠痕，塗鴨等髒汙，要清除乾淨。並予以重新粉刷部分牆壁如當初承租時現況歸還甲方。」、「出租人即承租人…，應各自就屋況攝影或拍照，以為將來返還房屋時參照。」等語。是依前開規定及系爭租約、特約之約定，足見兩造就系爭房屋之修繕已有特別磋商約定，自屬民法第429條第1項所定「契約另有訂定」之情形，惟參酌出租人既有依民法第423條提出合於約定使用之系爭房屋，而系

爭房屋依約係供人住宿、居住，則若涉及系爭房屋結構（如天花板、地板、牆因正常使用損壞）、排水及電力系統等問題，則應由出租人即原告負責維護修繕，其餘部分（如牆面回復原狀修整、電器、衣櫃等修繕）則應回歸兩造所定系爭租約之相關約定處理，方符前開規定及約定之意旨。至被告林玉鸞雖抗辯系爭租約（含特約）與住宅租賃定型化契約應記載事項所定有不符，而認兩造約定有顯失公平，然查，系爭租約固為原告所預擬，然系爭租約之承租人被告林玉鸞（實際上係為佢英公司工作）與擔任連帶保證人之至鋒公司均為事業營利者，難認為一般經濟弱勢之消費者，且被告林玉鸞租賃系爭房屋係供至鋒公司所雇用數位外籍勞工住宿使用，此均為兩造於簽約前所知悉（見不爭執事項2.），故原告為應因住宿人數及租客狀態，併考量系爭房屋之屋況，而提出系爭租約（特約）等約定與被告林玉鸞磋商，被告林玉鸞、至鋒公司知悉前開約定後亦同意簽署系爭租約及特約，難謂期間毫無個別磋商變更之餘地，基於私法自治、契約自由原則，難認兩造所簽立之系爭租約及特約，有何顯失公平之處，被告林玉鸞此部分抗辯，並無可採。從而，被告林玉鸞於租約屆至後，自應依兩造所簽立之系爭租約及特約回復原狀。又觀之兩造所簽立之系爭租約及特約，其中特約事項中除特別就牆面有約定返還房屋時需重新粉刷牆壁、補平新增釘痕，清除膠痕、塗鴨外，參以其他約定就系爭房屋可以分離之裝置、設置之回復原狀僅應回復功能，故除牆面以外所指之回復原狀，應係指承租人以合於契約之應有狀態返還，亦即依合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則，並斟酌租賃物之折舊等狀態而返還，而非回復租賃物之原有狀態。

2. 本件原告主張被告林玉鸞於租約屆至後，未依約就附表所示屋況回復原狀，並提出出租前及租期屆至前後屋況照片為證（見本院卷(一)第283至327，卷(二)37至59頁）。揆諸前開說

01 明，被告林玉鸞應回復原狀者，為系爭租約及特約所約定之
02 項目，應不包含涉及系爭房屋結構、電力及排水系統等。經
03 查：

04 ①附表所示牆面重新粉刷及修復部分，為兩造所約定之事項
05 （即特約第12條），自應由被告林玉鸞依約定方式回復原
06 狀。另就塗鴉、貼紙（如附表編號6、7、12、17、27），及
07 天花板破損、燈具掉落（如附表編號9）並非一般使用下折
08 舊所致，被告林玉鸞亦應一併清除或回復原狀。復就系爭房
09 屋之燈泡、門板或附屬動產（如壁紙、馬桶蓋、馬通刷、開
10 關蓋板等），被告林玉鸞自依系爭租約之特約第10條回復原
11 狀或回復其正常使用功能。又被告林玉鸞就返還系爭房屋
12 時，未履行前開回復原狀之約定，原告自受有支付費用回復
13 原狀之損害。

14 ②至附表所示編號1為系爭房屋電力配置所致，本應由原告維
15 持電力供應之狀態，況且，被告林玉鸞否認電線配置係其所
16 為，原告並未舉證此節，且其自陳目前已自行修復，亦未提
17 出實際受損之證據，故其此部分請求，並無可採。另就附表
18 編號13（磁磚、馬桶髒汙）、17、（木門隔柵）、18（磁磚
19 髒汙）、19（樑柱髒汙）、25（天花板髒汙）、26（洗臉盆
20 髒汙）、48（衣櫥表面髒汙）均為使用房屋之自然耗損及汙
21 損，且參以被告林玉鸞於遷出系爭房屋前尚有委請清潔公司
22 為全屋清潔，有被告林玉鸞所提估價單在卷可憑（見本院卷
23 二第117頁），堪認被告林玉鸞已盡其保存租賃物之維持義
24 務，故此等部分既為自然使用之折舊狀態，應認被告林玉鸞
25 已依回復原狀狀態返還，故原告此部分請求，亦無可採。另
26 原告主張附表編號26、42所示漏水部分，為被告林玉鸞所否
27 認，而依被告林玉鸞所提出之LINE對話紀錄可見（見本院卷
28 二第103頁），其於租約屆至末日即110年6月30日即有通知
29 原告配偶點交系爭房屋而已遷出該處，故倘該等處所有漏水
30 情事，係租約屆至前即發生或租約屆至後乃發生，未據原告
31 所舉證證明，其此部分請求回復原狀，亦難認有據。再者，

01 原告請求附表編號34冷氣損壞應回復原狀部分，亦為被告林
02 玉鸞所否認，且據被告林玉鸞所提之LINE對話紀錄可見（見
03 本院卷(二)第113、115頁），被告林玉鸞有向原告配偶表示該
04 處冷氣老舊無冷房效果，欲自行安裝自費冷氣，業經原告配
05 偶乃同意拆卸並指示放置於系爭房屋曬衣間，故該冷氣是否
06 係因被告林玉鸞所致而損壞無法證明，此部分請求，並無可
07 採。此外，原告請求就系爭房屋如附表編號23、31、34所示
08 窗簾回復原狀，然該等窗簾並未損壞，難認有何回復原狀之
09 損害，此部分請求亦無可採。

10 3.而原告主張其受有被告林玉鸞因未回復原狀之損害如附表
11 「費用」欄所示之損害，固未提出相關證據，然被告林玉鸞
12 於系爭租約屆至後，確有前開回復原狀之債務而未履行，原
13 告自受有系爭房屋未能回復原狀之損害，爰依民事訴訟法第
14 222條第2項，考量原告請求回復原狀之費用金額、一般叫工
15 之交易價格、修復之物品及面積大小，定其數額如附表「本
16 院認定被告應負責賠償之金額」及「備註」欄所示；又就設
17 備部分，如原告請求就馬桶蓋、馬桶刷、電燈、開關面板回
18 復等損害，僅得以更換新品為之，惟回復原狀係回復他方損
19 害發生前之原狀，故此部分自應扣除應予折舊，又依行政院
20 所頒「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」規
21 定，上開相關設備性質上應屬房屋附屬設備中之其他設備，
22 耐用年數為10年，依平均法計算其折舊結果（即以固定資產
23 成本減除殘價後之餘額，按固定資產耐用年數表規定之耐用
24 年數平均分攤，計算折舊額），每年折舊率為10分之1，佐
25 以原告未能證明該等設備受損時所使用之年數，併參以系爭
26 房屋屋齡約為40年（見本院卷(一)第73頁），堪認上開相關設
27 備應以耐用年數10年計算折舊，故原告僅得請求折舊後之殘
28 價，如附表同欄金額所示。從而，被告林玉鸞於系爭房屋返
29 還時未能回復原狀，原告自得請求系爭房屋如附表「本院認
30 定被告應負責賠償之金額」及「備註」欄所示之損害金額共
31 計28,479元，逾此部分，則無理由，應予駁回。

01 4.另原告雖主張被告林玉鸞將二樓熱水器拔除後導致系爭房屋
02 漏水（如附表編號42所示），請求賠償水費4,517元，惟揆
03 諸前開說明，原告未能舉證該漏水情形係被告林玉鸞所致，
04 且參以其亦稱附表編號26所示水龍頭有漏水之情事，故其所
05 支出之水費究是否為被告林玉鸞所致，尚不能證明；況且，
06 系爭租約屆至後，被告林玉鸞已遷出系爭房屋，且原告亦自
07 承可自由進出系爭房屋（見本院卷(一)第354頁），故系爭水
08 費亦不能排除為原告自行用水；再者，原告所提出受損之證
09 據為其111年10、12月繳納之水費單據截圖畫面（見本院卷
10 (二)第17頁），該期間距被告林玉鸞於111年6月退租時已有相
11 當時期，尚難認該水費與被告林玉鸞有何關聯，是原告此部
12 分請求，並無可採。

13 5.再者，原告固主張系爭房屋並未回復原狀，致無法出租，被
14 告林玉鸞應賠償原告每月15,500元之租金損失等語，惟查，
15 被告林玉鸞固於系爭租約屆滿後未履行前開屋況等項目之回
16 復原狀，然被告林玉鸞於系爭租約屆期前即搬離系爭房屋，
17 並已告知原告，原告就系爭房屋亦得自由出入，而可知悉系
18 爭房屋之屋況，參以系爭房屋需回復原狀之項目均非屬重大
19 修繕，並無不能修繕之情形，原告自得先自行修繕房屋後再
20 行出租，而非捨此不為，將閒置系爭房屋之損失風險均轉嫁
21 至被告林玉鸞，應以回復原狀預計所需時間做為原告無法繼
22 續使用房屋之損害，始得認有相當因果關係，逾此期間之損
23 害，則難以採認。故審酌本件系爭房屋需回復原狀之項目大
24 致均為牆面修整及物品更換等項目，爰認修繕施工期間應以
25 一星期即為已足，是原告得向被告林玉鸞請求回復原狀期間
26 之租金損失應以3,617元（計算式：15,500元÷30日×7日＝3,
27 617元）為適當，逾此部分，則屬無據。

28 6.綜上所述，原告因被告林玉鸞退租後未回復原狀之損害共計
29 32,096元（計算式：28,479元＋3,617元＝32,096元）。又
30 依系爭租約第12條約定「乙方如有違約或違背本契約各條
31 項，致損害甲方權益時，願聽從甲方之賠償損害…丙方（即

連帶保證人至鋒公司）亦應連帶負賠償責任，並願拋棄先訴抗辯權」，故原告依系爭租約第12條約定請求被告連帶給付32,096元，即屬有據，逾此範圍，則無理由。

(三)被告林玉鸞應給付原告積欠之110年6月份租金及違約金：

按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。又系爭租約第3條約定「租金…應於各該月1日以前繳納。房租繳納最遲於每月5日，若有遲延每乙日，需支付甲方遲延費每日100元…。」，有系爭租約在卷可憑（見本院卷(一)第55頁）。本件原告主張被告林玉鸞積欠111年6月租金15,500元及遲延費3,000元未付等情，業據其提出催告存證信函（見本院卷(一)第25、27頁），被告林玉鸞亦未爭執未有如期給付前開租金，故原告依系爭租約第3條、第12條請求被告連帶給付租金15,500元及遲延費3,000元，共計18,500元即屬有據。

(四)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有明文。而押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，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（最高法院104年台上字第1569號判決意旨參照）。本件被告林玉鸞於系爭租約消滅後，有前開欠租或回復原狀之債務不履行之債務，共計50,596元（計算式：32,096元+18,500元=50,596元），其抗辯以押租金抵充，自屬有理，而其依押租金31,000元抵充後，尚仍有19,596元之債務，而至鋒公司為被告林玉鸞之連帶保證人，自應就被告林玉鸞因系爭租約所負債務連帶負責。又被告林玉鸞雖有於111年3月5日匯款予原告6,785元，然依其匯款時間為3月間，其給付斯時，並無用以支付本案原告起訴之6月房租及回復原狀損害之意思，並當庭表明此部分金額欲對原告另案請求且不同意於本案抵扣（見本院卷(一)第205頁，卷(二)第81頁），自無從於本案抵扣；至被告林玉鸞雖抗辯其有支出修繕費用抵充111年3、4月之租金，惟與本案原告請求111年6月份之租金無涉，均併此敘明。

五、綜上所述，原告依系爭租約第12條請求被告連帶給付19,596元，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條規定適用簡易程序之訴訟，所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，本院應依職權宣告假執行。原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，然其聲請僅係促使法院為職權之發動，爰不為假執行擔保金之諭知。至原告敗訴部分，假執行之聲請已失所依附，即應駁回之。另被告林玉鸞陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，本院併依職權為至鋒公司酌定供相當之擔保後得免為假執行之宣告。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 7 月 27 日
苗栗簡易庭 法官 黃思惠

以上正本係照原本作成。

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（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 112 年 7 月 27 日
書記官 洪雅琪

附表：

編號	樓層	位置	狀態	原告主張回復原狀之		本院認定被告應負責賠償之金額	備註 【行政院頒布固定資產耐用年數；依平均法計算，計算方式：殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)，元以下四捨五入】
				方式	費用		
1	1樓	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖A處	鐵門無法拉下。	車庫電線重新配置由鐵門上方通過，使白鐵門得拉下。	500元	0元	原告請求無理由
2		如本院卷(一)第283頁所示1樓	牆面刮傷凹陷及汙損。	牆面刮傷凹面處補平（使用双喜	1,000元	1,000元	准予請求

		平面圖B處		克裂靈彈性補土)，待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。			
3		如本院卷(-)第283頁所示1樓平面圖C處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	1,000元	1,000元	准予請求
4		如本院卷(-)第283頁所示1樓平面圖D處	牆面有鐵釘及汙損。	牆面鐵釘拔除、刮傷凹面處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	1,000元	1,000元	准予請求
5		如本院卷(-)第283頁所示1樓平面圖E處	牆面有鐵釘及汙損。	牆面鐵釘拔除、刮傷凹面處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	1,000元	1,000元	准予請求
6		如本院卷(-)第283頁所示1樓平面圖F處	1.牆面有泡棉、鐵釘及汙損。 2.右邊窗戶氣窗有冷氣隔板、左邊窗戶有黑色貼紙。	1.牆面泡棉貼紙去除、鐵釘拔除、刮傷凹面處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。 2.右邊窗戶氣窗上冷氣隔板移除、左邊窗戶	1,300元	1,000元	①牆面修復以1,000元計 ②第2項屬清潔項目，另予計算清潔費用

				黑色貼紙移除。			
7	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖G1、G2處	1.牆面汙損、左側木製隔牆截面及天花板電燈旁方形未上漆。 2.門上方有半圓形綠色貼紙。	1.左、右兩面牆汙損處及左側木製隔牆截面、天花板電燈旁方形未上漆區域粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。 2.左右兩面牆中間門上方半圓形綠色貼紙去除。	1,600元	1,000元	①牆面修復以1,000元計 ②第2項屬清潔項目，另予計算清潔費用	
8	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖H處	天花板壁紙掉落。	天花板掉落壁紙使用釘子釘好。	400元	200元	修復壁紙工資以200元計	
9	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖I處	天花板破損、燈具掉落。	天花板凹陷處鈎平後使用白膠貼好，再將燈裝回。	700元	700元	准予請求	
10	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖J1、J2處之間之整面牆	牆面刮傷及汙損。	牆面刮傷凹面處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	1,500元	1,000元	牆面修復以1,000元計	
11	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖K處整面牆	牆面龜裂及汙損。	牆面龜裂凹陷處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	1,200元	1,000元	牆面修復以1,000元計	
12	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖L處	1.牆面汙損。 2.廁所門塗鴉汙損。	1.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	900元	500元	①牆面修復以500元計 ②第2項屬清潔項目，另予計算清潔費用	

				2.廁所門前、後兩面上之字體清除。			
13	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖M處	1.馬桶蓋損壞、馬桶刷遺失。 2.地面磁磚及廁所燈損壞。 3.馬桶髒汙。	1.更換馬桶蓋、購買馬桶刷1支。 2.修理地面磁磚及廁所燈。 3.清潔馬桶。	1,800元	82元	①更換馬桶蓋、馬通刷、廁所燈各以400、200、300元計，折舊後金額為82元【900元/（10+1）=82元（元以後四捨五入，下同）】 ②磁磚及馬桶髒汙之請求無理由	
14	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖N處	燈泡遺失。	天花板3顆燈泡（使用飛利浦23瓦省電螺旋晝光色燈泡）裝回，並且可以使用。	900元	81元	燈泡1顆以300元計，折舊後為27元【300元/（10+1）=27元（以下燈泡之折舊均同）】，27元×3顆=81元	
15	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖01、02處	灶台下方木門遺失。	左、右兩排灶台下方木門裝回且可以使用（即回復木門）。	3,000元	273元	門板回復費用以3,000元計，折舊後為273元【3,000元/（10+1）=273元】	
16	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖P處	窗戶玻璃損壞。	窗戶左下方玻璃更換（使用透光不透視5mm厚度方格玻璃）。	600元	55元	玻璃回復費用以600元計，折舊後為55元【600元/（10+1）=55元】	
17	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖Q處	1.浴室門塗鴉污損、上方玻璃遺失、下方木條隔柵損壞。 2.開關損壞。	1.浴室門上方玻璃更換（使用透光不透視5mm厚度方格玻璃）、下方木條隔柵修復、門中間橫條字體清除。 2.修復浴室門旁開關。	1,300元	94元	①玻璃及開關面板更換各計1,000元、30元，折舊後為1,030元/（10+1）=94元 ②第1項汙損屬清潔項目，另予計算清潔費用 ③門木條隔柵損壞為自然耗損使用之結果，原告不得請求	
18	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖R處	1.壁掛桿遺失。 2.磁磚髒汙。	1.毛巾不鏽鋼壁掛桿裝回浴缸上方。 2.清潔浴缸前面磁磚髒汙。	1,300元	45元	①壁掛桿以500元計，折舊後金額為45元【500元/（10+1）=45元】 ②磁磚髒汙之請求無理由	
19	如本院卷(一)第283頁所示1樓平面圖S1、S2處	1.樑柱髒汙。 2.燈泡損壞。	1.清潔天花板下方樑柱髒汙。 2.壁燈內燈泡（使用飛利浦23瓦省電螺旋晝	700元	27元	①燈泡折舊後為27元 ②樑柱髒汙之請求無理由	

				光色燈泡)裝回並且會亮。			
20		如本院卷(-)第283頁所示1樓平面圖T1、T2、T3處	1.牆面刮傷及汙損。 2.樓梯燈泡損壞。	1.1樓至2樓樓梯之3面牆刮傷凹面處補平(使用双喜克裂靈彈性補土),待彈性補土乾燥後,再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。 2.T2處樓梯燈泡(使用飛利浦23瓦省電螺旋畫光色燈泡)裝回,並且會亮。	1,500元	1,027元	①牆面修復以1,000元計 ②燈泡折舊後為27元
21	2樓	如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖B處	燈泡遺失。	天花板4顆燈泡(使用飛利浦23瓦省電螺旋畫光色燈泡)裝回,並且可以使用。	1,200元	108元	燈泡折舊後為27元,4顆燈泡共計108元
22		如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖C1、C2處	牆面汙損。	2面牆汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	1,000元	1,000元	准予請求
23		如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖D處	窗簾脫落。	窗簾掛好。	200元	0元	原告此部分請求無理由
24		如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖E1、E2處	1.牆面汙損。 2.冷氣銅管及電線遺失。	1.2面牆鐵釘孔處補平(使用双喜克裂靈彈性補土),待彈性補土乾燥後,再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。 2.分離式冷氣銅管及220V三相電線回復。	2,000元	2,000元	准予請求
25		如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖F處	天花板汙損及燈座損壞。	修復天花板燈至可以使用及清潔天花板汙損。	1,000元	27元	①燈具折舊後為27元。

							②另請求天花板汙損回復為無理由。
26	如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖G處	水龍頭漏水及臉盆髒汙。	修復水龍頭至不會漏水及清潔臉盆髒汙。	1,200元	0元		請求無理由。
27	如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖H處	牆面有鐵釘、貼紙及刮傷汙損。	牆面鐵釘拔除及貼紙清除後，將鐵釘孔處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	800元	500元		牆面修復以500元計
28	如本院卷(-)第303頁所示2樓平面圖I處	1.牆面汙損。 2.開關損壞。	1.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。 2.修復牆上開關。	1,800元	1,003元		①牆面修復以1,000元。 ②開關面板以30元計，折舊後為3元【 $30 \text{元} / (10 + 1) = 3 \text{元}$ 】（以下開關折舊亦同）
29	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖K處	1.牆面有鐵釘及刮傷汙損。 2.天花板壁紙遺失。	1.牆面鐵釘拔除，將鐵釘孔、刮傷凹陷處補平（使用双喜克裂靈彈性補土），待彈性補土乾燥後，再將牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。 2.貼回天花板壁紙。	1,500元	1,500元		准予請求；牆面修復以1,000元計，回復壁紙以500元計。
30	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖L1、L2處	牆面汙損。	2面牆汙損及塗鴨處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	1,500元	1,000元		牆面修復以1,000元計
31	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖M處	窗簾脫落。	窗簾掛好。	200元	0元		請求無理由

32	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖N處	1.衣櫥門脫落。 2.牆面汙損。	1.衣櫥門裝好。 2.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	900元	900元	准予請求；牆面修復以500元計，修復衣櫃以400元計
33	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖P處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	500元	500元	准予請求
34	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖Q處	1.窗簾損壞。 2.冷氣損壞。 3.窗簾下方牆面汙損。	1.修復窗簾。 2.修復冷氣。 3.窗簾下方牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	5,000元	500元	①牆面修復以500元計 ②窗簾及冷氣修復之請求為無理由
35	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖R處	1.天花板壁紙掉落。 2.牆面汙損。	1.貼好天花板壁紙。 2.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	1,200元	1,200元	准予請求；牆面修復以1,000元計，回復壁紙以200元計
36	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖S處	衣櫥門無法開啟。	修復衣櫥門。	500元	500元	准予請求
37	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖T處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	500元	500元	准予請求
38	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖U處	窗戶上方壁紙掉落。	貼好窗戶上方壁紙。	400元	200元	修復壁紙工資以200元計
39	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖V處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	700元	500元	牆面回復以500元計
40	如本院卷(-)第303頁所示3樓平面圖W處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	700元	500元	牆面回復以500元計
41	如本院卷(-)第	燈泡損壞。	燈泡1顆(使用飛	300元	27元	燈泡折舊27元。

		303頁所示3樓平面圖X處		利浦23瓦省電螺旋晝光色燈泡)裝回,並且可以使用。			
42		2樓浴室外	管路漏水。	將熱水器管路漏水處修復。	1,000元	0元	請求無理由
43	3樓	如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖A處	1.牆面汙損。 2.開關損壞。	1.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。 2.修復牆上開關。	800元	503元	①牆面回復以500元計 ②開關面板折舊後3元
44		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖B處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	800元	500元	牆面回復以500元計
45		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖C處	燈泡遺失。	天花板燈泡1顆(使用飛利浦23瓦省電螺旋晝光色燈泡)裝回,並且可以使用。	300元	27元	燈泡折舊後27元
46		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖D1、D2處	1.梳妝台抽屜及踢腳板損壞。 2.牆面汙損。	1.修復梳妝台抽屜及踢腳板。 2.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。 3.修復牆上開關。	900元	900元	准予請求
47		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖E處	矮櫃抽屜損壞。	修復矮櫃抽屜。	900元	500元	修繕櫃體以500元計
48		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖F處	衣櫥表面髒污及凹洞。	衣櫥表面髒污清潔及凹洞修復。	300元	0元	請求無理由
49		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖G1、G2處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	700元	500元	牆面回復以500元計
50		如本院卷(-)第321頁所示3樓平面圖H處	1.牆面汙損。 2.地上有廢棄物。	1.牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860(平光百合白)水性水泥漆】。	1,000元	1,000元	准予請求

(續上頁)

01

				2.清除地上廢棄物。			
51		如本院卷(一)第321頁所示3樓平面圖I處	牆面汙損。	牆面汙損處粉刷油漆【使用虹牌油漆、編號860（平光百合白）水性水泥漆】。	500元	500元	准予請求
合 計					53,500元		
編號	清潔項目					清潔費用	備註
52	編號6、7、12、17所示					500元	費用工資以1小時500元計算
總 計					28,479元		