臺灣臺南地方法院新市簡易庭民事判決

114年度新簡字第102號

原　　告　蔡宜憬

被　　告　蘇靖嫕

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年9月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣15萬元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之38，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣15萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠兩造前簽立租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告將門牌號碼臺南市○○區○○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，租賃期間為民國111年1月1日至113年12月31日，每月租金新臺幣（下同）2萬5,000元，原告已收取押租金2萬5,000元。

㈡被告於113年10月14日，以通訊軟體LINE傳送訊息向原告表示同年11月會開始拆裝潢，原告表示「好，電費結清單、房子恢復原狀、清潔乾淨再點交」，被告亦回覆「沒問題」，嗣被告於113年11月5日復傳送訊息向原告表示於同年月15日點交，惟被告於113年11月15日，僅將鑰匙、遙控器放在系爭房屋之窗戶邊，並未實際交還原告，且系爭房屋之牆壁、燈具、地板等均未回復原狀，致原告迄今仍無法以同等租金將系爭房屋出租予他人，兩造並未提前終止系爭租約，被告未依系爭租約第27條第4項約定辦理點交，應屬續租，系爭租約應於本件訴訟繫屬日即114年1月15日，始為終止，爰依系爭租約第3條、第9條、第13條、第14條約定，請求被告給付下列項目、金額：

1.租金：

被告未依約將系爭房屋點交與原告，應認為有續租之意思，故被告應給付原告113年11月15日至114年1月15日期間之租金5萬元。

2.回復原狀所需費用：

被告於系爭租約終止後，應負回復原狀義務，然被告僅將承租期間新設之部分裝潢拆除，未將系爭房屋回復原狀，現況仍有舊有塑膠地板未拆除、牆面凹洞、燈具全數不見、樑柱破損、水電管線裸露、中間吧台延伸之水管未拆除乾淨、鋁製門遭拆除、樓梯裝潢櫃遭拆除、走廊柱子及遮雨棚未拆除乾淨等情形，應由被告負擔回復原狀及將原有室內裝潢拆除清運之費用，共計32萬3,000元。

3.鐵捲門及遙控維修費用：

被告於113年6月5日，因未將系爭房屋鐵門旁之鐵柱弄妥，即將鐵捲門放下，致鐵捲門卡住而毀損，原告因此僱工修理並支出費用3萬5,000元，並已傳送訊息告知被告上情，要求被告負擔一半費用，被告有已讀且未否認，自應由被告給付鐵捲門修繕費用之一半即1萬7,500元。另被告於113年11月15日，將遙控器丟在系爭房屋之窗戶旁，未直接交給原告，其後原告欲使用遙控器開門時，發現無法正常使用，修理人員表示電動馬達遙控主機線路損壞，維修費用800元亦應由被告負擔。

㈢並聲明：被告應給付原告39萬1,300元。

二、被告答辯：

㈠對於原告主張一、㈠部分不予爭執。被告原承租系爭房屋，經營「巴特里精緻烘焙臺南鹽行店」，後因遭加盟總部剝削及營業額下滑，不得已與原告提前終止系爭租約，被告於113年10月14日遇到原告時，即當面告知原告上情，並表示預計於113年11月中旬左右終止系爭租約，原告當時即有表示同意，被告並於同日以通訊軟體LINE傳送訊息予原告，表示確定會於113年11月起開始拆除裝潢，原告亦回覆「好，電

費結清單、房子恢復原狀、清潔乾淨再點交」，原告嗣於113年11月5日以通訊軟體LINE傳送訊息詢問被告「請問你們這個月房租什麼時候給」，被告回覆「直接押金扣唷！預計本週日收工」、「週四會拆廣告看板跟冷氣」、「11月15日點交」，原告回覆「我們的租約到期是到12月底，你不到約期滿，押金是沒還齁。你要到11月中旬，那還要付半個月的房租」，此時雖離系爭租約原定租期屆滿僅剩1.5個月，原告仍堅持沒收全部押租金不予返還，被告僅得無奈接受，基此足認兩造已於113年11月15日，提前終止系爭租約。

㈡被告於113年11月15日上午，即至台灣電力公司結算電費，並於當日中午轉帳113年11月1日至113年11月15日之租金1萬2,550元予原告（其中多轉帳之50元，係因原告自113年6月起，要求被告每月應額外負擔100元水費）。被告並於同日將系爭房屋所有鑰匙、遙控器均歸還原告，系爭房屋自該日起即歸由原告占有，被告無法再進入、使用系爭房屋，故被告業已將系爭房屋點交返還與原告。

㈢原告雖主張被告就系爭房屋未於系爭租約終止時回復原狀等語，並提出立博工程行之請款明細、報價單為證，惟請款明細記載之日期為113年6月3日，衡情至遲應於113年6月3日即已施工完畢，對照系爭租約係於113年11月15日終止，晚於113年6月3日之施工完畢日，堪認請款明細之施工項目，與原告起訴主張被告應負之回復原狀義務無涉，原告請求被告給付請款明細所載之3萬5,000元，自無理由。至報價單所載報價日期為111年11月18日，並非系爭租約終止日即113年11月15日之後，其上所載施工項目自亦非被告依約應負回復原狀義務之內容。

㈣被告承租系爭房屋，係為經營加盟之麵包店，店內裝潢須依總部規定辦理，被告向原告承租系爭房屋前，即有告知原告將拆除系爭房屋原本之部分裝設，被告均係在取得原告同意後始進行裝潢，當時原告未要求被告將來應回復原狀，被告亦未承諾將來會回復原狀，原告事後自不得再主張被告應於

系爭租約終止後，將原告原先同意拆除之部分原有裝設回復原狀。且系爭房屋既為營業用店面，於系爭租約終止後，一般情況均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，故原告再向被告請求回復原狀所需之費用，自有違誠信原則。另被告承租系爭房屋幾近3年，於正常使用之情況下，原有之塑膠地板、牆壁油漆本即有折舊及自然耗損等問題，原告要求被告須就塑膠地板、牆壁油漆回復至原有狀態，自非合理；退步言之，縱令被告就系爭房屋負有回復原狀之義務，亦應以被告所提下列估價單之金額為認定基準，並將物之折舊納入考量。

㈤對原告請求之費用，意見如下：

1.租金5萬元部分：

原告未歸還押租金，可證系爭租約已提前終止，兩造既以113年11月15日為租約終止日，原告請求被告支付113年11月15日至114年1月15日期間之租金5萬元，即無理由。

2.回復原狀所需費用部分：

⑴塑膠地板部分：

被告於系爭租約終止後，有請塑膠地板廠商前來估價，估價金額為1萬6,880元，遠低於原告提出之報價單。且被告於113年11月21日，確有請塑膠地板廠商攜帶相關施工器材至系爭房屋施工，惟原告當時堅持須依其指定之工法施工，復執意重新選擇其他花色，被告配偶即訴外人黃政哲詢問原告是否同意讓廠商進入系爭房屋施作，原告表示不同意，始致廠商未能進入系爭房屋施工，並非被告不願回復原狀。

⑵牆面油漆及樑柱水泥壁面些微剝落部分：

113年11月9日拆除裝潢工程結束後，適遇原告返家，原告表示該樑柱位置之白色裝潢（下稱系爭樑柱裝潢）也要一併拆除，被告當場向原告反應系爭樑柱裝潢係「承租前」即已存在之舊裝潢，並非被告所新增之裝潢，被告當初承租時，僅有在系爭樑柱裝潢上，加上木頭紋路之裝潢，後續也僅有拆除木頭紋路裝潢，並未拆除系爭樑柱裝潢，惟因原告於現場

堅持要求被告拆除系爭樑柱裝潢，雙方為此僵持不下，最後被告退讓，遂請拆除裝潢之廠商將系爭樑柱裝潢一併拆除，上開樑柱水泥壁面有些微剝落，即係當時拆除時所造成，此為拆除裝潢時必然的風險，原告既堅持拆除系爭樑柱裝潢，自應由原告自行承擔該風險，不應由被告負擔損害賠償責任。且上開樑柱水泥壁面雖有些微剝落，惟此僅外層水泥受損，完全與結構無關，僅需重新上水泥再補土油漆即可回復外觀，被告請原告先前介紹之油漆廠商開立估價單時，亦有將上開樑柱水泥壁面之泥作補土工程一併估價，估價金額為1萬6,000元，低於原告請求之金額。

⑶鋁製門：

被告承租系爭房屋時，係經原告同意拆除鋁製門，並為此支付6萬5,000元，倘返還系爭房屋時，猶須負擔回復原狀之費用，對被告無疑為一筆龐大開銷，被告勢必放棄承租系爭房屋，改選其他無須拆除鋁製門且無須回復原狀之房屋承租，且系爭租約亦未有任何關於被告將來應將該鋁製門回復原狀之記載，原告主張被告於拆除系爭房屋原有鋁製門前，有承諾事後會將該鋁製門回復原狀云云，自屬無稽。

⑷原有室內裝潢拆除清運部分：

被告退租前，已將麵包店內外裝潢拆除完畢，並無原告所稱未拆除乾淨部分。

3.鐵捲門部分：

被告並未承諾要負擔鐵捲門維修費用之一半，被告不清楚鐵捲門及遙控主機線路是如何損壞，被告未使用該鐵捲門，且有告知原告，若原告於被告營業結束後，自行關閉鐵捲門，導致鐵捲門損壞，應由原告自行負責；且被告既承租系爭房屋1樓部分，應有權利決定鐵捲門要如何使用，原告請求被告賠償鐵捲門修繕費用之一半，並非合理。

㈥並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張前揭一、㈠部分之事實，業據提出系爭租約、兩造間於通訊軟體LINE之對話紀錄截圖附卷為證（新司簡調字卷第39頁至第55頁、第69頁至第77頁，新簡字卷第23頁至第75頁），且為被告所不爭執（新簡字卷第110頁），此部分之事實，堪以認定。

㈡關於原告請求被告給付之租金部分：

按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。本件系爭租約第21條雖約定「兩造在系爭租約有效期間內『解約』，必須在1個月前通知對方，同時支付對方最多1個月租金作為違約金，方可『解約』」等語（新司簡調字卷第49頁），惟審酌租賃契約屬繼續性契約，其效力之解消應以終止為原則，前揭系爭租約第21條並明定有「須提前1個月通知對方，方得主張解消租約」之約定，核其性質，應屬繼續性契約終止前之期前通知義務，是系爭租約第21條應為兩造間關於租約終止、而非解除之約定。又觀諸兩造於通訊軟體LINE之對話紀錄截圖，被告於113年10月14日，即傳送訊息告知原告其等將於11月開始拆除裝潢，原告回覆表示「好，電費結清單、房子恢復原狀、清潔乾淨再點交」，被告復表示「沒問題」等語（新簡字卷第43頁），足認被告已對原告為提前終止系爭租約之通知，雙方乃就後續結清相關費用、回復原狀及點交義務等內容為進一步之約定；嗣原告於113年11月5日，傳送訊息詢問被告「請問你們這個月房租什麼時候給」，被告回稱「直接押金扣唷！預計本週日收工」、「週四會拆廣告看板跟冷氣」、「11月15日點交」，原告即表示「我們的租約到期是到12月底，你不到約期滿，押金是沒還齁。你要到11月中旬那還要付半個月的房租」等語（新簡字卷第51頁至第57頁），足認原告明確知悉系爭租約已提前於原定租期屆滿前之113年11月15日終止，並主張依系爭租約第21條約定，沒收押租金即1個月租金作為違約金，及要求被告支付113年11月1日起至113年11月15日期間

之租金，經被告應允、如數給付半個月之租金，有被告提出之轉帳交易明細在卷可憑（新簡字卷第153頁），基此，被告既已提前1個月對原告為終止系爭租約之通知，並應允原告沒收押租金即1個月租金作為違約金之主張，自應認被告已依系爭租約第21條約定，提前於113年11月15日合法終止系爭租約。至被告於系爭租約終止後，是否有未盡回復原狀及點交義務之情事，核屬是否應由被告負擔回復原狀所需費用或損害賠償責任之問題，與系爭租約已提前於113年11月15日合法終止之判斷不生影響，原告據此否認兩造已提前終止系爭租約，主張系爭租約應於本件訴訟繫屬日即114年1月15日，始為終止等語，尚非有據。準此，自113年11月15日起，兩造已無租賃關係存在，是原告請求被告給付系爭租約終止後，自113年11月15日起至114年1月15日止之租金5萬元，為無理由。

㈢關於原告請求被告給付之鐵捲門及遙控維修費用部分：

按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物。承租人違反前項義務，致租賃物毀損、滅失者，負損害賠償責任。但依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致有變更或毀損者，不在此限，民法第432條第1項前段、第2項分別定有明文。另系爭租約第14條前段、中段亦約定「被告應以善良管理人之注意使用系爭房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因被告之過失致系爭房屋毀損，應負損害賠償之責」（新司簡調字卷第47頁）。基此，被告僅就因其違反善良管理人之注意，導致系爭房屋及其內設備受有毀損之情形，負擔損害賠償責任，若毀損之原因非可歸責於被告，自無令被告負責賠償之理。本件原告主張被告於113年6月5日，未將系爭房屋鐵門旁之鐵柱弄妥，即將鐵捲門放下，致鐵捲門卡住而毀損，原告因而支出維修費用3萬5,000元，另被告於113年11月15日，將鐵捲門遙控器丟在系爭房屋窗戶旁，未直接交給原告，造成電動馬達遙控主機線路壞掉，原告因而支出維修費用800元等語，雖據提出兩造間於通訊軟

體LINE之對話紀錄截圖、請款明細、免用統一發票收據為證（新司簡調字卷第35頁，新簡字卷第23頁至第39頁、第121頁、第123-2頁），惟為被告所否認，並以前詞置辯。經查，依兩造間於通訊軟體LINE之對話紀錄截圖顯示，原告於113年5月間，曾多次要求被告於每日營業結束後關閉鐵捲門，被告均表示因員工不會使用、怕造成損壞、需負擔昂貴維修費用、已鎖上電子鎖足以防閑為由而不同意，嗣於113年6月5日，原告即傳送訊息向被告表示「鐵門是你們用壞的，修理費用我出一半，一半你轉帳給我」等語，並傳送被告於群組內表示「總之鐵門就麻煩妳了」等語之訊息截圖及上開請款明細予被告，然未見被告後續有任何加以承認或允諾之表示，而前揭被告於群組內表示「總之鐵門就麻煩妳了」等語之訊息截圖，亦因缺乏前後對話，難以判斷與原告所稱鐵捲門損壞乙事有無關聯，依此部分證據調查結果，難認原告主張系爭房屋之鐵捲門係因被告使用不當而受損、被告同意負擔一半維修費用等語屬實，反與被告辯稱其並無使用該鐵捲門之情形，較為相符；至就遙控維修費用部分，原告自承該費用是「線路修理的費用，並非遙控器的費用」等語（新簡字卷第111頁），對照原告所提免用統一發票收據明確記載品名為「電動馬達遙控主機線路查修」（新簡字卷第123-2頁），此部分之損壞自與原告所指被告將遙控器丟在系爭房屋窗戶旁，未直接交還與原告之行為無關。準此，依原告所提證據，不足證明系爭房屋鐵捲門及電動馬達遙控主機線路之損壞，係因可歸責於被告之事由所致，亦不足證明被告曾經允諾負擔鐵捲門維修費用之一半，揆諸前揭規定及說明，原告請求被告賠償鐵捲門維修費用之一半1萬7,500元、電動馬達遙控主機線路維修費用800元，均非有據。

㈣關於原告請求被告給付之回復原狀費用部分：

1.系爭租約第9條約定「契約期間內，被告若擬遷離他處時，應無條件將系爭房屋照原狀還原告」，第13條則約定「系爭房屋有改裝施設之必要時，被告取得原告之同意後，得自行

裝設，但不得損害原有建築，被告於交還系爭房屋時，應負責回復原狀」（新司簡調字卷第45頁至第47頁），基此，原告主張被告於系爭租約終止後，應負回復原狀義務等語，確屬有據。被告雖辯稱其承租系爭房屋前，即有告知原告將拆除系爭房屋原有部分裝設，經原告同意後始進行裝潢，當時原告未要求被告將來應回復原狀，被告亦未承諾將來會回復原狀等語，然兩造於簽立系爭租約時，既已明訂被告於交還系爭房屋時，應負回復原狀之責，如上所述，則除可證明非屬被告應負回復原狀義務之具體項目，或原告已另行免除被告就特定項目之回復原狀義務外，尚不容被告以空言否認，即全面脫免其應負之回復原狀義務，是被告此部分所辯，尚非可採。

2.原告主張系爭房屋現況有舊有塑膠地板未拆除、牆面凹洞、燈具全數不見、樑柱損壞、水電管線裸露、鋁製門遭拆除、樓梯裝潢櫃遭拆除等情形，業據提出系爭房屋出租前及現況之比對照片附卷為證（新司簡調字卷第17頁至第27頁、第59頁至第65頁，新簡字卷第63頁至第69頁、第123頁），堪認屬實。惟查：

⑴樑柱損壞部分：

①被告抗辯系爭樑柱裝潢，係被告承租前即已存在之舊裝潢，並非被告新增之裝潢，被告承租後，有於同一位置施作木頭紋路裝潢等語，核與原告提出系爭房屋出租前、被告承租後及現況之比對照片所示情形相符（新司簡調字卷第23頁至第25頁，新簡字卷第181頁），並非無稽。

②參以證人即被告退租前僱請拆除系爭房屋裝潢之廠商人員吳秉益到庭證稱：我從113年開始從事裝潢工作，被告是我表妹，本件是因被告母親來拜託我，我才於假日去幫忙系爭房屋之麵包店裝潢拆除工程，其中我拆除如新簡字卷第181頁木頭紋路裝潢後，該處尚有木頭材質、上白色漆之裝潢，包覆在鐵捲門上方，如新司簡調字卷第25頁照片中，門的左右、上方白色裝潢所示，我們做到快收工時，本來沒有將這

些白色裝潢拆除，因為被告配偶說那邊不用拆，所以我們沒有拆，後來有1位我不認識的太太跑過來說那邊要拆，我就去問被告配偶，被告配偶跟那位太太在現場談話討論後，被告配偶說決定要拆除，我們才將白色裝潢拆除，因該處裝潢原先是將角材、鋼釘固定在上面，拆除時要敲，必然會有損害，且因樑柱太久，才會整塊掉下來，造成如新簡字卷第123頁照片所示之樑柱破損情形等語（新簡字卷第169頁至第173頁）；證人即被告配偶黃政哲到庭證稱：系爭房屋先前進行麵包店裝潢時，是由我處理，後續113年11月間退租拆除裝潢事宜，也是由我全程處理，系爭房屋大門周邊一開始有原告舊的白色裝潢，我們進行麵包店裝潢時，是沿用原本的白色裝潢，並在上面貼上木頭紋路的貼皮，因此於退租前回復原狀時，原本僅有將我們裝潢的木頭紋路貼皮拆除，但當天拆除要收尾時，負責拆除的吳秉益跑來跟我說，原告要求拆除上述白色裝潢，我告知原告該部分是原告原本的裝潢，我沒有要拆，但因原告表示原有鋁製鐵門已經拆除，所以請我們一併將白色裝潢拆除，且一直堅持要拆，我們想說趕快把事情處理掉，才一併拆除，因該處裝潢具有一體性，因此拆除範圍包含上面白色橫樑裝潢、右邊白色樑柱裝潢都一併拆除，當時我覺得很納悶，該處白色裝潢不是要包覆鐵捲門使用的嗎，為何要拆除，但原告堅持要拆，我們就拆，因而造成如新簡字卷第123頁照片所示之樑柱破損情形，該樑柱破損並非當初承租施作麵包店裝潢、拆除舊有裝潢時造成，當初進行麵包店裝潢時，該處只有拆除以螺絲固定的鋁製鐵門，沒有拆到裝潢，是後續退租時，依原告指示拆除上述白色裝潢時，才造成樑柱破損等語（新簡字卷第173頁至第175頁），證人黃政哲、吳秉益所為證述情節，互核大致相符，兩造亦均表示對證人2人所為證述沒有意見（新簡字卷第173頁、第176頁），堪予採信。審酌被告於退租前，係為拆除先前依麵包店加盟總部規定施作之裝潢，始於113年11月間，僱工進行裝潢拆除作業，除非經原告特別指示或要求，

衡情應無可能額外耗費勞力、時間，拆除非屬依加盟總部規定施作之其他裝潢，則被告辯稱當時原先並未拆除系爭樑柱裝潢，係因原告於現場堅持要求被告拆除，被告始請廠商將系爭樑柱裝潢一併拆除等語，應認屬實。

③原告雖主張樑柱破損情形，係被告承租進行麵包店裝潢時，將白色之系爭樑柱裝潢拆除造成，後續被告再裝上木頭紋路之裝潢，原告係要求黃政哲、吳秉益將木頭紋路裝潢拆除等語，惟核與證人吳秉益前揭證稱「拆除木頭紋路裝潢後，該處尚有木頭材質、上白色漆之裝潢，包覆在鐵捲門上方」、證人黃政哲前揭證稱「大門周邊一開始有原告舊的白色裝潢，我們進行麵包店裝潢時，是沿用原本的白色裝潢，並在上面貼上木頭紋路的貼皮」等語所示情形不符，且對照系爭房屋出租前、麵包店裝潢施作完畢及拆除後之現場照片（新司簡調字卷第23頁至第25頁，新簡字卷第181頁），該處原有白色裝潢、後續施作之木頭紋路裝潢，既均位在鐵捲門上方之同一位置，衡情於被告承租進行麵包店裝潢時，應無將原有白色裝潢拆除、重新施作木頭紋路裝潢之必要，自以證人黃政哲所稱「沿用原本的白色裝潢，並在上面貼上木頭紋路的貼皮」之作法，較為合理，原告就此部分主張，復未能提出其他證據以實其說，自難採信。

④況原告於證人黃政哲訊問程序中，向黃政哲發問「後續我是否是因為鋁製鐵門已經被拆除，才要求你們拆除白色裝潢部分？」，經黃政哲答稱「113年11月9日，原告是說因為鋁製鐵門已經拆除，所以才一併請我們把白色裝潢也拆除」等語（新簡字卷第175頁），足認原告業已自承確有另行要求被告拆除系爭樑柱裝潢之事實，然系爭樑柱裝潢既係被告承租前即已存在之舊裝潢，並非被告新增之裝潢，本非屬被告應負回復原狀義務之範圍，且依證人吳秉益之證述可知，系爭樑柱裝潢原先係以將角材、鋼釘釘入牆面之方式裝設，於拆除時，自有損壞牆面之風險，此應為原告事前所知悉並同意自行承擔，是系爭房屋現況雖有樑柱破損之情形，有原告提

出之現場照片為證（新簡字卷第123頁），惟此部分既係被告依原告之指示拆除系爭樑柱裝潢所造成，並非被告履行其回復原狀義務造成之損害，自難認被告就此樑柱破損之情形，應再負回復原狀之義務。

⑵鋁製門遭拆除部分，依兩造間於通訊軟體LINE之對話紀錄截圖顯示，原告於113年11月10日，傳送訊息向被告表示「按照契約走，我是一點也不過份，就是恢復原狀，當初地板是新裝好給你們的，門你們拆了就算了，照合約你們就恢復原狀給我」等語（新簡字卷第61頁），經本院當庭向原告確認上開對話中提及「門你們拆了就算了」所稱之「門」，即指系爭房屋原本之鋁製門（新簡字卷第112頁），可認原告業已於上開對話紀錄中，另行免除被告就鋁製門遭拆除部分回復原狀之義務。

⑶另就原告主張被告增設之裝潢，有中間吧台延伸之水管未拆除乾淨、走廊柱子及遮雨棚未拆除乾淨等部分，均為被告所否認，依原告所提系爭房屋照片（新司簡調字卷第17頁至第27頁，新簡字卷第123頁、第179頁至第181頁），亦無法佐證確有原告所指需另行拆除清運之裝潢；原告雖又提出其他現場照片附卷為證（新簡字卷第203頁至第205頁），惟被告否認該等照片所示為其增設之裝潢，辯稱均係系爭房屋原有之裝潢等語，依卷內現有事證，無從認定原告提出之現場照片所示之水管、柱子、遮雨棚等物，究竟係系爭房屋原有裝潢，或係被告增設之裝潢，則被告就該等裝潢是否確負有拆除、回復原狀之義務，即屬有疑，原告就此復未提出其他證據以實其說，自難認被告就此部分有何未盡回復原狀義務之情事。

⑷基此，被告就系爭房屋應負回復原狀義務之項目，應僅限於舊有塑膠地板未拆除、牆面凹洞、燈具全數不見、水電管線裸露、樓梯裝潢櫃遭拆除等項目。至樑柱損壞部分，係依原告指示拆除系爭樑柱裝潢所造成，應由原告自行承擔拆除該裝潢造成損壞之相關風險，不應再由被告負擔回復原狀之義

務；鋁製門遭拆除部分，已經原告另行免除被告之回復原狀義務；被告增設之室內裝潢部分，依現有證據，無從認定是否尚有未完全拆除清運之情形，自均非屬被告應負回復原狀義務之範圍。

3.原告就本件請求之回復原狀所需費用，業據提出立博工程行報價單附卷為證（新簡字卷第119頁、第133頁、第191頁至第193頁），對照上開被告應負回復原狀義務之項目，應認本件被告應負回復原狀項目經廠商報價所需支出之費用，應為17萬5,000元（計算式：舊有塑膠地板拆除工資8,000元＋塑膠地板回復安裝及重作排水管泥作整平5萬2,000元＋騎樓天花板泥作補土8,000元＋壁面、騎樓油漆7,000元＋水電檢驗復原工程3萬元＋原有室內裝潢及樓梯裝潢復原木工工程7萬元＝17萬5,000元）；至上開報價單其餘所列「室內裝潢拆除、清運工資」、「壁面水泥柱泥作補土」、「鋁製落地門」等項目，均非應負回復原狀義務之範圍，業如前述，另「紅外線自動門」部分，亦不在原告本件主張被告應負回復原狀項目之列（新簡字卷第113頁），是原告請求被告負擔此等部分之費用，並非有據。

4.被告雖抗辯原告原先提出之報價單記載之報價日期為111年11月18日，與系爭租約終止日即113年11月15日不符等語，惟上開報價單已記載工程地點位在系爭房屋，且其上所載施工項目，亦核與前揭原告提出系爭房屋出租前及現況之比對照片所示情形大致相符，堪認確係就系爭房屋於系爭租約終止後，所需回復原狀費用開立之報價單，至報價日期部分，應僅係誤載，尚難以此否定其真實性，況原告業已重新提出記載正確報價日期之報價單附卷為憑（新簡字卷第191頁至第193頁），被告此部分所辯，自非有據。被告雖又辯稱系爭房屋為營業用店面，於系爭租約終止後，一般情況均由後手承租者就房屋之現有狀態加以裝潢及整修，原告再向被告請求回復原狀所需費用，有違誠信原則等語，惟查，原告陳明系爭房屋現況並未重新裝潢，亦未另行出租予他人（新簡字卷

第111頁），被告亦表示原告目前係將系爭房屋作為停車使用等語（新簡字卷第116頁），足認系爭房屋迄今尚未有後手承租者就其現況進行裝潢及整修，原告主張其因被告未盡回復原狀義務，致其迄今仍無法以同等租金將系爭房屋出租予他人等語，並非無稽，原告請求被告依約履行系爭租約第9條、第13條所定之回復原狀義務，實難認有何違反誠信原則之情事。至被告抗辯應以被告所提估價單作為回復原狀所需費用之認定基準部分，觀諸被告提出之估價單（新簡字卷第97頁至第99頁、第155頁），係分別針對塑膠地板、騎樓及室內壁面泥作修復補土及油漆粉刷等工項所開立，並未涵蓋其他被告應負回復原狀義務之項目，且被告自承關於塑膠地板部分，前已商請廠商至系爭房屋施工，經原告以廠商之工法不當為由，拒絕讓廠商進入系爭房屋施工，核與原告陳稱被告未將地面水管泥作整平，地板凹凸不平，原告詢問被告請的師傅要如何修復，師父說他們只負責重新貼塑膠地板，原告認為如此施工不當，之後如果地板翹起來，不知要找誰負責，因此拒絕讓被告施工等語大致相符（新簡字卷第114頁），則被告所提上開估價單記載之工項，是否與其應負之回復原狀義務內容相符，誠屬有疑，自難以此作為回復原狀所需費用之認定基準。是被告上開所辯，均非有據。

5.惟審酌前述民法第432條第2項但書，明定承租人就依約定之方法或依物之性質而定之方法為使用、收益，致租賃物有變更或毀損者，無須負擔損害賠償責任之規範意旨，應認承租人於租約屆滿或終止時，所負有回復原狀之義務，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之「應有」狀態返還，亦即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。此乃因房屋隨著時間之經過，建築物本身或其他之裝潢、設施，本即有折舊及自然耗損等問題，強求出租人回復租賃物之「原有」狀態，不僅強人所難，亦非法律所應保護

之權利。是對於租賃期間，房屋於正常使用下之自然折舊及減損，出租人不應要求承租人回復至如同未曾使用系爭房屋之狀態，蓋如此程度之回復原狀義務，對於承租人而言，實屬過苛，更與租賃契約中，承租人就租賃物享有使用收益權之本質不符。次按當事人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，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明文。本件被告承租系爭房屋將近3年時間，於正常使用情形下，系爭房屋原有塑膠地板、牆壁油漆、天花板、水電管路等裝潢隨時間經過，應有自然耗損及折舊之情形發生，被告抗辯應將物之折舊納入考量等語，並非無稽，惟行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率表，並無關於室內裝潢耐用年數之規定，此部分原告雖已證明其受有損害，惟未能證明其確切數額，爰以前述被告應負回復原狀項目經廠商報價所需支出之費用17萬5,000元為基礎，參照消防機關辦理火災後建築物及物品損失估算暫行基準第參條第二項「房屋裝潢損害之估算：裝潢耐用年數以10年計算」之規定，審酌被告承租系爭房屋將近3年時間內發生之自然耗損及折舊、系爭房屋出租前及現況之比對照片所示情形、現今工資逐步調漲之社會現況等一切情狀，依民事訴訟法第222條第2項規定，依本院所得心證，定此部分回復原狀所需費用之金額為15萬元。

四、綜上所述，原告依系爭租約第9條、第13條約定，請求給付原告如主文第一項所示系爭房屋回復原狀所需費用，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

五、按各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判。民事訴訟法第79條、第87條第1項分別定有明文。本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰審酌本件紛爭起因、兩造勝敗比例，依職權確定兩造應負擔之訴訟費用比例如主文第三項所示。

六、本判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第2項第1款規定，適用簡易程序所為被告部分敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行；被告陳明願供擔保，聲請宣告免為假執行，經核就原告勝訴部分，於法相符，爰依民事訴訟法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額宣告之。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果皆不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第87條第1項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　10　　月　　17　　日

臺灣臺南地方法院新市簡易庭

法　官　陳品謙

以上正本係照原本作成。

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　　114　　年　　10　　月　　17　　日

書記官　黃心瑋