

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第3155號

原告 洪柏森
被告 優達客食品有限公司

兼

法定代理人 林宣霈

共同

訴訟代理人 林孟瑾

上列當事人間請求履行租賃契約等事件，本院於民國111年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告優達客食品有限公司與被告林宣霈應連帶給付原告新臺幣壹拾伍萬陸仟柒佰陸拾元，及自民國109年9月30日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、被告優達客食品有限公司應給付原告新臺幣肆萬貳仟玖佰伍拾元，及自民國109年9月30日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告優達客食品有限公司負擔百分之十九（其中由被告林宣霈連帶負擔其中百分之十五），餘由原告負擔。

五、本判決第一項得為假執行；如被告以新臺幣壹拾伍萬陸仟柒佰陸拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、本判決第二項得為假執行；如被告優達客食品有限公司以新臺幣肆萬貳仟玖佰伍拾元為原告預供擔保後，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。
事實及理由

01 甲、程序部分：

02 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。原告起訴時原聲明請求被告連帶給
05 付原告新臺幣（下同）1,041,216元，及自起訴狀繕本送達
06 被告翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。嗣
07 原告就本金部分，於民國110年1月28日具狀減縮本金為795,
08 750元（見本院卷一第177頁）。查原告上開變更減縮應受判
09 決事項之聲明，揆諸前揭規定，自應准許。

10 乙、實體部分：

11 壹、原告主張：

12 一、被告優達客食品有限公司（下稱優達客公司）自101年8月1
13 日起，向原告承租原告所有門牌號碼臺中市○○區○○街00
14 0號（下稱系爭房屋）作為營業使用，此後按年續約至109年
15 7月31日止，雙方並立有租賃契約，押租金為9萬元，被告林
16 宣霈為連帶保證人。詎被告優達客公司於租約期滿後遲延至
17 109年8月3日搬離系爭房屋，且被告優達客公司於承租期間
18 並未依約克盡善良管理人之注意義務使用，並維護租賃物，
19 租約到期前也未依約將租賃物清潔乾淨、維護修繕及回復原
20 狀，經原告一再催告履行，仍未置理。原告於109年9月12日
21 雖將系爭房屋出售予訴外人張棋松、林秀枝，惟不影響原告
22 得請求被告連帶賠償受損之金額。

23 二、原告將系爭房屋回復原狀所施作內容，如附表一所示，被告
24 應連帶賠償項目如下：

25 (一)水電費132,950元：被告優達客公司應繳納電費131,401元、
26 水費1,549元，共計132,950元。因被告優達客公司未繳納，
27 由原告代為繳交完畢，依不當得利之法律關係請求被告優達
28 客公司如數返還。

29 (二)回復原狀費用482,800元：系爭房屋出租給被告優達客公司
30 時係全新，租約結束時，被告優達客公司應依約將承租物進
31 行維護修繕回復原狀。然被告優達客公司並未依約履行，原

告乃自行僱工修繕以回復原狀。自109年8月4日開始施作至109年10月8日止，其費用總計482,800元，內容包含裝潢費48,000元、水電整修35,000元、油漆整修136,800元、鋁門窗87,000元、拆除二樓違建鐵皮屋55,000元、地坪美容85,000元、整棟清潔36,000元。

(三)出租營利損失18萬元：系爭房屋向來由原告作為店面出租營利，復因施工修繕而導致租賃物無法即時再出租利用，從109年8月1日至同年10月27日出賣交屋時止，按原本租約所約定之每月租金6萬元為基礎，以3個月計算，原告得請求被告優達客公司賠償租金損失18萬元。

(四)被告林宣霈為被告優達客公司之連帶保證人就被告優達客公司未依約履行所生之損害應負連帶給付之責任。

四、並聲明：

(一)被告應給付原告795,750元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即109年9月30日）起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

(二)願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、被告優達客公司與原告從101年8月1日起至109年7月31日止承租系爭房屋，1年換約1次，共有8年，被告林宣霈為連帶保證人。於租期屆滿前有委請訴外人泰豐工程行進行全戶粉刷，共計33,600元（含稅），並全面清潔屋內，但原告尚有押金9萬元未返還被告優達客公司。

二、就原告請求賠償項目，被告意見如下：

(一)水電費132,950元：被告優達客公司就原告曾代墊132,950元，不爭執。

(二)回復原狀費用482,800元：被告同意支付部分水電整修費用，惟不願支付原告提出之裝潢、油漆整修、鋁門窗、拆除二樓違建鐵皮屋、地坪美容、整棟清潔等費用，縱認被告須賠償恢復系爭房屋原狀之費用，被告就系爭房屋未完全修繕及清潔部分，已委託訴外人吳錦貴逐一檢查並估價，以附表

01 二所示項目總金額64,900元即為已足。

02 (三)出租營利損失18萬元：被告已於109年8月3日將系爭房屋交
03 還給原告，原告使用收益權並無受損，且原告亦無證明被告
04 返還時已出租給他人，並能收取每月6萬元之租金，是原告
05 此部分主張並非實際之預期利益損失，況原告復稱系爭房屋
06 於109年9月間售出，同年10月間交付給買受人，則有無出租
07 損失亦難有據。

08 三、並聲明：原告之訴駁回；如受不利益之判決，願供擔保請准
09 宣告免為假執行。

10 參、經兩造協商簡化爭點，兩造就下列事項不為爭執，本院自
11 得採為判決之基礎：

12 一、被告優達客公司自101年8月1日起，即向原告承租原告所有
13 之系爭房屋作為營業使用，此後按年續約至109年7月31日
14 止，每月租金6萬元，押租金為9萬元，被告林宣霈為連帶保
15 證人。

16 二、租賃期間被告優達客公司應負擔清償之水電費132,950元，
17 由原告代被告優達客公司繳納完畢，被告優達客公司同意清
18 償。

19 三、兩造租約於109年7月31日屆至，被告優達客公司於109年8月
20 3日將系爭房屋交還原告。

21 四、原告將系爭房屋109年9月12日出售予訴外人張棋松、林秀
22 枝。

23 肆、本院之判斷：

24 原告主張被告優達客公司於前述時期向其承租系爭房屋未清
25 償水電費，由其代為清償，被告優達客公司受有不當得利未
26 返還；且被告優達客公司所承租之系爭房屋，未依約回復原
27 狀致原告受有損害，被告二人應連帶賠償等語，惟原告之主
28 張為被告所否認，並以前詞置辯，是本件所應審究者為：①
29 原告依不當得利返還請求權，訴求被告返還其代被告優達客
30 公司清償之水電費132,950元有無理由？②原告主張被告優
31 達客公司未依約將系爭房屋回復原狀交還原告，致原告支出

01 回復原狀費用482,800元，被告應連帶賠償原告有無理由？

02 ③原告主張因被告優達客公司未依約將系爭房屋回復原狀交
03 還原告，致原告修繕房屋，三個月無法使用系爭房屋，請求
04 被告連帶賠償相當於租金損失18萬元，有無理由？④被告抗
05 辯其對原告有押租金請求權得為抵銷，有無理由？茲分述如
06 下：

07 一、原告依不當得利返還請求權，訴求被告優達客公司返還其代
08 被告優達客公司清償之水電費132,950元有無理由？

09 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
10 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
11 179條定有明文。

12 (二)被告優達客公司於向原告承租期間，其有應負擔清償之水電
13 費132,950元未為清償，而由原告代被告優達客公司繳納完
14 畢等情，為被告優達客公司所不爭執，且表示同意清償等
15 情，已如前述（如不爭執事項二），並有原告所提出之租賃
16 契約書影本乙份（見本院卷一第21-31頁）、水電費繳費單
17 影本乙份（見本院卷一第33-41頁）在卷可憑，堪信為真，
18 原告請求被告優達客公司返還132,950元不當得利，於法有
19 據。又此部分係被告優達客公司應返還原告之不當得利，受
20 益人僅被告優達客公司，此給付義務非被告林宣霈應為連帶
21 給付之範圍，是原告請求被告林宣霈應負連帶給付義務，尚
22 屬無據。

23 二、原告主張被告優達客公司未依約將系爭房屋回復原狀交還原
24 告，致原告支出回復原狀費用482,800元，被告應連帶賠償
25 原告有無理由？

26 (一)按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生
27 產力者，並應保持其生產力；承租人違反前項義務，致租賃
28 物毀損、滅失者，負損害賠償責任，民法第432條第1項、第
29 2項前段定有明文。系爭租約第12條約定：「乙方（即被告
30 優達客公司）應以善良管理人之注意義務使用房屋，除因
31 天災地變等不可抗力之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，

01 應負損害賠償責任。」；第17條約定：「租賃期滿退出時，
02 乙方（即被告優達客公司）應將房屋清理乾淨恢復原狀」
03 （見本院卷一第27頁），合先敘明。查：

- 04 1.原告出租系爭房屋予被告優達客公司時，系爭房屋是全新出
05 租，交屋時沒有使用過，地板完整、窗戶是全新、乾淨等
06 情，業經仲介出租之證人巫柔瑱到庭所陳明（見本院卷二第
07 38-40頁），且為被告所不爭執，是原告主張系爭房屋係全
08 新出租，應屬可採。
- 09 2.原告主張被告優達客公司於109年8月3日交還房屋時，系爭
10 房屋有附表一所示狀況未予回復原狀，經原告請求被告優達
11 客公司返還房屋前修繕回復原狀，惟被告優達客公司未為回
12 復，今業經原告修繕回復原狀等情，有原告提出之LINE通訊
13 內容截圖影本一份（見本院卷一第43-46頁）、存證信函影
14 本一份（見本院卷一第47-53頁）、回復原狀估價單影本乙
15 份（見本院卷一第55頁）、系爭租賃物回復原狀前後對比照
16 片影本一份（見本院卷一第95-109頁）、回復原狀收據正本
17 一份（見本院卷一第111-113頁）、109年8月3日系爭房屋現
18 場部分照片一份（見本院卷一第187-229頁）、系爭房屋恢
19 復原狀照片一份（見本院卷一第259-387頁），在卷可參。
20 被告優達客公司顯未以善良管理人之注意保管使用系爭房
21 屋，致系爭房屋部分受損，是原告依上開約定，請求被告優
22 達客公司賠償系爭房屋修繕費用，自屬有據。而系爭租約第
23 14條約定：「乙方（即被告優達客公司）如有違背本契約各
24 條項或損害租賃房屋等情事時，丙方（即被告林宣霈）應連
25 帶負賠償責任並拋棄先訴抗辯權。」（見本院卷一第27
26 頁），是被告林宣霈係被告優達客公司對原告負損害賠償責
27 任之連帶保證人，自應與被告優達客公司負連帶賠償責任。
- 28 (二)「負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
29 應回復他方損害發生前之原狀。因回復原狀而應給付金錢
30 者，自損害發生時起，加給利息。第1項情形，債權人得請
31 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。」民法第21

3條定有明文。又「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項亦定有明文。原告主張其因房屋修繕支出費用總計482,800元，內容包含裝潢費48,000元、水電整修35,000元、油漆整修136,800元、鋁門窗87,000元、拆除二樓違建鐵皮屋55,000元、地坪美容85,000元、整棟清潔36,000元等，而請求被告連帶賠償，並提出回復原狀估價單影本一份（見本院卷一第55頁）、回復原狀收據正本一份（見本院卷一第111-113頁）及舉證人黃新壬為證，惟原告之主張業為被告所否認，並以前詞置辯，按系爭房屋雖有原告主張未予回復原狀之損害，惟該現狀業經原告修訖，原告復將房屋出售轉讓他人，而無從以鑑定之方法，審定被告應回復原狀所需之數額；且原告未依其主張之損害內容，分項發包請人修繕回復原狀，致系爭房屋受損之損害數額難以認定及證明，是就原告得請求被告賠償之數額，本院謹依職權參考兩造所提出之證據，及到庭證人陳述之內容，核覆而為認定，合先敘明。茲就原告請求賠償之房屋修繕項目及金額說明如下：

1.裝潢費48,000元部分：

原告主張其因房屋回復原狀，支出裝潢費48,000元，惟為被告所否認，並請求本院依職權認定金額（見本院卷二第158頁），審諸系爭裝潢費用核有①舊有木作部分1-3樓、電梯內外部包板拆除及清運、②電梯內部實木地板更換、電梯壁板毀損整修復原、③廚具復原等三個工項，經詢之施作者即證人黃新壬陳證稱：原告所提出之估價單及請款單均為其所出具，此部分費用為回復原狀。且係其他包工所施作，每一工項無法區分多少金額，被告提出之報價8,000元僅是拆除費用等語（見本院卷二第141-142頁），審諸原告之房屋固有回復原狀之必要，然原告就系爭房屋加以整修並為裝潢，亦兼有其出售房屋之故，是就房屋之整修顯非全部均以回復使用之目的而為，應兼具房屋賣相佳之目的，是本院審

01 酌舊有木作部分1-3樓、電梯內外部包板確有拆除及清運之
02 必要，而電梯內部實木地板更換、電梯壁板毀損整修復原、
03 廚具復原等以新換舊之折舊問題，及原告為出賣房屋而刻意
04 整修之目的，本院認此一施工之費用，宜由兩造各負擔二分
05 之一，即被告應賠償之金額為24,000元為宜。

06 **2.水電整修35,000元部分：**

07 原告主張其整修受損之水電支出費用35,000元，惟為被告所
08 否認，並表示其無法確定損害數額（見本院卷二第158
09 頁），審諸系爭水電費用有①整棟電路檢修更換、②水管堵
10 塞（包通）、③毀損電氣盒開關、插座、燈具更換、④非原
11 有建物之管路拆除復原（含木作部分，加建鐵皮屋部分瓦斯
12 管）四個工項，經詢之施作者即證人黃新壬陳證稱：一樓水
13 管不通，管線有更換，承租人自行拉線部分要拆除，電燈壞
14 掉更換，有些損害是自然耗損，有些人為損害，此部分其
15 比較不熟，係其他水電包工所施作等語（見本院卷二第142-
16 143頁），審諸非原有建築物之管路線拆除回復原狀，雖屬
17 被告應為之事務，然整棟電路及水管經長期使用，其應檢修
18 更換及疏通，此為使用之自然消耗，而電氣盒開關、插座、
19 燈具毀損更換，不知其是人為或為自然消耗，難以究明。再
20 參諸原告就系爭房屋之整修並加以裝潢，亦兼有其出售房屋
21 之故，本院認此一施工之費用，亦宜由兩造各負擔二分之
22 一，即被告應賠償之金額為17,500元為宜。

23 **3.油漆整修136,800元部分：**

24 原告主張其整修油漆支出136,800元，惟為被告所否認，並
25 表示其曾請人油漆支出33,000元等語（見本院卷二第159
26 頁），審諸系爭油漆整修費用有①室內天花板牆面批土 油
27 漆（含拆除後孔洞整平）、②外牆戶外漆，隔壁側面外牆
28 復原（含拆除後孔洞整平）、③樓梯扶手補土油漆、④局部
29 水泥砂漿粉光，室外磁磚螺絲釘孔磨除填縫等四個工項，經
30 詢之施作者即證人黃新壬陳證稱：房屋油漆狀況不佳，乃全
31 棟重漆，外牆有有鐵皮屋拆掉，拆掉部分因為油漆受損，要

重漆，鐵皮屋一、二樓都有加建，自然及人為耗損都有，但沒有辦法區別，因為不可能只漆一部分，要就要重漆。現場有看到一些補漆而已，但不知道是誰補的，而且補漆有造成色差，後來其就全漆。各工項數額沒有辦法分辨等語（見本院卷二第143-144頁）。系爭房屋出租時雖為全新，惟經長期使用油漆本有褪脫之情事，而被告於原告重漆前業已委請工人先行油漆補修，亦有被告提出之統一發票及工人施作回傳之對話及照片（見本院卷二第125-127頁）可參，審諸系爭房屋經長期使用，油漆褪色本屬正常，而該房屋於被告優達客公司使用期間。雖因增設物品而有損壞應予修補，然該等部分應屬小範圍修補，不至於全棟重漆。再參核系爭房屋之整修並加以全棟油漆，實因原告出售房屋之故，此外，再參諸被告如附表二之估價及被告曾命人補漆等情事，本院認此一施工之費用，應由被告負擔五分之一，餘由原告自行負擔，即被告應賠償原告之金額為27,360元為宜。

4. 鋁門窗87,000元部分：

原告主張其整修鋁門窗支出87,000元，惟為被告所否認，並表示原告不應整座拆除換新，而應以更換軌道修補即可等語（見本院卷二第159頁），審諸系爭鋁門窗修整費用有①整棟鋁門修理、②破損紗窗玻璃更換、③無法修理部分拆除更換等三個工項，施作者即證人黃新壬陳證稱：鋁門窗應該都是人為弄壞的，鋁門窗底座的軌道也是壞掉，鋁門窗有些要整組換掉，鋁門窗如果有開口部分破掉，我們可以單獨修補就單獨修補，被告之估價範圍與其所估可能不一樣，因為其覺得要換掉的部分，被告可能覺得不用。各工項數額沒有辦法分辨等語（見本院卷二第144頁），審諸系爭房屋出租時雖為全新，鋁門窗確有破損情事，核諸被告請人估價修補費用數額，與原告修整用差距甚大。再審諸系爭房屋之整修並加以全棟鋁門窗更換，實因原告出售房屋之故等情，本院認系爭費用應由被告負擔五分之一，餘由原告自行負擔。即被告應賠償之金額為17,400元為宜。

01 5.拆除二樓違建鐵皮屋55,000元部分：

02 原告主張其拆除二樓違建鐵皮屋支出55,000元，被告雖自承
03 有拆除義務，惟否認該費用之必要性等語（見本院卷二第15
04 8頁），審諸系爭二樓違建鐵皮屋費用係拆除加建及清運費
05 用，證人黃新壬陳證稱：依其專業認知被告估價之9,000元
06 過低，因為這些東西要使用吊車吊除，光吊車就不只這些
07 錢，並且還要加上現場員工費用等語。本院審諸此項事務本
08 為被告所應辦理事務而未辦理，而兩造估價差距非小等情，
09 本院權衡兩造利益，認系爭費用應由被告負擔二分之一，餘
10 由原告自行負擔。即被告應賠償之金額為27,500元為宜。

11 6.地坪美容85,000元部分：

12 原告主張其整修地坪美容支出85,000元，惟為被告所否認，
13 並表示有損害之地板不多加上清洗費用應不多等語，審諸系
14 爭地坪美容維修費用有①整棟1-4樓及樓梯、②地面刮
15 痕、破損孔洞填平、③拋光石英磚縫髒汙磨除重新填縫等
16 三個工項。證人黃新壬陳證稱：有包含到磁磚修補、電梯門
17 面大理石、磁磚接縫，細項價格我沒有辦法估，因為時間已
18 經很久了，有東西遮住的部分，磁磚是白的，沒有遮住的地
19 方就是黑的，所以須要拋光。各工項數額沒有辦法分辨等語
20 （見本院卷二第145-146頁），審諸系爭房屋出租時雖為全
21 新，惟經長期使用地坪本會磨損，被告優達客公司使用期
22 間，使用上若有使地坪破損時本應更換，惟該部分應屬小範
23 圍修補。再審諸系爭房屋之整修並加以全棟地坪美容，實因
24 原告出售房屋之故，及被告如附表二之估價等情事，本院認
25 此一施工之費用，應由被告負擔五分之一，餘由原告自行負
26 擔。即被告應賠償之金額為17,000元為宜。

27 7.整棟清潔36,000元部分：

28 原告主張其整棟清潔支出36,000元，惟為被告所否認，並表
29 示其請人估價費用約為20,000元等語，系爭房屋整棟清潔
30 費用有含外部磁磚，審諸系爭房屋出租時雖為全新，惟經長
31 期使用固有清洗之必要，惟應以清洗房屋內部方為必要，系

01 爭清洗費用含外牆磚清洗，應係原告出售房屋之故，此外，
02 再參諸被告同意此部分賠償20,000元等情事，本院認此一施
03 工之費用，應由被告負擔20,000元，餘由原告自行負擔為
04 宜。

05 (三)基上，被告應連帶賠償原告之回復原狀修繕費用為150,760
06 元（24,000元+17,500元+27,360元+17,400元+27,500元+1
07 7,000元+20,000元）

08 三、原告主張因被告優達客公司未依約將系爭房屋回復原狀交還
09 致原告修繕房屋，三個月無法使用系爭房屋，請求被告連
10 帶賠償相當於租金損失18萬元，有無理由？

11 按被告優達客公司於業109年8月3日已將系爭房屋返還原告
12 等情，為兩造所不爭執，是被告優達客公司遲延返還之期間
13 僅3日，應可認定。又系爭房屋於原告出租期間，原告早已
14 在尋找買主，而原告業於109年9月12日出售予訴外人張棋
15 松、林秀枝，復為兩造所不爭執，原告於109年8月3日取回
16 房屋後，應係加緊整治房屋以供交屋，而無再予出租之計
17 劃，是客觀上，原告得請求被告連帶賠償之無法使用系爭房
18 屋利益，應僅有3日。又以本租約所約定之每月租金6萬元為
19 基礎，以3日計算，原告依法得請求被告連帶賠償無法利用
20 房屋所造成的租金損失總計6,000元，原告逾此部分之請求
21 尚屬無據。

22 四、被告優達客公司抗辯其對原告有押租金請求權得為抵銷有無
23 理由？

24 (一)按押租金之性質，除當事人另有約定外，乃擔保承租人租金
25 之給付及租賃債務之履行，須於承租人有欠租或其他債務不
26 履行情事時，出租人始可主張抵付租金或其他因承租人債務
27 不履行所生之損害賠償（最高法院106年度台上字第826號判
28 決意旨參照）。押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃
29 債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履
30 行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院
31 87年度台上字第1631號判決意旨參照）。查被告優達客公司

01 有交付押租保證金90,000元予原告，而原告未返還押租保證
02 金予被告優達客公司等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項
03 一），堪以認定。依上開說明，押租保證金90,000元自應
04 抵充承租人即被告優達客公司所負之債務。又被告優達客公
05 司指定就押租保證金先抵充原告代墊之水電費（見本院卷一
06 第141頁），而被告林宣霈既為連帶保證人，應依主債務人
07 即被告優達客公司指定抵充項目定之，於抵充後，原告仍得
08 請求被告優達客公司返還不當得利42,950元。

09 五、綜上所述，原告依租賃、連帶保證之法律關係，請求被告連
10 帶給付156,760元（即房屋回復原狀修繕費用為150,760元
11 +房屋遲延返還損害6,000元）；且原告亦得依不當得利返還
12 請求權請求被告優達客公司給付42,950元，及均自起訴狀繕
13 本送達被告之翌日（即109年9月30日，見本院卷一第75頁）
14 起，至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理
15 由，應予准許。原告逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
16 回。

17 六、本判決第一、二項所命給付金額未逾50萬元，依民事訴訟法
18 第389條第1項第5款規定，就原告勝訴部分應依職權宣告假
19 執行；又被告陳明願供擔保聲請宣告免為假執行，合於法律
20 規定，爰酌定相當擔保金額准許之。至於原告就敗訴部分所
21 為之假執行聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許，附此
22 敘明。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
24 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併
25 此敘明。

26 伍、訴訟費用負擔及假執行宣告之依據：民事訴訟法第79條、第
27 85條第1項但書、第2項、第385條第1項第5款、第392第2
28 項。

29 中 華 民 國 111 年 3 月 10 日
30 民事第三庭 法官王金洲

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。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 3 月 10 日

書記官 吳欣叡

附表一（原告主張房屋受損應回復原狀之狀況）

項目	系爭房屋內部狀況	處理方式	備註
1、頂樓	1、各水孔均未清	1、全面刷洗	
2、4樓	1、右前壁柱，冷氣安裝時破壞 2、4樓所有紗窗損壞 3、門門損壞 4、變電箱有異樣 5、後陽台髒汙 6、地板髒汙 7、廁所髒汙 8、4樓-3樓手扶梯損壞	1、恢復原狀 2、全數更新 3、恢復原狀 4、恢復原狀 5、全面刷洗 6、全面刷洗 7、全面刷洗 8、恢復原狀	
3、3樓	1、廁所髒汙 2、地板髒汙 3、裝潢 4、前玻璃破裂 5、後房間鋁門窗框損壞 6、玻璃破裂	1、全面刷洗 2、全面刷洗 3、拆除恢復原狀 4、玻璃更新 5、更新恢復原狀 6、更新恢復原狀	
4、2樓	1、廁所髒汙 2、地板髒汙 3、裝潢 4、前玻璃破裂 5、磁磚損壞 6、後鋁門窗框損壞、紗窗損壞 7、後陽台增建物 8、後陽台水孔有異物阻塞 9、2樓廁所洗洞	1、全面刷洗 2、全面刷洗 3、拆除恢復原狀 4、玻璃更新 5、更新恢復原狀 6、更新恢復原狀 7、拆除恢復原狀 8、清除以利暢通 9、未告知恢復原狀	
5、1樓	1、變電箱蓋外放 2、大型玻璃髒汙 3、廁所置物架損壞 4、排水孔不通 5、外面加裝 6、外面牆角剝落 7、裝潢 8、廚具 9、廁所後門毀損 10、洗洞（廚房上方）	1、恢復原狀 2、全面清洗 3、更新 4、處理通暢 5、全數拆除恢復原狀 6、恢復原狀 7、全數拆除恢復原狀 8、全面整理恢復原狀 9、更新恢復原狀（未告知） 10、恢復原狀（未告知）	
6、電梯	1、貼的東西 2、地板	1、拆除恢復原狀 2、恢復原狀	

(續上頁)

01

7、各樓梯及樓面	再度檢查	恢復原狀	
8、各水電排水廁所通順	再度檢查	恢復原狀	
9、各樓層門及鋁門窗	再度檢查	恢復原狀	

02

(以下空白)

03

附表二 (被告優達客公司自行估價應修繕之項目及費用)

04

項目	數量	單價 (新臺幣)	金額 (新臺幣)	備註
1、1樓浴室毛巾架換新	1式	800	800	
2、1樓後陽台鐵架及2樓增建鐵皮拆除復原	3工	3,000	9,000	
3、1樓及2樓、3樓舊木作裝潢拆除及電梯保護板、塑膠地磚拆除+垃圾運棄	1式	8,000	8,000	
4、2樓及3樓窗戶玻璃換新	4片	450	1,800	
5、2樓地板磁磚修復	1式	8,000	8,000	
6、2樓後方鋁門窗修繕及紗網換新	1式	2,500	2,500	
7、4樓全部鋁窗修繕及紗網換新	1式	3,500	3,500	
8、4樓房間門門檔換新	1式	300	300	
9、全部樓梯及扶手修繕補漆	1式	3,000	3,000	
10、全部分電箱蓋板復原換新	1式	3,000	3,000	
11、整棟浴室及陽台排水管路落水頭檢查通管修復	1式	5,000	5,000	
12、整棟清潔/含浴室陽台及地板水磨清洗	1式	20,000	20,000	
共計			64,900	

05

(以下空白)