

02
03 原 告 蔡宜哲
04 訴訟代理人 曾彥錚律師
05 複 代 理 人 廖偉辰律師
06 被 告 中悅廣告有限公司

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 法定代理人 李慶邦
10 被 告 侯令偉
11 上 二 人
12 訴訟代理人 陳昭勳律師

13 上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年1月7日言詞
14 辯論終結，判決如下：

15 主 文

16 被告應連帶給付原告新臺幣299,459元，及其中被告中悅廣告有
17 限公司自民國113年11月30日起，被告侯令偉自民國113年11月19
18 日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算之利息。

19 原告其餘之訴駁回。

20 訴訟費用由被告連帶負擔百分之59，餘由原告負擔。

21 本判決得假執行。但被告以新臺幣299,459元為原告預供擔保，
22 得免為假執行。

23 事 實 及 理 由

24 一、程序方面：

25 (一)、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或
26 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
27 條第1項第3款定有明文。本件原告起訴時原聲明：被告應給
28 付原告新臺幣（下同）376,990元本息（見本院卷第15
29 頁）；嗣於民國114年5月2日言詞辯論期日以民事擴張聲明
30 狀變更訴之聲明為：被告應給付原告512,323元本息（見本
31 院卷第201頁）；又於114年12月5日言詞辯論期日以民事減

01 縮聲明狀變更訴之聲明為：被告應給付原告500,000元本息
02 （見本院卷第311頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合
03 於前開規定，先予敘明。

04 (二)、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴
05 訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯
06 論而為判決。

07 二、原告主張：

08 被告中悅廣告有限公司（下稱中悅公司）於113年8月19日邀
09 同被告侯令偉為連帶保證人，承租原告所有門牌號碼臺中市
10 ○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋），約定租賃期
11 間自113年10月1日起至116年9月30日止，租金則為每月58,0
12 00元，押租保證金為120,000元，並簽訂房屋租賃契約書
13 （下稱系爭契約），兩造並約定被告如有改裝之必要，應得
14 原告書面同意，並於返還系爭房屋時回復原狀，詎被告未得
15 原告書面同意，竟違反系爭契約約定，擅自將系爭房屋之窗
16 台牆體切割破壞、拆除一樓衛浴設備、樓梯平台、走廊雨
17 遮、破壞輕鋼架天花板，復丟棄國際牌洗衣機14公斤、喜特
18 麗排油煙機、林內瓦斯爐、白鐵流理檯三件組（下稱廚房洗
19 衣設備），系爭房屋結構破壞及財產損失，致原告受有損
20 害，原告於113年10月8日以存證信函向被告為終止系爭契約
21 之意思表示，被告已繳納之押租保證金及113年10月租金於
22 扣除113年10月至12月之租金及違約金後已無贖餘，而被告
23 依系爭契約負有回復原狀之義務，經原告委託廠商估價結
24 果，回復原狀所需費用為377,470元（如附表原告請求金額
25 欄所示），另被告違反系爭契約，亦應賠償原告違約金123,
26 010元（計算式：以每月租金58,000元除以30日等於每日租
27 金為1,933元，被告自114年1月1日起至交還系爭房屋鑰匙止
28 計70日無權占有系爭房屋，原告得以每日租金作為違約金之
29 計算， $1933 \times 70 = 135333$ ，僅請求123,010元），合計為500,0
30 00元。爰依系爭契約及侵權行為之法律關係，請求法院擇一
31 為有利原告之判決等語。並聲明：被告應連帶給付原告500,

01 000元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週
02 年利率百分之5計算之利息。

03 三、被告則以：

04 依被告與原告代理人王瑞嬌（即原告之母）LINE對話紀錄所
05 示，原告係同意被告裝修而拆除一樓衛浴設備、樓梯平台、
06 走廊雨遮、輕鋼架天花板，及因大門改向而切割系爭房屋窗
07 台牆體，而原告之代理人在LINE對話時還要求被告在遷移貨
08 櫃時，不要損傷櫃體，且拆除貨櫃後因失去支架，必然拆除
09 與其相連之鐵皮、雨遮、廁所與樓梯平台等，顯見原告係同
10 意被告裝修及拆除，被告並非擅自拆除，自無需賠償，至廚
11 房及洗衣設備係原告之代理人託人搬離，並非被告所搬，又
12 塑膠地板及貨櫃移除後地面修補部分，原告均承諾自行處
13 理，自無請求被告賠償之理等語置辯。並聲明：(一)原告之訴
14 駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、本院之判斷：

16 原告主張被告於113年8月19日邀同侯令偉為連帶保證人，向
17 原告承租系爭房屋，兩造並簽訂系爭契約，約定裝修拆除設
18 備時需徵得原告同意，嗣後被告將系爭房屋之窗台牆體切割
19 破壞、拆除一樓衛浴設備、樓梯平台、走廊雨遮、破壞輕鋼
20 架天花板，致原告受有損害等事實，業據提出系爭契約、原
21 告代理人與被告LINE對話紀錄、窗台切割、衛浴設備、樓
22 梯、雨遮、天花板拆除相片（見本院卷第21-39頁）等件為
23 證，且為被告所不爭執，堪信原告上開主張為真正。本件兩
24 造有爭執者為，系爭契約約定有改裝設施必要時，需徵得原
25 告同意，是否為要式行為？廚房洗衣設備是否為被告搬離？
26 原告請求被告賠償附表所示項目及金額與違約金，有無理
27 由？

28 (一)、系爭契約關於改裝必要時之同意，經兩造變更為要式行為：

29 1.、依系爭契約第4條第5款約定「房屋有改裝之必要時乙方須取
30 得甲方同意後才可裝設，且不得損害原有建築，交還時應回
31 復原狀」（見本院卷第21頁），固未約定需以何種方式取得

01 原告之同意，不論言詞或書面均可，惟嗣後原告代理人與被
02 告於LINE對話紀錄中，原告之代理人表示「設施變更使用，
03 請會同設計工班一起研議，再簽同意書」，被告則回覆
04 「好」（見本院卷第25頁）。依上開兩造LINE對話紀錄顯
05 示，兩造就系爭契約第4條第5款改裝之同意，已由不論何種
06 方式，合意變更要式之書面同意甚明，被告抗辯原告已於LI
07 NE對話紀錄中同意被告改裝施工，不需書面同意云云，應與
08 事實不符，自難採信。

09 2.、次查，原告主張被告未得原告書面同意即進行改裝乙節，被
10 告雖否認需以面同意為要件，惟依上開明，兩造已合意變更
11 要式之書面同意，業經本院認定如前。而被告就改裝已得原
12 告之書面同意乙節，並未能舉證證明，難認被告拆除系爭房
13 屋內、外之設施，係已得原告書面同意，被告顯已違反系爭
14 契約第4條第5款之約定。

15 (二)、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
16 民事訴訟法第277條本文定有明文。又民事訴訟如係由原告
17 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，
18 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不
19 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最
20 高法院17年上字第917號判例意旨參照）。次按因故意或過
21 失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184
22 條第1項前段定有明文。前揭侵權行為之成立，自應具備侵
23 害行為、侵害權利、行為不法、致生損害、相當因果關係及
24 行為人有故意、過失之要件。本件原告主張被告丟棄廚房及
25 洗衣設備，原告主張之積極事實，應由原告負舉證責任，且
26 就被告而言要舉證「未搬離」之消極事實，實屬困難，自應
27 由原告就此部分為舉證。惟原告就此部分並無證據證明廚房
28 及洗衣設備係被告所搬離，原告之舉證尚有未足，自應認被
29 告之抗辯可採。原告請求此部分之賠償，自難准許。

30 (三)、被告應賠償附表所示折舊及准許欄之金額：

31 1.、系爭契約業已終止：

01 原告主張因被告未得原告書面同意即擅自改裝設施，於113
02 年10月8日以存證信函向被告為終止系爭契約之意思表示，
03 被告對此並不爭執（見本院卷第123頁），而系爭契約第4條
04 第5款之約定，業經兩造合意變更為要式行為，業據本院認
05 定如前，又依系爭契約第6條約定「乙方（指被告，下均
06 同）違反第4條約定，甲方（指原告，下均同）得終止契
07 約，…」（見本院卷第22頁），系爭契約業經終止，應可認
08 定。

09 2.、被告負回復原狀義務而應賠償附表准許欄之金額：依系爭契
10 約第4條第5款約定「房屋有改裝之必要時乙方須取得甲方同
11 意後才可裝設，且不得損害原有建築，交還時應回復原狀」
12 （見本院卷第21頁）。依上開約定，被告於系爭契約經原告
13 為終止後，即負有回復原狀之義務，原告請求被告依系爭契
14 約約定回復原狀而賠償附表所示項目，即屬有據。

15 3.、按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，
16 應回復他方損害發生前之原狀；債權人得請求支付回復原狀
17 所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項
18 分別定有明文。復按依民法第196條請求賠償物被毀損所減
19 少之價額，固得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限
20 （如修理材料以新品換舊品應予折舊，最高法院80年度台上
21 字第2476號判決意旨參照）。再按當事人已證明受有損害而
22 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
23 況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明
24 定。衡其立法意旨乃損害賠償之訴，原告已證明受有損害，
25 有客觀上不能證明其數額或證明顯有重大困難之情事時，如
26 仍強令原告舉證證明損害數額，非惟過苛，亦不符訴訟經濟
27 之原則，爰規定此種情形，法院應審酌一切情況，依所得心
28 證定其數額，以求公平。

29 4.、經查，附表所示設備均因被告改裝而拆除，於系爭契約終止
30 後，被告需負回復原狀及修補之義務，此有原告提出之出租
31 前後現場照片及估價單可佐，此復為被告所不爭執。原告固

01 提出估價單為據，惟估價單並未將零件、工資為區分，原告
02 復未就被告所拆除之設備已使用年限提出證明，因而估算被
03 告回復原狀所需負擔之費用自難準確計算，本院依首揭規
04 定，衡酌通常市價，財物受損情形、使用期間（依本院卷第
05 131頁建物登記第一類謄本所示，系爭房屋建築完成時間為6
06 2年5月30日，原告購買系爭房屋時間為112年11月20日，相
07 關設備至少已使用10年以上）、更換新品須予以折舊，但工
08 資不須計算折舊等其他一切因素，認原告得向被告請求之金
09 額為附表准許欄所示之金額181,710元，逾此部分金額，則
10 屬無據，不應准許。

11 (四)、違約金部分：

- 12 1.、原告主張被告於114年1月1日至114年3月11日無權占有系爭
13 房屋70日，應賠償違約金123,010元，被告雖抗辯自113年10
14 月1日起即無再進行工程，全面退場，亦無任何占有房屋之
15 事實，惟被告確實仍將物品堆置於系爭房屋，且遲未將鑰匙
16 返還於原告，應認其仍有繼續占有房屋之意思，故原告此部
17 分之請求，自屬有據。
- 18 2.、依系爭契約第6條約定「乙方（指被告，下均同）違反第4條
19 約定，甲方（指原告，下均同）得終止契約，另乙方如違約
20 不於租賃關係消滅時（租賃期滿或終止租約）交還房屋或遷
21 出，…，自應搬出或遷出、註銷之隔日起，按月租金折算一
22 日五倍之違約金至遷讓或遷出、註銷完成之日為止（見本院
23 卷第22頁）。本件於113年10月8日以存證信函向被告為終止
24 系爭契約之意思表示，則原告請求被告應賠償自113年10月8
25 日起至114年3月11日交還系爭房屋鑰匙止，以每月租金58,0
26 00元除以30日等於每日租金為1,933元，自113年10月9日
27 （寄發存證信函翌日）起至114年3月11日交還系爭房屋鑰匙
28 止計153日無權占有系爭房屋，原告依系爭契約第6條約定，
29 以每日租金作為違約金之計算，得請求違約金295,749元
30 （計算式：1933*153=295749），原告主張扣除被告已交付
31 之押租保證金120,000元及113年10月已給付租金58,000元

01 後，僅請求違約金123,010元，然295,749元扣除被告已交付
02 之押租保證金120,000元及113年10月已給付租金58,000元
03 後，原告得請求之違約金僅117,749元（計算式：000000-00
04 0000-00000=117749），原告主張請求違約金123,010元，自
05 難准許。又侯令偉為系爭契約之連帶保證人，原告依系爭契
06 約請求被告回復原狀之費用及違約金，自屬侯令偉保證之範
07 圍內，原告請求被告連帶給付，自屬合法有據。

08 (五)、綜上，原告本於系爭契約之約定，得請求被告給付299,459
09 元（計算式：181710+117749=299459）。

10 五、綜上所述，原告本於系爭契約之約定，得請求被告連帶給付
11 299,459元，及其中中悅公司自113年11月30日起，侯令偉自
12 113年11月19日起，均至清償日止按週年利率百分之5計算之
13 利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，
14 應予駁回。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
16 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
17 逐一論列，併此敘明。

18 七、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第2項第11款
19 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
20 3款規定，應依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請
21 准宣告免為假執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許
22 之。

23 八、據上論結，原告之訴一部有理由，一部無理由，判決如主
24 文。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 27 日
26 臺中簡易庭 法 官 李立傑

27 以上為正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：（本院卷第249-279頁）

04

序號	項目	原告主張恢復或修繕費用（新臺幣）	折舊及准許與否說明	本院准許金額（新臺幣）
1	走道雨遮及二樓平台恢復工程	58,000元	折舊50%計算	29,000元
2	樓梯設施	46,000元	折舊50%計算	23,000元
3	衛浴牆體、天花板、PVC門	\$34500	折舊50%計算	17,250元
4	衛浴設備、接水接電	\$23500	折舊50%計算	11,750元
5	鋸鐵（平台移除殘留鐵件）	3,000元	不折舊	3,000元
6	打除（樓梯殘留鐵件、窗下磚切除不平整）	3,000元	不折舊	3,000元
7	吊車、運費、粗工	7,100元	不折舊	7,100元
8	太空袋石6米	9,300元	折舊50%計算	4,650元
9	窗戶下砌磚恢復工程	113,720元	原未使用氣密窗（見本院卷第266頁），扣除使用氣密窗改用一般窗戶約18,500元後為95,220元（ $000000-00000=95220$ ），再折舊50%計算	47,610元
10	室外油漆、補土、防水、壁癌處理	52,000元	依本院卷第273頁相片及現	13,000元

			場勘驗所得，壁癌應係系爭房屋老舊所致，與被告改裝無關，此部分應扣除26,000元(00000-00000=26000)，再折舊50%計算	
11	輕鋼架補修、被拆除廚櫃封板	6,000元	不折舊	6,000元
12	客廳窗戶玻璃	1,350元	不折舊	1,350元
13	塑膠地板清除	5,000元	不准許 (原告於LINE對話中承諾「地板我處理」見本院卷第173頁)	不應准許
14	清潔	15,000元	不折舊	15,000元
	共計			181,710元