

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第5565號

原告 郭智雄

訴訟代理人 廖于清律師

楊瀚瑋律師

蔡垂良律師

被告 陳俞廷

陳奎沅

共同

訴訟代理人 許景翔律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年5月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新台幣柒拾參萬捌仟伍佰肆拾陸元，及自民國一百一十一年十月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之五十六，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣貳拾伍萬元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣柒拾參萬捌仟伍佰肆拾陸元為原告預供擔保，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：

(一)被告陳俞廷於民國107年4月20日與原告簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），向原告承租門牌號碼為台北市○○區○○路0段000巷0號5樓房屋（下稱系爭房屋），每月租金新台幣（下同）52,000元，押金11萬元，並約定不可飼養寵物。前開租約屆期後，被告陳俞廷再續租4次，最後一次續租約定租期自111年4月20日起至112年4月19日止。然被告陳俞廷於

01 111年5月下旬通知原告提前終止租約，雙方於111年6月16日
02 點交系爭房屋。詎原告點交後發覺被告陳俞廷在系爭房屋飼
03 養狗、土撥鼠，且恣意使用原告提供之家具及電器，造成原
04 告損害：

- 05 1.被告陳俞廷尚積欠111年4月20日起1個月之租金52,000
06 元，及5月20日至6月1日租金23,400元，總計未付租金
07 75,400元。
- 08 2.被告陳俞廷積欠111年4月26日前之水電費386元、1,477
09 元、111年4月26日至6月1日間水電費251元、1,660元、
10 111年4月2日至6月1日間瓦斯費376元，總計4,150元。依
11 系爭租約第19條約定，房屋水電費、瓦斯費等由被告陳俞
12 廷負擔。
- 13 3.被告陳俞廷未盡善良管理人之注意正常使用房屋裝潢設
14 施、傢俱、電器等，就屋內燈具損壞、主臥室更衣室天花
15 板漏水，未通知原告修繕，導致燈具因未保養而損害加劇
16 無法使用，漏水損害擴大，已造成如附表編號1至6所示之
17 裝潢設施及沙發毀損，修復費用共計565,521元。另屋內
18 床墊髒污嚴重無法再使用，換新費用為79,800元。電漿電
19 視因電線破損無法修復，價值為99,999元，洗衣機清潔及
20 更換發霉髒污橡皮圈共5,800元，冷氣檢修及清潔共
21 11,500元。
- 22 4.系爭房屋因被告陳俞廷違約在屋內養寵物狗、土撥鼠，導
23 致屋內都是寵物毛及異味，原告支出清潔及全室消毒費用
24 共11,000元。
- 25 5.依系爭租約第18條約定，租賃期間內被告陳俞廷若擬提前
26 遷離他處時，應賠償原告1個月租金52,000元。又兩造本
27 約定由被告陳俞廷在111年5月31日點交可租狀態之系爭房
28 屋予原告，然其一再隱瞞房屋受損狀態，消極處理承租人
29 應盡之義務，致原告至今都無法將系爭房屋恢復為可招租
30 狀態，被告陳俞廷延遲至少3個月完成點交可租狀態房屋
31 予原告，且依照系爭租約第6條約定被告陳俞廷應賠償5倍

之違約金即15個月租金。因此被告應賠償原告3個月租金損失156,000元（計算式： $52,000 \times 3 = 156,000$ ），另就違約金部分原告僅請求2倍之違約金即6個月租金312,000元。

6.依系爭租約第12條約定（原告書狀誤為第15條），被告陳俞廷若有違約情事，如原告因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由被告陳俞廷負責賠償，原告因本訴支出律師費用為6萬元。

7.綜上，被告陳俞廷應給付原告金額為1,433,170元（計算式： $75,400 + 4,150 + 565,521 + 79,800 + 99,999 + 5,800 + 11,500 + 11,000 + 52,000 + 156,000 + 312,000 + 60,000 = 1,433,170$ ），扣除押金11萬元後，尚應給付1,323,170元。

(二)被告陳奎沅為被告陳俞廷之連帶保證人，依系爭租約第13條約定，連帶負賠償損害責任。依系爭租約第11條前段、第6條約定，被告陳俞廷應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因被告陳俞廷之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責，租期屆滿時，被告陳俞廷如不即時遷交還房屋時，原告每月得向被告陳俞廷請求按照租金5倍之違約金至遷讓完了之日止，爰依系爭租約請求被告給付未付租金75,400元、水電瓦斯費4,150元、造成原告損害565,521元、79,800元、99,999元、5,800元、11,500元、11,000元，另依系爭租約第18條、第6條、第12條請求被告賠償1個月租金、違約金312,000元、律師費6萬元。並依民法第184條第1項前段請求遲延3個月完成點交可租狀態之房租損害156,000元、造成原告損害565,521元、79,800元、99,999元、5,800元、11,500元、11,000元，及法定遲延利息等語。並聲明：1.被告應連帶給付原告1,323,170元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；2.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告共同答辯略以：

01 (一)被告陳俞廷向原告承租系爭房屋約4年，期間均係透過LINE
02 通訊軟體與原告之配偶聯繫租屋事宜，嗣於111年5月20日向
03 原告配偶表示希望只住到這個月底（即5月31日止），原告
04 配偶於5月23日回覆：「謝謝這幾年幫忙照顧房子！這幾天
05 看方便約哪一天」，雙方即開始討論房屋點交時間及剩餘費
06 用計算事宜，可見兩造已合意於111年6月1日終止租賃契
07 約，被告陳俞廷亦於111年6月1日交還系爭房屋，原告表示
08 將以押金扣除5月份租金、水電費及其他費用後，再退還剩
09 餘押金。

10 (二)原告提供租賃之系爭房屋，除有未符合契約約定之狀態外，
11 原告亦未盡民法第423條之保持義務，被告陳俞廷於107年間
12 已向原告表示洗衣機因年久使用有毀損需更換，108年間向
13 原告表示裝潢的拉門無法使用需維修，然原告均未修繕。且
14 原告就其主張如附表所示之裝潢設施損害及床墊損壞，均未
15 舉證107年間出租時原狀及被告陳俞廷點交時現況，無法證
16 明毀損係被告陳俞廷承租期間發生。被告陳俞廷僅於租屋第
17 二年間養過1年寵物，原告所稱上開損害係正常使用所生折
18 舊及自然耗損，為出租人之修繕範圍，非被告陳俞廷未盡保
19 管義務，不得強求承租人回復租賃物至出租時未經使用之狀
20 態。原告亦未證明其所提工程報價單各項與被告陳俞廷責任
21 範圍之因果關係，其中甚至包含訂製家具、鋁窗工程、水電
22 工程等欠缺必要性及合理性之項目，復未證明更換床墊而非
23 清潔處理之必要性，及其所提床墊、電視價格之合理依據。
24 退步言之，原告主張金額應計算折舊，另違約金金額亦過
25 高，請求酌減等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
26 回。如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

27 三、經查，被告陳俞廷邀同被告陳奎沅為連帶保證人，於107年4
28 月20日與原告簽訂系爭租約，向原告承租系爭房屋，有系爭
29 租約附卷可參（見卷一第31-37頁），並為兩造所不爭執，
30 堪信為真。

31 四、本件之爭點為：(一)系爭租約終止係被告提前終止抑或原告與

01 被告陳俞廷合意提前終止？(二)原告主張被告應賠償未付租金
02 75,400元、水電瓦斯費4,150元、損害565,521元、79,800
03 元、99,999元、5,800元、11,500元、11,000元及賠償1個月
04 租金、違約金312,000元、律師費6萬元，有無理由？被告抗
05 辯以押金抵充租金、水電費，有無理由？茲分別論述如下：

06 (一)兩造於107年4月4日簽訂系爭租約，約定租賃期間自107年4
07 月20日至108年4月19日，嗣屆期被告陳俞廷繼續承租3次，
08 為兩造所不爭，且有系爭租約在卷可稽（見卷一第31-37
09 頁），嗣於111年3月間原告詢問被告陳俞廷是否繼續承租，
10 被告陳俞廷於111年3月25日回覆會續住，有LINE對話紀錄在
11 卷可憑（見卷一第39頁），堪認被告陳俞廷已與原告合意續
12 租1年。被告抗辯被告陳俞廷於111年5月20日向原告配偶表
13 示住到該月月底即111年5月31日，原告配偶回覆：「謝謝這
14 幾年幫忙照顧房子！這幾天看方便約哪一天」，雙方即開始
15 討論房屋點交時間及剩餘費用計算事宜，可見兩造已合意於
16 111年6月1日終止租賃契約云云，然原告配偶上開回覆應僅
17 屬禮貌性回答，無從認原告配偶代表原告合意提前終止租
18 約，被告抗辯並不可採。又系爭契約第18條約定：「特約應
19 受強制執行之事項：1.租賃期間內乙方若擬提前遷離他處
20 時，乙方應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。…」（見
21 卷一第35頁），惟原告配偶於LINE對話中已表示：「本來已
22 確認會再續約一年，突然中斷，基於這幾年的合作，將不扣
23 一個月違約費用…」等語，有LINE對話紀錄足憑（見卷一第
24 284頁），是被告陳俞廷原應賠償原告1個月租金52,000元，
25 然原告代理人既表示免除，從而原告主張依系爭租約第18條
26 請求被告陳俞廷提前終止租約之違約賠償1個月租金52,000
27 元，為無理由。另查兩造就被告陳俞廷何時交還系爭房屋，
28 於本院112年1月5日言詞辯論期日時均陳稱為111年6月1日
29 （見卷一第270頁），原告嗣以書狀主張雙方點交系爭房屋
30 之日期為111年6月16日，並提出原告於111年6月1日因
31 COVID-19隔離之隔離通知書為憑（見卷二第485頁、第501

頁）。然雙方於何時就系爭房屋之屋況會面點交，與被告何時清空並返還系爭房屋予原告，本非一事，被告於111年6月1日搬遷，業據原告以書狀陳述在卷（見卷一第187頁），且有原告配偶Nicole與被告陳俞廷間LINE對話記錄在卷可憑（見卷一第287頁），足見被告陳俞廷於111年6月1日即以信封裝鑰匙返還予原告，是被告陳俞廷返還房屋之日為111年6月1日，先予敘明。

(二)被告陳俞廷不爭執未給付1110年4月20日至6月1日之租金共75,400元，及未給付111年4月26日前之水電費386元、1,477元、111年4月26日至111年6月1日間水電費251元、1,660元、111年4月2日至6月1日間瓦斯費376元，總計4,150元。依系爭契約第19條約定：「交付房屋日起，房屋之水電費、電話費、瓦斯費、管理費、清潔費等由乙方（即被告陳俞廷）負擔。」（見卷一第37頁），復有水電單據為憑（見卷二第37-43頁），被告陳俞廷自應給付尚未給付之租金75,400元、水電瓦斯費4,150元予原告。

(三)系爭契約第6條約定：「乙方於租期屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房屋誠心按照原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止，乙方及連帶保證人丙方，決無異議。」等語（見卷一第33頁），該條後段明確載明：「如不即時交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完了之日止」，而被告陳俞廷交還房屋日期為111年6月1日，難認有何不即時交還房屋之情事。原告主張被告遲延3個月完成點交可租狀態之房屋給原告，應賠償5倍之違約金即15個月租金，原告僅請求2倍之違約金即6個月租金，並不可採。

(四)系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償。」等語（見卷一第35頁），原告並提出玉山國際法律事務所收據為證（見卷一

第141頁），被告就原告因本件訴訟支出律師費6萬元，即應賠償原告。另原告主張被告陳俞廷在系爭房屋內飼養寵物，致系爭房屋充滿寵物毛及異味，應賠償原告清潔及消毒系爭房屋費用11,000元，並提出環境清潔合約書1紙為證（見卷一第139頁），被告亦未爭執該項費用，且被告陳俞廷之男友Dennis Fang於其與原告之配偶及被告陳俞廷之LINE對話群組中稱：「清潔公司打掃費用沒問題」等語（見卷一第241頁），被告陳俞廷無反對之表示，堪認原告此部分請求有理由。

(五)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；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。出租人為保存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕；租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之；承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物，租賃物有生產力者，並應保持其生產力。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423條、第429條、第430條、第432條分別定有明文。是承租人有依照出租人所交付物之狀態使用租賃物，如租賃物因正常使用而毀損，出租人有修繕之義務，惟如租賃物係因不當使用而毀損，則應由承租人負賠償責任。原告於107年4月20日將系爭房屋及屋內裝潢、沙發、床墊、電視、洗衣機等物交付被告陳俞廷使用4年，依照物之性質使用之，全新裝潢雖可能略有小疵或髒污，但應不至於髒污嚴重至無法交由出租人再出租之程度。原告主張系爭房屋遭被告陳俞廷未依正常使用方式使用而致裝潢設備毀損、床墊毀損髒污、電視損壞換新、洗衣機清潔及更換發霉髒污橡皮圈、冷氣檢修及清

01 潔，詳如附表所示。經查，原告就系爭房屋裝潢設備如附表
02 編號1至5所示，提出如該附表所載之照片為證，依前開照片
03 所示，堪認系爭房屋之客廳鑲壁櫃、電器櫃拉門、桌子桌
04 腳、音響及線材、玄關口矮檯、上層置物櫃有磨損、斑駁及
05 咬痕痕跡，牆面污損，主臥室床頭壁燈燈座扭曲、主臥門飾
06 條脫落、咬痕、浴室水龍頭無法固定、床頭板、床頭櫃、實
07 木地板破損、天花板、牆面及馬桶蓋髒污、書房門框、門
08 擋、矮櫃、電腦拉檯、書房桌損壞、牆面髒污毀損、客房
09 桌、門框損壞、牆壁污損，及沙發破損髒污、床墊髒污、洗
10 衣機髒污發霉嚴重等情為真。被告雖抗辯為正常使用所產生
11 之折舊及耗損云云，然與系爭房屋出租前之照片（見卷一第
12 353-367頁）相較，經被告陳俞廷4年使用後，不僅沙發破損
13 髒污，裝潢木作多有凹洞、多處刮痕、毛邊，顯然已無法以
14 原告出租予被告陳俞廷之每月租金52,000元再行出租予他
15 人，難認被告陳俞廷有盡善良管理人之保管使用義務。又原
16 告主張被告陳俞廷因飼養寵物，造成系爭房屋之沙發破損髒
17 污，並提出被告陳俞廷飼養土撥鼠之TIKTOK影片、截圖照片
18 為證（見卷一第385-409頁），觀諸原告提出前開證據，確
19 有土撥鼠在系爭房屋沙發上自由行動，且斯時系爭房屋之沙
20 發潔白如新，又系爭房屋沙發為NATUZZI品牌，被告陳俞廷
21 返還系爭房屋時，該沙發破有大洞，皮面污損，夾縫中充斥
22 動物毛髮，有照片可稽（見卷一第45-47頁、第203-231
23 頁），則系爭房屋之沙發破損及髒污嚴重，不能認為係正常
24 使用而致陳舊，原告請求將沙發更換牛皮、座墊及背靠棉羽
25 換新，以回復原狀，難謂無理。再附表編號7床墊有污漬、
26 顏色灰暗，有照片可佐（見卷一第75頁），審酌床墊係屬寢
27 具，一般人生活經驗較不能忍受床墊不潔一情，堪認原告主
28 張該床墊已無法交他承租人使用，係屬可採。綜上，原告主
29 張被告陳俞廷應將附表編號1至9項目（除後述(六)以外）回復
30 原狀，堪認有理由。被告抗辯其於107年間即向原告表示洗
31 衣機年久使用已經毀損需更換云云，惟被告提出之LINE對話

01 紀錄內容略為：「（被告陳俞廷）：洗衣機因為使用時間很
02 長，按鍵板已損壞，修理費用2,800。重換要6,000以上，所
03 以我請他直接用維修。我先支付好嗎？」等語（見卷一第
04 447頁），無從證明被告陳俞廷於107年間已向原告表示洗衣
05 機已經不能用，所辯尚非可採。被告另抗辯原告出租系爭房
06 屋予被告陳俞廷時，被告陳俞廷曾告知拉門毀壞，請求原告
07 修繕，原告雖有修繕，然因材料問題未修繕完成，最後告知
08 被告盡量不使用拉門云云，並舉出LINE對話紀錄為證（見
09 卷一第303-306頁），惟觀諸上開LINE對話紀錄，原告配偶
10 Nicole稱：「房子有沒有什麼問題?!那拉門設計公司聯絡
11 原來的師傅花很多時間，我們又找了兩個拉門公司跟師傅，
12 因道具特殊還未解決，隨時有進度再跟妳聯絡」、「拉門我
13 們也是一定會維修好，只是跟設計公司、廠商、工務等溝通
14 來回都等一些時間，造成困擾請多包涵」、「敬請見諒」等
15 語，並未告知被告盡量不使用拉門，且無從認定該拉門最後
16 未修繕，被告執此主張拉門未修繕完成，原告對於其提供之
17 租賃物未盡保持義務，並不可採。

18 (六)原告請求被告陳俞廷回復原狀無理由部分：

- 19 1.原告主張被告陳俞廷使用系爭房屋之冷氣面板掉落不見、
20 冷氣風口管道異常髒污，並提出照片、檢修冷氣之收據1
21 紙（見卷一第125頁、第137頁），惟該紙收據記載：「冷
22 媒加注及修繕整備」，應屬日常維護，原告未舉證被告陳
23 俞廷不當使用造成原告為冷媒加注、修繕整備之支出，該
24 部分金額4,000元難認有理。另原告就冷氣支出清潔費
25 7,500元一節，未提出單據證明，難認可採。
- 26 2.原告主張附表編號1之客廳燈、編號2之主臥室燈、編號3
27 之書房燈、編號4之客房燈毀損、後陽台紗門紗窗有破洞
28 需修復鋁門等情，並提出照片為證（見卷一第49頁、第85
29 頁、第101頁、第105頁、第117頁），惟上開照片無從證
30 明原告所主張之上開燈具毀損，另後陽台紗門固有一個破
31 洞，然紗門破洞屬為常見之房屋使用折舊情形，難認紗門

破洞可歸責於被告陳俞廷不當使用，且原告亦未釋明鋁門本身有何損壞，是原告此部分請求難認有理。

(七)綜上，原告請求燈具更換部分，僅附表編號2之主臥室床頭壁燈因扭曲變形而有理由，依原告提出之啟創室內裝修有限公司工程報價單，其水電工程編號3至6項目均與被告無關，無令被告負責之理，另主臥更衣室漏水亦非可歸責於被告，編號8亦應予剔除，是水電工程項目之金額應為53,600元。又原告未主張其玄關屏風有遭被告損壞之情事，是玄關造型屏風噴漆費用應予剔除，油漆、噴漆費用應為119,200元。依照上開項目計算，原告請求回復原狀之工程費用應為404,200元（計算式： $53,600 + 12,500 + 119,200 + 6,000 + 212,900 = 404,200$ ），另保護工程、細清工程之費用應依比例減少為61,615元（計算式： $404,200 / 446,110 \times [31,000 + 37,000] = 61,615$ ），再依比例加計10%之工程管理費，修復費用應為512,397元（計算式： $[404,200 + 61,615] \times 1.1 = 512,397$ ）。又原告提供之床墊為席夢思Beautyrest系列，有照片可憑（見卷一第75頁），該床墊市價為79,800元，亦有網頁報價單在卷可參（見卷一第133頁），堪認原告就床墊回復原狀之費用為79,800元。另原告提供之同型號電漿電視之中古市場價，為99,999元，有報價單1紙在卷可憑（見卷一第135頁），亦堪認定。被告抗辯上開回復原狀費用應扣除折舊，惟按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，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所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3項定有明文。回復原狀，係以事實上回復之方式俾維護被害人權益狀態之完整性，故身體健康之損害應治癒之，物之滅失應以同種類、品質、數量之他物代替之，物之毀損應修繕之。進一步言，為回復原狀必要費用之請求，係以請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀，其意旨仍在實現被害權益狀態之完整，並非權益價值差額之填補。是回復原狀必要費用之規範性質，係屬回復原狀之評價範

01 疇。從而，判斷請求回復原狀之必要費用應否隨同物之價值
02 折舊時，自與屬金錢賠償性質即物因毀損所減少價額之衡量
03 標準，兩不相涉（台灣高等法院105年度訴字第27號、台灣
04 台中地方法院92年度簡上字第87號民事判決參照）。原告請
05 求回復物之原狀，上開費用即為回復物之原本狀態所必要之
06 費用，自無庸扣除折舊，被告抗辯須扣除折舊，尚非可採。

07 (八)原告主張被告陳俞廷未交付可出租狀態之房屋致原告至今都
08 無法將系爭房屋恢復為可招租狀態，被告陳俞廷延遲至少3
09 個月完成點交可租狀態房屋予原告，依侵權行為法律關係應
10 賠償原告所失利益即3個月租金損失156,000元等語。原告固
11 提出系爭房屋裝潢遭毀損之照片、啟創室內裝修有限公司工
12 程報價單，惟原告未舉證證明其修復工程期間，自不足認原
13 告將系爭房屋回復至可招租狀態之時間為3個月，從而原告
14 依侵權行為之法律關係請求被告賠償其所失利益156,000
15 元，為無可採。

16 (九)從而，原告依系爭租約請求被告給付租金75,400元、水電瓦
17 斯費4,150元、清潔消毒費用11,000元、修復費用512,397
18 元、床墊79,800元、電視99,999元、洗衣機清潔更換橡皮圈
19 5,800元、律師費60,000元，合計848,546元（計算式：
20 $75,400 + 4,150 + 11,000 + 512,397 + 79,800 + 99,999 +$
21 $5,800 + 60,000 = 848,546$ ），為有理由，扣除押金11萬元
22 後，被告陳俞廷尚應給付738,546元。又被告陳奎沅為連帶
23 保證人，依系爭租約第13條約定，就被告陳俞廷因違約所應
24 負之責任，應負連帶賠償責任。

25 五、從而，原告依系爭租約第6條、第13條等約定，請求被告連
26 帶給付738,546元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年10月25
27 日（見卷一第167頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之
28 法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則
29 屬無據，應予駁回。

30 六、原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，經核原告勝訴部分，
31 並無不合，爰酌定相當擔保金額，准予宣告假執行，並依職

01 權宣告被告預供擔保後得免為假執行。至原告敗訴部分，其
02 假執行之聲請失其依據，應予駁回。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經本
04 院斟酌後，認與判決結果不生影響，均毋庸再予論述，附此
05 敘明。

06 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

07 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日
08 民事第七庭 法 官 林欣苑

09 附表：
10

編號	分類	項目	原告主張	證據索引
1	裝潢毀損—客廳	客廳燈	被告從未要求修繕，導致燈具因未保養而損害加劇無法使用，非物理碰觸而生損壞	原證5（卷一第49頁）
		客廳鑲壁櫃	非正常使用造成之磨損	原證6（卷一第51頁）
		客廳電器櫃拉門	非正常使用造成之毀損	原證7、75（卷一第53頁、第491頁）
		客廳桌子桌腳	齧齒類動物咬痕、外觀磨損	原證8（卷一第55頁）
		客廳音響及線材	外觀明顯撞擊破壞，影響音響聲音品質。音箱角落線材有齧齒類動物咬痕	原證9、10（卷一第57-59頁）
		客廳玄關口矮檯	角邊有齧齒類動物咬痕	原證11、76（卷一第61頁、第493頁）
		客廳上層置物櫃	明顯材質變色變質，為非正常使用所造成之磨損	原證12（卷一第63頁）
		客廳牆面	非正常使用產生之污損	原證13（卷一第65頁）
2	裝潢毀損—主臥室	主臥室床頭壁燈	不正常受力與撞擊造成燈座扭曲變形	原證14（卷一第67頁）
		主臥門	門飾條不正常脫落及不正常使用之擦痕，其中擦痕有齧齒類動物咬痕	原證15（卷一第69頁）
		主臥浴室盥洗水	水龍頭因猛烈撞擊，致搖	原證16（卷一第71頁）

		龍頭	晃無法固定於固著處，非屬正常使用之結果	頁)
		主臥室電視線材	齧齒類動物之咬痕	原證17 (卷一第73頁)
		主臥室床罩裙	髒汙嚴重已無法使用，需報廢	原證18、77 (卷一第75頁、第495頁)
		主臥室床頭板	照片中央處表面有一破洞，左側有不正常燒黑	原證19 (卷一第77頁)
		主臥室床頭櫃	坑坑洞洞、表面木紋有變色變質現象	原證20 (卷一第79頁)
		主臥室實木地板	地板有兩處破洞，回復原狀需全部更換	原證21 (卷一第81頁)
		主臥室天花板、主臥室更衣室天花板	被告明知有漏水現象不告知原告修繕，導致發霉至破損；且有油漆塗抹修復痕跡	原證22、25 (卷一第83頁、第89頁)
		主臥室燈	燈座變形，木板表面因不當使用產生變色現象	原證23 (卷一第85頁)
		主臥室牆面	髒汙非屬正常使用之結果；牆角有明顯敲擊痕跡	原證24 (卷一第87頁)
		馬桶蓋髒汙	明顯髒汙，且馬桶蓋因多年未清潔，已難清潔回，且基於衛生，只能更換處理。主浴室馬桶蓋更換費用為3,000元	原證42 (卷一第123頁)
3	裝潢毀損—書房	書房門框	大力開關門產生非自然使用損害	原證26、78 (卷一第91頁、第497頁)
		書房門擋	非屬自然使用之痕跡	原證27 (卷一第93頁)
		書房矮櫃	非屬自然使用之痕跡	原證28、79 (卷一第95頁、第499頁)
		書房電腦拉檯	非屬自然使用之痕跡	原證29 (卷一第97頁)
		書房桌	非屬自然使用之痕跡	原證30 (卷一第99頁)
		書房燈	因被告從未要求修繕，導致燈具因未保養損害加劇無法使用	原證31 (卷一第101頁)

		書房牆面	非正常使用所產生污損	原證32 (卷一第103頁)
4	裝潢毀損—書房	客房燈	因被告從未要求修繕，導致燈具因未保養損害加劇無法使用	原證33 (卷一第105頁)
		客房桌	非屬自然使用之痕跡	原證34 (卷一第107頁)
		客房門框	非屬自然使用之痕跡	原證35 (卷一第109頁)
		客房牆壁	非正常使用所產生污損	原證36 (卷一第111頁)
5	裝潢毀損—廚房後陽台	廚房拉門門框	非屬自然使用之痕跡	原證37 (卷一第113頁)
		後陽台紗門	紗窗有破洞。廚房三合一鋁門修復與紗門換新修復費用為5,500元	原證39 (卷一第117頁)
6	義大利進口Natuzzi沙發		沙發更換厚牛皮、座墊及背靠棉羽毛換新199,500元，沙發維修來回運費5,300元。更換非原廠皮件後已屬次級品，無需計算折舊	原證4 (卷一第45-47頁)、原證44
7	主臥室床墊		髒污嚴重無法再使用，已無法使用，換新費用為79,800元	原證18 (卷一第75頁)
8	電漿電視		因電線破損無法修復，價值為99,999元	原證46 (卷一第135頁)
9	洗衣機發霉		發霉嚴重程度已超出正常使用範圍，清潔及更換發霉髒污橡皮圈共5,800元	原證38、72 (卷一第115頁)
10	冷氣		面板掉落不見、冷氣風口管道異常髒污。冷氣檢修費4,000元及清潔費7,500元共11,500元。	原證43、47 (卷一第125頁、第137頁)

02 以上正本係照原本作成。

03 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
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 16 日

