

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4353號

原告 創意家行銷股份有限公司

法定代理人 王明正

訴訟代理人 徐志明律師

戚本昕律師

被告 陳錦隆

陳淑卿

陳錦川

陳子玄

陳子彤

上二人共同

訴訟代理人 張素琴

上五人共同

訴訟代理人 黃國益律師

複代理人 許雅筑律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國113年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應分別給付原告如附表一「給付金額」欄所示金額，及均自民國一一〇年七月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
- 二、訴訟費用由被告分別依如附表一「訴訟費用分擔比例」欄所示比例負擔。
- 三、本判決於原告分別以如附表一「供擔保金額」欄所示金額為被告供擔保後，各得假執行；但被告分別以如附表一「給付金額」欄所示金額為原告預供擔保，各得免為假執行。

01 事實及理由

02 一、原告主張：原告於民國106年6月14日向被告承租臺北市○○
03 區○○○路0段000○000號1、2樓房屋及同址地下三層車位
04 編號136至139號車位（下合稱系爭房屋），約定租賃期間為
05 106年6月20日至108年6月19日，並以如附表二所示5張支票
06 將押租金新臺幣（下同）100萬元依附表二之對應方式交付
07 予被告（下稱系爭押租金），兩造又先後於108年6月27日、
08 109年7月29日及109年12月間約定續租，租期至110年6月19
09 日止（下稱系爭租約），並合意以系爭押租金作為續租時之
10 押租金。嗣原告於110年6月間通知被告期滿後不再續租，兩
11 造即於同年6月10日至系爭房屋會勘確認點交相關事宜，並
12 約定原告應於同年7月2日前將系爭房屋騰空返還被告；然原
13 告於同年7月2日將系爭房屋及交屋包返還給被告兼其餘被告
14 共同代理人陳淑卿後，依系爭租約第4條第2項規定，被告本
15 應於同年7月4日前退還系爭押租金，卻為被告所拒，被告並
16 受有系爭租約屆期後仍保有系爭押租金之利益。爰擇一依系
17 爭租約第4條第2項約定及民法第179條規定提起本件訴訟等
18 語，並聲明：(一)被告應分別給付原告如附表一「給付金額」
19 欄所示金額，及均自110年7月4日起至清償日止，按週年利
20 率5%計算之利息；(二)願供擔保請准宣告假執行。

21 二、被告則以：原告依系爭租約之約定，最晚應於租賃關係期滿
22 之日即110年6月19日將系爭房屋恢復原狀，惟被告於同年6
23 月10日至現場會勘時，發現系爭房屋有如附表三所示之缺
24 失，原告雖允諾將逐步恢復原狀，但嗣同年7月2日返還交屋
25 包時，除原固定隔間以恢復外，其餘均尚未修復；因原告遲
26 至111年3月25日仍未修繕完畢，未善盡其承租人義務，而有
27 債務不履行之情事，被告因而無從依原定計畫招租，致受有
28 租金、水電費、管理費等費用損失共180萬7,373元，乃以系
29 爭押租金抵充之，故原告請求返還系爭押租金，為無理由等
30 語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁
31 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造不爭執之事項（本院卷第290至291頁，並依判決論述方
02 式略為文字修正）：

- 03 (一)被告為系爭房屋之所有權人。
04 (二)原告於106年6月14日向被告承租系爭房屋，約定租賃期間為
05 106年6月20日至108年6月19日，並於同日開立附表二所示之
06 5張支票交予被告作為系爭押租金。
07 (三)兩造嗣於108年6月27日就系爭房屋簽署租賃期間為108年6月
08 20日起至109年6月19日止之租賃契約，後於109年7月25日簽
09 訂協議書，延展租賃期間至109年12月19日。
10 (四)兩造又於109年12月間就系爭房屋簽署租賃期間為109年12月
11 20日起至110年6月19日止之租賃契約（即系爭租約），並合
12 意以系爭押租金作為續租時之押租金。
13 (五)原告於110年6月10日前通知被告租期屆至後不願續租系爭房
14 屋，兩造於同年月10日至系爭房屋會勘。
15 (六)兩造於110年6月10日會勘後，合意將交屋日期延展至同年7
16 月2日。
17 (七)被告迄今並未返還系爭押租金予原告。
18 (八)系爭房屋自110年6月20日起至同年10月29日止均未被出租。
19 (九)原告於110年7月2日返還系爭房屋之交屋包予被告（內含系
20 爭房屋鑰匙、鐵門遙控器、停車證、冷氣遙控器）。

21 四、得心證之理由：

22 原告主張系爭租約屆期後，被告應返還系爭押租金乙節，為
23 被告所否認，並以前詞置辯。故本件爭點厥為：(一)原告是否
24 違反民法第432條、系爭租約第4條第2項、第6條第2項將系
25 爭房屋保持現狀及回復原狀之義務？110年6月10日會勘時是
26 否存有附表三之缺失？又該等缺失於同年7月2日交屋時是否
27 存在？(二)被告以系爭押租金抵充系爭房屋於111年間不能出
28 租之損害賠償，是否有理由？被告是否因不能出租而受有租
29 金、水電及管理費之所失利益？該等損害與原告未將系爭房
30 屋回復原狀間有無因果關係？茲分述如下：

31 (一)原告未違反系爭租約第4條第2項、第6條第2項保持系爭房屋

01 現狀及回復原狀之義務：

02 1.按【押租保證金】乙方（原告）如不繼續承租，甲方（被
03 告）應於乙方遷空並履行第6條內部裝修之恢復原狀、保持
04 現狀之約定，雙方約現場點交返還房屋確認無誤後，即時起
05 2日內無息退還押租保證金；【內部裝修之施工、恢復原
06 狀、保持現狀】租期屆滿如不續租或中途解約時：(1)有關原
07 固定之隔間，均需恢復原狀交還甲方，(2)有關現固定之裝璜
08 （潢），除非甲方要求需恢復原狀之處以外者，均需保持現
09 狀交予甲方，乙方不得拆除或破壞，亦不得要求任何補償，
10 系爭租約第4條第2項、第6條第2項分別定有明文。依此揭約
11 定，如原告不再續租而欲返還系爭房屋時，除原本固定之隔
12 間外，其他內部裝潢係以保持現狀交屋為原則，如有需要
13 恢復原狀者，須被告特別提出要求，原告方有義務配合履
14 行；倘原告依第6條所示約定履行完畢，經現場點交確認
15 後，被告即應於點交後2日內無息退還系爭押租金。次按當
16 事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事
17 訴訟法第277條本文已有明定。查系爭租約第6條第2項係關
18 於被告得於租期屆滿不續租時，請求原告恢復原狀或保持現
19 狀之規定，其中恢復原狀之範圍繫於被告之特別要求，此係
20 對被告有利且較易於舉證之事項，故若兩造就恢復原狀及保
21 存現狀之範圍有爭執者，揆諸前述規定，即應由被告就於交
22 屋前有特別提出恢復原狀要求乙事，負舉證之責。

23 2.經查，訴外人即原告之專員吳岱穎於110年6月9日與被告陳
24 淑卿約定於同年月10日至系爭房屋會勘，兩造於該次會勘後
25 合意將交屋時間訂於同年月7月2日，原告並於同年月7月2日
26 將系爭房屋房屋鑰匙、鐵門遙控器、停車證、冷氣遙控器均
27 返還被告等情，為兩造所不爭執，業經認定如上；證人吳岱
28 穎並於本院證稱：110年6月10日當天會勘之目的係就系爭房
29 屋之狀況確認被告想要保留的部分、原告有無需要協助被告
30 回復或清理等語（本院卷第367頁），對照系爭租約上述約
31 定內容，原告於交屋前應恢復原狀之部分，須由被告另行提

01 出要求，自有於交屋前至系爭房屋確認現狀之必要，且兩造
02 於會勘後即考量原告施工所需時間，訂定交屋日期，足認
03 110年6月10日會勘之目的即係確認原告應回復原狀範圍無
04 訛，故原告須履行系爭租約第6條第2項義務之範圍，即應
05 以當次會勘所特定之內容為限；換言之，被告於該次會勘
06 （甚至原告返還系爭房屋）後另提出之要求，即非原告請求
07 返還押租金時，所應履行者甚明。

08 3.附表三編號1之遭原告拆除之固定隔間，已於110年6月10日
09 回復原狀乙情，為被告所不爭執（本院卷第464頁），應堪
10 認定。再者，證人吳岱穎於本院證述：110年6月9日會勘當
11 日被告沒有要求再拆除之部分，因為原告有在牆面及天花板
12 裝潢，所以拆除後需要補土、油漆，故被告有要求將水泥牆
13 面、天花板及外圍招牌燈箱的壓克力回復，並清潔建築外
14 觀，系爭租約屆期時剛好是疫情三級警戒，工班來不及回
15 復，於是會勘後我與被告協調延至同年7月2日點交，被告所
16 提缺失項目中，1樓天花板輕鋼架因之後的租客會依其商業
17 習慣裝潢，被告有同意不回復，點交當日除了1樓的對講機
18 面板外，其餘被告於會勘時要求回復的項目都已回復，並將
19 系爭房屋騰空、返還交屋包，附表四編號1對話紀錄中提到的
20 項目是被告在同年7月2日點交時才提出，後續還有幾次到
21 場會勘，被告又會當場再提出新的問題，印象中包含浴廁抽
22 風扇遺失等語（本院卷第367至372頁）；證人簡智敏亦於本
23 院證稱：我是受雇於原告負責系爭房屋承租案的業務經理，
24 110年6月10日會勘後被告有要求原告保留一些東西，沒有要
25 求全部修復，同年7月2日當天有點交完，且將系爭房屋騰
26 空、返還交屋包，被告認為這種商用建築之後的租客也會將
27 天花板的輕鋼架拆掉，所以沒有要求回復，只請我們把天花
28 板的管線整理好，被告在點交當天還是提出地板龜裂、地插
29 沒安裝好等新增項目，且在當天之後還陸續提出一些如開
30 關、對講機、防火門等瑣碎項目，原告因考慮系爭押租金還
31 在被告那邊，即使被告提出的項目是一開始會勘時沒說的，

01 原告基於雙方互信還是幫忙修復，消防安全鐵門2扇是同年7
02 月2日之後才說，因為要給廠商時間訂做，我不確定何時回
03 復，對講機面板2台、地板插座保護蓋短缺、磁磚破損等均
04 未在同年6月10日會勘時說，浴室抽風扇是要保留給被告
05 的、熱水器面板我沒有印象、冷氣機故障的原因我不確定為
06 何、牆壁漏水則是在會勘前就發生等語（本院卷第374至378
07 頁），審以上開證人經具結及隔別訊問後，就兩造合意系爭
08 房屋於110年7月2日點交完成，被告就附表三編號4之天花板
09 輕鋼架未要求原告回復原狀，且亦未於點交日前告知附表三
10 編號2、3、5至10所示缺失等情，所述大致相符，且與下述
11 陳淑卿與吳岱穎間之對話紀錄內容吻合，應值採信。

12 4.並觀以卷附陳淑卿與吳岱穎間之對話紀錄顯示：

13 (1)兩造於110年6月10日會勘後，被告並未再提出有何須修繕之
14 處，直到同年7月2日點交時，陳淑卿方告知該日點交情況尚
15 有磁磚破損、地面線路蓋、室內對講機不見等問題（附表四
16 編號1），經吳岱穎整理如附表四編號1底線處所示內容後，
17 陳淑卿又不斷新增要求原告回復原狀之項目（附表四編號
18 3、4），足見附表三編號2、3、9、10均係同年7月2日點交
19 時才告知之缺失，而附表三編號5至8則係點交後才告知者，
20 原告就該等項目自不負於交屋前回復原狀之義務。

21 (2)且陳淑卿雖質疑原告承租系爭房屋期間並未妥善保養冷氣，
22 致有管路阻塞之問題（附表四編號2），然此既非同年7月2
23 日前即告知之項目，縱使延後修復完畢，亦係冷氣廠商須另
24 約時間或沒帶材料導致拖延所致；遑論證人即保強建設開發
25 股份有限公司協理陳相如已於本院證稱：被告於系爭租約租
26 賃期間有請我疏通冷氣排水的阻塞等語（本院卷第380
27 頁），堪認原告於承租系爭房屋期間非無通知被告協助保養
28 冷氣，則陳淑卿上揭質疑應非實在。

29 (3)又系爭房屋於110年7月2日雖已如期點交，然被告又陸續提
30 出先前會勘未提出之項目，且陳淑卿所言「這些都是出租前
31 就有的都完好的物品，依照合約精神正常在租約到期時就該

01 回復原狀」應係誤解前開系爭租約第6條第2項「原則保持現
02 狀，例外才要求回復原狀」之約定內容（附表四編號5），
03 故其執該等會勘時未提出要求之項目，作為原告未回復原狀
04 而須扣除系爭押租金之依據，應有不當。

05 (4)至附表三編號4之缺失則始終未見於前開對話紀錄內，此亦
06 與前引證人吳岱穎、簡智敏證稱被告考量後續租客亦會拆除
07 天花板輕鋼架，故不要求原告回復原狀乙情相符，則此亦非
08 屬原告依系爭租約第6條第2項應履行之事。

09 5.準此，本件被告既未舉證證明附表三編號2至10所示項目係
10 於110年7月2日點交前即特別要求原告應回復者，該等項目
11 自不構成上開約定應回復原狀之義務內容。是以，原告應已
12 履行系爭租約第6條第2項保持系爭房屋現狀及回復原狀之義
13 務；且依卷附同年6月24日之系爭房屋現場照片（本院卷第
14 339至361頁），原告於同年7月2日前即已將系爭房屋騰空，
15 並於點交時交還系爭房屋鑰匙、鐵門遙控器、停車證、冷氣
16 遙控器等（不爭執事項(九)），則其依系爭租約第4條第2項
17 請求被告返還系爭押租金，應屬理由。

18 (二)被告未能證明受有不能出租系爭房屋之所失利益：

19 1.再按民法第216條規定，損害賠償除法律另有規定或契約另
20 有訂定外，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利
21 益（消極損害）為限。既存利益減少所受之積極損害，須與
22 責任原因事實具有相當因果關係，始足當之。又依通常情
23 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
24 益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益
25 為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或
26 可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其
27 他特別情事，具有客觀之確定性。

28 2.查證人莊欣浩於本院證稱：我是信義房屋業務，被告委託我
29 將系爭房屋招租，但系爭房屋的客群比一般的住宅租賃還
30 少，此次出租花了至少1年時間，又因為系爭房屋延至110年
31 7月2日才點交，被告要求原告回復原狀，所以沒有正式帶

01 看，我只是在累積客層，正式帶看是從110年10月開始，陳
02 淑卿也同意等語（本院卷第401至406頁），足認系爭房屋客
03 群既少，兼以陳淑卿於110年6月10日會勘、同年7月2日點交
04 後仍不斷對原告提出修繕要求，業如前述，本即有立刻出租
05 之困難。另參以一般商辦租賃，出租人收回租賃標的物後亦
06 會經過騰空整理、向外招租及洽談締約等階段，出租時點更
07 因受經濟景氣等市場環境影響，於前一租約屆期後即刻覓得
08 新房客無縫接軌應非常態，當無被告所稱可於系爭租約到期
09 後立即出租予他人（本院卷第453頁）之情形。是以，縱認
10 原告未履行系爭租約第6條第2項等約定，系爭房屋亦難於租
11 約終止後隨即順利出租，被告就此可能受有利益僅屬可能，
12 不具有客觀之確定性。

13 3.另被告既難於系爭租約屆期後即將系爭房屋出租，則其辯稱
14 因無法出租而需額外負擔110年7、8月之水電費乙節（本院
15 卷第435頁），即無理由。況系爭租約第9條第2項約定：

16 「系爭租約租期內之水電費、大樓管理費由原告負擔」，換
17 言之，租期屆至後，系爭房屋之水電費、管理費即應由被告
18 給付。本件系爭租約於110年6月19日屆期，原告並於同年7
19 月2日遷出系爭房屋等情，業經敘明如上，則同年7、8月之
20 水電費用自屬被告應負擔者，而與原告無涉。

21 4.從而，被告於本件既無所失利益，縱使原告有違反系爭租約
22 所約定義務之情，被告亦不得以系爭押租金抵償或抵充之。

23 (三)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
25 定利率計算之遲延利息，民法第229條第1項、第233條第1項
26 本文分別定有明文。查系爭租約第4條第2項已明定出租人應
27 於雙方點交系爭房屋之時起2日內無息退還系爭押租金，本
28 件原告係於110年7月2日交還系爭房屋鑰匙等重要配件並騰
29 空遷讓，然被告於同年月4日前仍未返還系爭押租金，已陷
30 於給付遲延，故原告依前揭規定請求被告給付自同年月4日
31 起至清償日止，按法定利率計算之遲延利息，亦屬有理。

01 五、綜上所述，原告依系爭租約第4條第2項約定，請求被告分別
02 給付如附表一「給付金額」欄所示金額，及均自110年7月4
03 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，
04 應予准許。又本院既已依系爭租約第4條第2項約定准許原告
05 之請求，則其就民法第179條請求部分，即毋庸再予論斷，
06 附此敘明。

07 六、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與
08 規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

09 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
10 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

11 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 10 日
13 民事第三庭 法 官 陳冠中

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 113 年 12 月 12 日
18 書記官 劉則顯

19 附表一：主文內容（新臺幣）
20

被告	給付金額	供擔保金額	訴訟費用分擔比例
陳錦隆	25萬元	9萬元	4分之1
陳淑卿	25萬元	9萬元	4分之1
陳錦川	25萬元	9萬元	4分之1
陳子玄	12萬5,000元	4萬元	8分之1
陳子彤	12萬5,000元	4萬元	8分之1

21 附表二：系爭押租金給付方式（新臺幣）
22

被告	支票號碼	金額
----	------	----

(續上頁)

01

陳錦隆	DY0000000	25萬元
陳淑卿	DY0000000	25萬元
陳錦川	DY0000000	25萬元
陳子玄	DY0000000	12萬5,000元
陳子彤	DY0000000	12萬5,000元
備註	金額合計100萬元 支票付款人為土地銀行長春分行	

02

03

附表三：被告所指系爭房屋缺失（民國）

編號	缺失內容	本院判斷
1	原固定隔間，遭拆除	110年6月10日會勘時確認已回復原狀
2	2樓通往1樓之消防安全鐵門2扇遭拆除	被告於110年7月2日後方告知，原告於同年月28日修繕完畢
3	社區對講機面板，遭拆除	被告於110年7月2日後方告知
4	1樓原裝潢所有之輕鋼架天花板，遭拆除	被告未於110年7月2日前告知，且已同意不必回復原狀
5	浴室抽風扇，遭拆除	被告於110年7月2日後方告知
6	熱水器面板，遭拆除	被告於110年7月2日後方告知，原告於同年月22日前修繕完畢
7	冷氣機12組機臺，因長期未清潔致阻塞而全部故障	被告於110年7月2日後方告知，原告於同年月22日前修繕完畢；系爭租約租賃期間被告即有修繕、疏通過冷氣排水
8	牆壁漏水	被告未於110年7月2日前告知
9	門禁磁扣短缺2組、地板插座保護蓋短缺7組	磁扣與系爭租約第6條第2項無涉；磁扣與插座係被告於110年7月2日後方告知
10	地板磁磚破損	被告於110年7月2日後方告知

04

05

附表四：陳淑卿與吳岱穎間通訊軟體LINE對話紀錄

編號	日期（民國）	內容	索引
1	110年7月2日	陳：岱穎：建議你把今天缺失要補的東西全部(文字化)，傳到我們對話群組裡面	本院卷第181頁
	110年7月3日	吳：7/2點交情況 二樓缺兩扇安全門	

		<p>二樓磁磚破損一片 一樓磁磚破損一片 已交付交屋包，須補一個磁扣，更換一個磁扣</p> <p>陳：磁磚一樓破損(三片) 二樓地面線路蓋? 2台有(功能性的對講室內機)不見了?</p> <p>吳：<u>7/2點交情況</u> <u>二樓缺兩扇安全門</u> <u>二樓磁磚破損一片</u> <u>一樓磁磚破損一片</u> <u>對講機面板二台</u> <u>二樓地插七組</u> 已交付交屋包，須補一個磁扣，更換一個磁扣</p>	
2	110年7月5日	<p>陳：冷氣師傅：將漏水的問題是(創意家)自承租日至今都未妥善定期保養，產生問題(藏汙納垢)結(果凍的物體)於是管子無法順暢。也影響(冷氣主機功能)SO我順要求洗(主機+保養)。</p>	本院卷第183頁
	110年7月7日	<p>(上略)</p> <p>陳：岱穎：水電BOSS會TEL給你，希望明天早上9點30分去(保養)?</p> <p>吳：陳大哥，陳大姐，這次因為保養金額過大，一定須要經過公司程序，所以先暫延本次工程，謝謝</p> <p>陳：希望儘快圓滿完成。好煩喔!</p> <p>吳：淑卿姐：我會好好處理的</p> <p>陳：請在7/10將所有點交缺漏的物件補齊!我們已請建商提供所有物品的報價單，勿再拖延!屆時未能如期完成將直接由押金扣除避免我方損失持續增加!或直接延至7/19再行點交再扣除一個月租金也行!感謝配合</p>	
	110年7月13日	<p>陳：<u>創意家(岱穎)早上9點30分與冷氣BOSS要至(店裡)洗(冷氣主機+保養)</u></p> <p>(中略)</p> <p>陳：確認還沒OK因：還有2台無法運轉測試缺(遙控接受器不見了)及(開關線裝璜時亂剪壞了)。</p> <p>陳：〔傳送照片〕</p> <p>陳：此圖是(無熔絲接點開關壞了)蔡BOSS說沒帶材料來SO要改天來換修!</p>	本院卷第185頁
3	110年7月22日	<p>陳：下午3點至羅斯福路3段166~168號(店)與創意家(吳岱穎)確認冷氣都OK。無熔絲接點開關也OK。磁磚1~2樓OK。</p> <p>全自動電熱水器2台完封OK。</p> <p><u>待完修物如下：</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2樓2扇門歸位。 2. 浴室用通風扇(2台)不見了。 3. 對講機#168的銀幕不清楚，是監視器的保護蓋不見了，導致氧化了，請修善。 	
4	110年7月28日	<p>吳：陳大哥陳大姐午安，今日2樓門扇已經來安裝完畢了。</p> <p>吳：〔傳送照片〕</p> <p>陳：岱穎：外面#168號的監視器氧化了和保護蓋你沒處理修護!</p> <p>陳：〔傳送貼圖〕</p> <p>吳：上週就已經聯繫了原廠廠商，這週會來處理</p>	
5	110年8月1日	<p>(上略)</p> <p>吳：陳大哥，陳大姐好</p> <p>因於6月9日甲方有至店面與乙方會勘承租店面需復原項目，後續也感謝體諒因為疫情關係找不到工人因素讓乙方從原6月19日延至7月2日點交，期間乙方都很誠意的復原所交代的項目，<u>但因為7月2日點</u></p>	本院卷第189頁

		<p>交時甲方有提出新的修繕項目，再加上需復原的項目都需經過原廠商的製作及安裝時間，並不是乙方刻意在拖延及不處理，且於7月13日甲方又新增一些項目需修繕，而在7月28日前乙方都已將該復原的項目全部復原，最後新增項目是在7月22日提出，目前都在復原進度中。乙方已善盡租賃方應修繕之義務，也對甲方提出多項新增項目盡全力修復。再加上整個7月份店面部份乙方也都沒有在使用，期間只有維修復原時會進入。所以甲方提出扣除押金一個月及租賃所得稅10%及建保補充保費1.91%極為不合理。乙方無法接受。</p>	
110年8月2日		<p>陳：上述所論都是應該在110年6月19日完成，也因甲方非常通融延至110年7月2日，所以最遲也應該在110年7月2日完成這些缺失，原本就應該在點交時就全部恢復原狀，而不是等甲方驗屋時發現缺失才來處理。一直延誤交屋時程！讓甲方極度困擾，疲憊不堪！還有(管理費，水費，電費)全由乙方負責。</p> <p>陳：〔傳送貼圖〕</p> <p>吳：陳大哥，陳大姊好</p> <p>你們上述所論確實應於甲方通融至7月2日復原，也很感謝通融，但<u>有些項目確實因7月2日點交前之會堪並無交待，導致乙方在新增項目之復原時間往後延長</u>，且點交本就會有驗屋之程序，驗屋本應為雙方溝通後之共識，乙方也在這部份盡全力配合，<u>一次一次被要求復原項目</u>，也是全力以赴，用最快時間復原，並無與甲方抗衡不施作或拖延，且甲方提出之項目全部都接受，故甲方不應以復原未完成之因素來訴求乙方延誤交屋時程。</p> <p>而甲方所訴求之(管理費，水費，電費)全由乙方負責一事，應符合比例原則，故乙方可負責(水費、電費至七月底，管理費房屋部分負擔至7/10。)</p> <p>原此交屋程序本應雙方溝通，不管哪一方一直提出要求都有違公平原則。而乙方在現行復原工程部份還是願意盡全力配合。</p> <p>陳：<u>但有些項目確實因7月2日點交前之會堪並無交待，導致乙方在新增項目之復原時間往後延長</u>(沒有所謂新增的項目，所有缺失(1. 二樓鐵門. 2. 1樓對講機3. 浴室抽風扇4. 天花板. 牆面回復5. 系統廚具回復6. 外門對講機鏡頭)這些都是出租前就有的都完好的物品，依照合約精神正常在租約到期時就該回復原狀，而不是說等我方驗屋時再來說要找廠商修繕，這些都無法成為乙方說已善盡修繕之義務，所以不要在自以為合理說完全配合甲方提出新的修繕項目，甲方沒有任何提出新的修繕項目，因為這些都是原本6/19交屋時該完成的事項</p>	本院卷第191頁
備註	<p>(1)陳：陳淑卿；吳：吳岱穎</p> <p>(2)以上文字均節錄自兩造LINE對話紀錄，簡體字、英文字及錯別字皆為原文內容，底線為本判決所加</p>		