

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度簡字第4號

原告

即反訴被告 許心渝

訴訟代理人 黃鈺哲律師

複代理人 鍾承哲律師

被告

即反訴原告 杜宇寰

訴訟代理人 周念暉律師

複代理人 陳暉寰律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣8萬8,645元，及自民國113年5月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔98%，餘由反訴原告負擔。

本判決反訴部分得假執行；但反訴被告以新臺幣8萬8,645元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

一、按因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序，民事訴訟法第427條第2項第1款定有明文。本件原告原起訴依兩造間民國112年9月8日就門牌號碼臺北市○○區○○路000號3樓房屋（下稱系爭房屋）之定期租賃契約（下稱系爭租約）第9條、第12條約定、民法第432條第1、2項、第184條規定為本件請求，嗣減縮依系爭租約第3條、第5條、第9條、第12條約定、民法第432條、第179條規定為本件請求

（見本院卷第48頁），揆諸前開規定，本件訴訟核屬因系爭房屋定期租賃關係所生之爭執涉訟，經本院於114年3月24日以113年度訴字第6675號裁定改以簡易訴訟程序審理，合先敘明。

二、次按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。以言詞所為訴之撤回，應記載於筆錄，如他造不在場，應將筆錄送達，民事訴訟法第262條第1至3項定有明文。原告起訴時原以杜宇寰、孫碩宏為被告，嗣於114年4月24日言詞辯論期日時當庭撤回對孫碩宏之訴，並經孫碩宏同意等情，有本院114年4月24日言詞辯論筆錄（見本院卷第169至170頁）可考，是原告對孫碩宏部分之訴業經撤回。

三、復按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項定有明文。原告起訴主張被告未給付租金，租期屆滿後迄未返還系爭房屋，且系爭房屋尚有其他被告所造成之損害等語，被告則辯稱兩造已合意終止系爭租約並點交返還系爭房屋，系爭房屋亦無原告所指之損害，原告拒不返還押租金，依系爭租約第4條第2項約定、民法第179條規定提起反訴請求返還押租金等語（見本院卷第207至212頁）。核被告即反訴原告（下逕稱被告）所提反訴與本訴之防禦方法相牽連，與前揭規定相符，應予准許。

四、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，此觀民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定自明。原告即反诉被告（下逕稱原告）起訴時原依系爭租約第9條、第12條約定、民法第432條第1、2項、第184條規定，請求被告給付新臺幣（下同）91萬8,872元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算

之利息；嗣變更依系爭租約第3條、第5條、第9條、第12條第3項約定、民法第432條、第179條規定，請求被告給付89萬772元，及自原告民事準備二狀繕本送達翌日即114年6月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷第341至342頁），其請求之基礎事實同一，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面

一、本訴部分：

(一)原告主張：兩造前於112年9月8日簽立系爭租約，約定租期自112年9月16日起至113年9月15日止，每月租金4萬5,000元，押租金2個月共9萬元。詎被告於113年5月2日未經原告同意單方告知終止系爭租約，原告於113年5月15日驗收系爭房屋時，發現系爭房屋竟有如附表所示之損害（下合稱系爭損害），故不同意被告提前終止系爭租約；原告復於113年5月23日偕同被告檢視系爭房屋並確認受損項目、範圍，嗣通知被告支付修繕系爭損害之費用，惟遭被告置之不理，被告迄今亦未點交返還系爭房屋。被告仍積欠原告下列共計98萬772元之款項：1.修繕系爭損害之費用43萬8,278元。2.113年5月16日至113年9月15日之租金18萬元。3.113年9月16日至114年1月15日之使用房屋對價18萬元、相當月租金額1倍之違約金18萬元。4.電費、瓦斯費2,494元。爰依系爭租賃契約第3條、第5條、第9條、第12條第3項約定、民法第179條、第432條規定提起本件訴訟等語。並聲明：1.被告應給付原告89萬772元，及自原告民事準備二狀繕本送達翌日即114年6月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

(二)被告則以：兩造已合意終止系爭租約，並約於113年5月15日完成系爭房屋之點交程序，被告點交返還系爭房屋時並無原告所指之系爭損害情形，且系爭房屋及其附屬設備之修繕義務本應由原告負擔，況系爭房屋內之物品亦未達滅失或毀損程度，僅屬物品之正常使用範疇，又原告係以新品價額請

01 求，應予折舊；被告既已於113年5月15日將系爭房屋點交返
02 還原告，原告即不得請求自113年5月15日起之租金、違約
03 金、電費及瓦斯費，且就違約金部分之約定依租賃住宅市場
04 發展及管理條例第5條第4項第2款、消費者保護法第17條第3
05 項第3、4款規定，為加重租賃消費者之義務或責任，顯失公
06 平而無效；縱認有效，違約金數額亦屬過高應酌減至0元。
07 被告並以系爭租約押租金9萬元抵銷原告請求等語，資為抗
08 辯。並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不
09 利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

10 (三)經查，兩造於112年9月8日簽立系爭租約，約定租期自112年
11 9月16日起至113年9月15日止，每月租金4萬5,000元，押租
12 金2個月共9萬元等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約（見
13 北補卷第25至45頁）可證，堪信為真實。

14 (四)原告主張被告未經原告同意單方告知終止系爭租約，且於系
15 爭租約屆滿後亦未修繕系爭損害、將系爭房屋回復原狀並返
16 還，被告仍積欠原告下列款項：1.修繕系爭損害之費用43萬
17 8,278元。2.113年5月16日至113年9月15日之租金18萬元。
18 3.113年9月16日至114年1月15日之使用房屋對價18萬元、相
19 當月租金額1倍之違約金18萬元。4.電費、瓦斯費2,494元，
20 共計98萬772元，被告應依系爭租賃契約第3條、第5條、第9
21 條、第12條第3項約定、民法第179條、第432條規定給付上
22 開款項等語，為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

23 1.原告主張被告未經原告同意單方告知終止系爭租約，兩造
24 固約於113年5月15日驗收系爭房屋，然系爭房屋受有系爭
25 損害，原告遂不同意被告終止系爭租約，系爭租約迄至原
26 定租期屆滿日113年9月15日仍有效等語。然查：

27 (1)證人即與被告同居在系爭房屋之同居人莊子平證稱：我
28 與被告是前男女朋友關係，在113年6、7月左右分手。
29 於交往期間我與被告同居在系爭房屋，我不記得租約原
30 本是何時到期，但我記得系爭房屋的租約是提早終止，
31 提早終止租約有經過房東同意，所以我與被告才把系爭

01 房屋清空，房東還有要求要打掃乾淨，我們打掃了很久，
02 都整理乾淨才通知房東來點交房屋。113年5月15日
03 跟房東約要交屋，要把鑰匙還給房東，但房東當下就是不
04 點交，也不肯把鑰匙拿走，房東當時說房屋好像有狀況，
05 但房屋是正常租屋使用的狀況。後來在113年5月底
06 左右，我與被告想說要還鑰匙給房東，所以再到系爭房屋
07 看房東在不在，當時房東不在，但我們發現系爭房屋
08 鐵門沒有關，現場有貼透明塑膠保護膜，有開始施工的情
09 形，現場並有工人喝過的飲料垃圾，所以我們就把鑰匙
10 放在系爭房屋樓下信箱並打電話告知房東就離開了，
11 因為現場已經有在施工等語（見本院卷第344至348
12 頁）。

13 (2)復細觀被告所提出113年5月15日系爭房屋室內照片（見
14 本院卷第353至365頁），可見系爭房屋於113年5月15日
15 時除傢俱外，並無其他生活雜物，為清空之狀態；再觀
16 諸被告提出系爭房屋室內施工照片（見本院卷第367
17 頁），亦可見系爭房屋室內之傢俱確有包覆塑膠膜、桌
18 上有飲料杯等雜物，核與證人莊子平前開證述相符。由
19 上足知，原告既要求被告將系爭房屋清空、打掃乾淨，
20 並約於113年5月15日會同被告至已清空之系爭房屋，後
21 續甚至安排人員進入系爭房屋施工，堪認原告已無意繼
22 續提供系爭房屋予被告使用，而同意提早終止系爭租
23 約，是原告前開主張兩造並未合意終止系爭租約等語，
24 應無可採。

25 (3)至原告雖主張系爭租約第11條約定系爭租約租賃雙方不
26 得終止租約，故系爭租約應不得提早終止，且被告並未
27 將系爭房屋回復原狀，亦未支付回復原狀費用，原告無法
28 將系爭房屋繼續出租，原告不可能同意提早終止系爭租
29 約等語。然查，系爭租約第11條固約定：「本契約於
30 期限屆滿前，租賃雙方□得■不得終止租約」（見北補
31 卷第29頁），然該約定非不能以兩造之新合意變更之，

而兩造已合意終止系爭租約，如前所述，則原告此部分主張，應無可採。至被告是否將系爭房屋回復原狀、系爭房屋是否有其他損害，實與系爭租約合意終止與否無涉，原告復未就其此部分主張提出其他事證，自難為有利於原告之認定。

2.次按承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。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438條第1項、第432條分別定有明文。可知承租人應依約定方法為租賃物之使用收益，如當事人未有明確之約定時，即應依租賃物之性質而定之方法為之，此時除應依不同租賃物之特性，分別判定其適當之用益方法外，並應斟酌當事人租賃之目的及交易之習慣，以為決定。而承租人訂立租約之目的，既在於使用、收益租賃物，出租人即有容忍承租人以合於契約目的之方法，使用、收益租賃物。又承租人返還租賃物時，應以合於契約之返還狀態，返還於出租人，租賃物返還時應具有何種狀態，應探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租賃物之折舊與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等，而非回復租賃物之原有狀態。又所謂回復原狀，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。

3.原告主張其於113年5月15日至系爭房屋驗收時發現系爭房屋受有系爭損害，被告應依系爭租約第9條約定、民法第432條規定，給付原告修繕系爭損害之費用共43萬8,278元等語。惟查，系爭租約第9條固約定：「承租人應以善良管理人之注意保管房屋，如違反此項義務，致房屋毀或設

01 備毀損或滅失者，應負損害賠償責任。但依約定之方法或
02 依房屋之性質使用、收益，致房屋或設備有毀損或滅失
03 者，不在此限。」（見北補卷第27至29頁），然原告主張
04 系爭房屋於113年5月15日時受有系爭損害等語，為被告所
05 否認，原告復未提出其他證據證明如附表「原告所用證據
06 出處」欄所示之照片、影片均係在113年5月15日所拍攝，
07 且系爭損害是否為原告出租系爭房屋予被告時即存在，亦
08 屬未明，自難遽認系爭損害均為被告所造成而應負損害賠
09 償責任。況觀諸如附表「原告所用證據出處」欄所示之照
10 片、影片，原告所指之系爭損害，經核均為一般正常使用
11 房屋附屬物品、裝潢所生之自然耗損、痕跡，難認被告有
12 何未以善良管理人之注意保管房屋之情；又如附表編號3
13 所示之茶几，固與系爭房屋出租予被告時之原始茶几（見
14 北補卷第41頁）相異，然如附表編號3所示之茶几外觀、
15 效用均與原始茶几相仿，參酌被告依契約目的使用系爭房
16 屋附屬設備本即有自然耗損、折舊之情，應認如附表編號
17 3所示之茶几縱非原始茶几，仍合於依系爭租約目的使
18 用、收益系爭房屋之應有狀態。是以，揆諸前開規定及說
19 明，被告既以合於系爭租約目的之方法使用、收益系爭房
20 屋，並於系爭租約終止後搬空個人物品，則縱系爭房屋所
21 附屬之物品有自然耗損、環境有使用痕跡，亦為合於系爭
22 租約之應有狀態，故原告主張系爭房屋受有系爭損害，被
23 告應依系爭租約第9條約定、民法第432條規定，給付原告
24 修繕系爭損害之費用共43萬8,278元等語，洵屬無據。

25 4.次按租賃關係消滅後，承租人固負有返還租賃物之義務，
26 惟租賃物之點交，須出租人之協力始能完成。再按債權人
27 預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務
28 人得以準備給付之事情，通知債權人以代提出，民法第
29 235條但書定有明文。是以，如承租人於租賃期限屆滿或
30 租賃契約終止後，業已將點交房屋之情事通知出租人，出
31 租人卻預示拒絕受領之意思，或遲未配合辦理點交之事宜

時，應認承租人已盡返還房屋之義務，即不具有可歸責之
事由。

5.原告主張被告迄未返還系爭房屋，被告應依系爭租約第3
條、第12條第3項約定，給付113年5月16日至113年9月15
日之租金18萬元（計算式：4萬5,000×4=18萬元）、給付
113年9月16日至114年1月15日之使用房屋對價18萬元（計
算式：4萬5,000×4=18萬元）、相當月租金額1倍之違約金
18萬元；另依系爭租約第5條約定、民法第179條規定，給
付電費、瓦斯費2,494元等語。經查：

(1)113年5月16日至113年9月15日之租金18萬元、給付113
年9月16日至114年1月15日之使用房屋對價18萬元、相
當月租金額1倍之違約金18萬元部分：

①查系爭租約第3條約定：「承租人每月租金為新臺幣
（下同）肆萬伍仟元整，每期應繳納壹個月租金，並
於每月9日前支付，不得藉任何理由拖延或拒絕；出
租人亦不得任意要求調整租金。租金支付方式：
……」第12條第1項約定：「租期屆滿或租賃契約終
止時，承租人應即將房屋返還出租人並遷出戶籍或其
他登記。」同條第3項約定：「承租人未依第1項約定
返還房屋時，出租人得向承租人請求未返還房屋期間
之相當月租金額外，並得請求相當月租金一倍（未足
一個月者，以日租金折算）之違約金至返還為止」
（見北補卷第25頁、第29頁）。

②系爭租約業經兩造合意終止，如前所述，是原告依系
爭租約第3條約定，請求給付113年5月16日至113年9
月15日之租金18萬元，即屬無據。而自前開證人莊子
平證稱：房東有同意提早終止租約，所以我與被告才
把系爭房屋清空，房東還有要求要打掃乾淨，我們打
掃了很久，都整理乾淨才通知房東來點交房屋。113
年5月15日跟房東約要交屋，要把鑰匙還給房東，但
房東當下就是不點交，也不肯把鑰匙拿走，房東當時

01 說房屋好像有狀況，但房屋是正常租屋使用的狀況等
02 語，以及前開系爭房屋113年5月15日室內照片，可知
03 被告於113年5月15日與原告會同至系爭房屋時，已將
04 系爭房屋清空、搬遷完畢，原告雖以系爭房屋尚有系
05 爭損害、未回復原狀為由，拒絕收受被告交付之鑰匙
06 並完成點交，然原告所指之系爭損害僅為使用、收益
07 系爭房屋所生之自然耗損、痕跡等情，業經本院認定
08 如前，則被告既已提出合於系爭租約應有狀態之系爭
09 房屋通知點交返還，原告無正當理由拒絕收受鑰匙並
10 完成點交系爭房屋，依上揭規定及說明，應認被告已
11 盡返還房屋之義務。

12 ③況參諸前開證人莊子平證稱：在113年5月底左右，我
13 與被告再到系爭房屋看房東在不在，當時房東不在，
14 但我們發現系爭房屋鐵門沒有關，現場有貼透明塑膠
15 保護膜，有開始施工的情形，現場並有工人喝過的飲
16 料垃圾等語，以及前開系爭房屋室內施工照片，足見
17 原告於113年5月15日後已安排人員進入系爭房屋施工
18 而實際支配使用系爭房屋，被告並未繼續占有使用系
19 爭房屋。是原告主張被告迄未返還系爭房屋，應依系
20 爭租約第3條、第12條第3項約定，給付113年5月16日
21 至113年9月15日之租金18萬元、給付113年9月16日至
22 114年1月15日之使用房屋對價18萬元、相當月租金額
23 1倍之違約金18萬元等語，均屬無據。

24 (2)電費、瓦斯費2,494元部分：

25 ①系爭租約第5條約定，租賃期間之水費、電費、瓦斯
26 費均由承租人即被告負擔等情，有系爭租約（見北補
27 卷第27頁）可考，而觀諸原告所提出之台灣電力公司
28 繳費憑證（見北補卷第65頁），可見系爭房屋用電計
29 費期間113年2月22日至113年4月24日之電費為1,355
30 元，此計費期間為系爭租約仍有效之期間，是原告主
31 張被告應依系爭租約第5條約定給付電費1,355元等

01 語，洵屬有據。

02 ②至原告請求之其餘電費899元，觀諸原告所提出之台
03 灣電力公司繳費憑證（見北補卷第67頁），其中電費
04 800元之計費期間固為113年4月25日至113年6月24
05 日，然參諸前開原告曾於5月底間安排人員進入系爭
06 房屋施工乙節，實難逕認該800元之電費均為被告占
07 有使用系爭房屋期間所生之電費，原告復未提出其他
08 事證為佐，是就該800元之電費，即不應由被告負
09 擔。至其餘99元電費，依原告所提出之台灣電力公司
10 繳費憑證（見北補卷第69頁）所示，收費項目為接電
11 費、收費日為113年7月1日，顯非被告租賃期間所生
12 之費用，故此部分之電費，亦不應由被告負擔。

13 ③又原告請求之瓦斯費240元，細觀原告提出之大台北
14 區瓦斯股份有限公司繳費憑證（見北補卷第71頁），
15 收費年月固為4至6月，然計費日為113年5月28日，且
16 240元僅為基本費，足見該等費用並非被告租賃期間
17 所生之費用，而不應由被告負擔。

18 6.被告抗辯原告依系爭租約第4條第2項約定，應於系爭房屋
19 點交返還時即113年5月15日返還押租金9萬元予被告，原
20 告迄未返還，被告以押租金9萬元抵銷原告之請求等語。
21 經查，系爭租約第4條約定：「擔保金（押金）由租賃雙
22 方約定為貳個月租金，金額為玖萬元整。承租人應於簽訂
23 本契約之同時給付出租人。前項擔保金（押金）除有第11
24 條第3項、第12條第4項及第16條第2項之情形外，出租人
25 應於租期屆滿或租賃契約終止，承租人交還房屋時返還
26 之」（見北補卷第25頁），而被告已依約返還系爭房屋予
27 原告等情，如前所述，則原告即應依系爭租約第4條第2項
28 約定，於113年5月15日返還被告押租金9萬元，堪以認
29 定。而被告抗辯原告迄未返還押租金予被告等語，為原告
30 所不爭執，是被告抗辯以押租金9萬元抵銷原告前開請求
31 之電費1,355元等語，應為可採。

01 (五)綜上所述，原告依系爭租賃契約第3條、第5條、第9條、第
02 12條第3項約定、民法第179條、第432條規定，請求被告給
03 付原告89萬772元，及自原告民事準備二狀繕本送達翌日即
04 114年6月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理
05 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失
06 所附麗，併予駁回。

07 二、反訴部分：

08 (一)被告主張：系爭租約既經兩造合意終止，且被告已於113年5
09 月15日點交返還系爭房屋予原告，原告應依系爭租約第4條
10 第2項約定，於113年5月15日返還押租金9萬元，被告迄未返
11 還，並應給付自113年5月16日起算之法定遲延利息等語。並
12 聲明：原告應給付被告9萬元，及自113年5月16日起至清償
13 日止，按年息5%計算之利息。

14 (二)原告則以：被告雖於113年5月2日通知原告欲終止系爭租賃
15 契約，然兩造於113年5月15日會同驗收系爭房屋，原告發現
16 系爭房屋受有系爭損害，故不同意被告提前終止系爭租約，
17 被告迄未返還系爭房屋，原告自無須返還押租金等語，資為
18 抗辯。並聲明：1.被告之反訴駁回。2.如受不利判決，願供
19 擔保請准宣告免為假執行。

20 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
21 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
22 定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約
23 定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第1項、
24 第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，被告已依約
25 返還系爭房屋予原告，原告應依系爭租約第4條第2項約定，
26 於113年5月15日返還被告押租金9萬元，原告迄未返還押租
27 金9萬元，被告並以押租金9萬元抵銷原告前開請求之電費
28 1,355元等情，業經認定如前。從而，被告主張原告應依系
29 爭租約第4條第2項約定，給付被告8萬8,645元（計算式：9
30 萬-1,355=8萬8,645元），及自113年5月16日起至清償日
31 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

(四)本判決反訴部分所命原告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 114 年 11 月 6 日
民事第五庭 法 官 張庭嘉

以上正本係照原本作成。

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 114 年 11 月 17 日
書記官 蔡庭復

附表：

編號	原告主張之損害項目、費用	原告所用證據出處
1	電視牆	照片、佑龍工程有限公司（下稱佑龍公司）報價單、工程報價單（北補卷第53至55頁、本院卷第229至233頁）
2	電視牆下抽屜	照片、佑龍公司報價單（北補卷第53頁、本院卷第235頁）
3	茶几 （非原始茶几）	照片、影片、影片截圖、赫登傢俱訂購單（北補卷第51頁、本院卷第237頁、第404-1頁、第405頁）
4	鞋櫃	照片、工程報價單（北補卷第55頁、本院卷第239至241頁）
5	餐桌	照片、赫登傢俱訂購單（北補卷第51頁、本院卷第243頁）
6	隱藏門	照片、佑龍公司報價單、工程報價單（北補卷第53至55頁、本院卷第

		245至247頁)
7	隱藏門內房間衣櫃	照片、佑龍公司報價單(北補卷第53頁、本院卷第249頁)
8	房間門	照片、佑龍公司報價單、工程報價單(北補卷第53至55頁、本院卷第251至255頁)
9	房間門內床頭牆壁	照片、工程報價單(北補卷第55頁、本院卷第257頁)
10	廚房橫移門	照片、佑龍公司報價單、工程報價單(北補卷第53至55頁、本院卷第259頁)
11	浴室櫃	照片、工程報價單(北補卷第55頁、本院卷第261頁)
12	牆面損害	照片、工程報價單(北補卷第55頁、本院卷第147、151、153、161頁)
13	窗簾 (非原始窗簾)	照片、系爭契約附件、龍族建材·環保工程有限公司報價單(北補卷第39頁、本院卷第163頁、第413頁)
14	電腦椅	照片、影片、系爭契約附件(北補卷第39頁、本院卷第165頁、第269頁)
15	玄關鞋櫃門片	影片、工程報價單(北補卷第55頁、本院卷第165頁)
16	次臥室衣櫃門片鉸鍊斷裂、內部髒污	影片、佑龍公司報價單、工程報價單、估價單(北補卷第53至55頁、第73頁、本院卷第165頁)
17	主臥室門框、門片	影片、佑龍公司報價單、工程報價單(北補卷第53至55頁、本院卷第165頁)
18	主臥室浴室門框、門片	影片、佑龍公司報價單、工程報價單(北補卷第53至55頁、本院卷第

		165頁)
19	次臥室衣櫃門片無法關閉	影片、佑龍公司報價單(北補卷第53頁、本院卷第165頁)
20	次臥室隱藏門片	影片、佑龍公司報價單、工程報價單(北補卷第53至55頁、本院卷第165頁)
21	餐廳掛畫表面割破	無證據
22	其餘損害	照片、佐賀金屬有限公司專用估價單、工程報價單(北補卷第55至57頁、本院卷第263至267頁)
23	施工防塵費用	工程報價單(北補卷第55頁)
24	清潔、垃圾清運費	影片、估價單、報價單、LINE對話紀錄(北補卷第73頁、本院卷第165頁、第275頁、第413頁)