

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第3016號

原告 周愛卿  
被告 台灣美通商務有限公司

法定代理人 梁育正

被告 楊雅惠

上二人

訴訟代理人 許俊明律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國114年10月9日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應連帶給付原告新臺幣246,208元，及自民國114年5月2  
1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告連帶負擔28%，餘由原告負擔。
- 四、本判決得假執行。但被告如以新臺幣246,208元為原告供擔  
保後，得免為假執行。
- 五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或  
減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255  
條第1項第3款定有明文。原告起訴時以被告台灣美通商務有  
限公司（下稱美通商務公司）向原告承租臺北市○○區○○  
○路0段00號7樓（下稱系爭房屋），未經原告同意更動屋內  
浴室格局，依雙方協議、民法第273條、第184條第1項前  
段、第213條第3項、第431條第2項規定，請求被告連帶給付  
新臺幣（下同）581,409元，及自民事起訴狀繕本送達翌日  
起至清償日，按週年利率5%計算之利息。嗣於民國114年7月

01 24日以民事準備續狀，追加請求回復另一半套衛浴設備（即  
02 無洗浴設備）原狀所須之必要費用306,915元，並變更聲  
03 明：被告應連帶給付888,324元，及其中581,409元自民事起  
04 訴狀繕本送達之翌日時起至清償日止，另306,915元自民事  
05 準備書續狀送達之翌日起至清償日止，均按週年利率5%計算  
06 之利息，核係不變更訴訟標的，而擴張應受判決事項之聲  
07 明，其所為訴之追加，應予准許。

08 貳、實體事項：

09 一、原告主張：被告美商通務公司於107年9月26日與原告締結房  
10 屋租賃契約（下稱系爭租約），向原告承租系爭房屋，並由  
11 被告楊雅惠為其連帶保證人。依系爭租約第8條約定，被告  
12 美商通務公司如在租賃房屋上裝設及加工時，應事先徵得原  
13 告同意，且不可損害房屋結構及影響其安全。惟被告美商通  
14 務公司未經原告同意更動屋內浴室格局，於租賃契約屆期消  
15 滅時，也未回復原狀；經雙方於113年10月9日協商，被告楊  
16 雅惠同意賠做一套衛浴設備，並應於租約到期日113年10月3  
17 1日完工。詎契約屆期消滅後，被告美商通務公司未回復原  
18 狀，爰依雙方協議、民法第273條、第184條第1項前段、第2  
19 13條第3項、第431條第2項規定，請求被告連帶賠償888,324  
20 元，併計付法定遲延利息等語，並聲明：1.被告應連帶給付  
21 888,324元，及其中581,409元自民事起訴狀繕本送達之翌日  
22 時起至清償日止，另306,915元自民事準備書續狀送達之翌  
23 日時地至清償日止，均按週年利率5%計算之利息。2.請准宣  
24 告假執行。

25 二、被告則以：系爭房屋於承租前為屋齡40年老舊住宅，原有室  
26 內空間根本無法營業使用，被告美商通務公司進行裝修，早  
27 已取得原告同意，原告復曾於108年1月30日入內參觀。系爭  
28 租約屆期消滅後，被告已依系爭租約第8條約定按「歸還當  
29 時之現況」交還原告，自不負損害賠償之責。又，被告未曾  
30 同意做回一套衛浴設備予原告；縱要回復原狀，原告亦應舉  
31 證證明回復原有40年老舊廁所之必要費用為888,324元等

01 語，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利之判  
02 決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

03 三、本院判斷：

04 原告主張被告美商通務公司於107年9月26日與原告簽立系爭  
05 租約，向原告承租系爭房屋，並由被告楊雅惠為其連帶保證  
06 人等語，業據提出公證書（含系爭租約）為證（見北簡卷第  
07 17-23頁），被告並無爭執，堪認屬實。惟原告主張被告美  
08 商通務公司未經其同意更動屋內浴室格局，於租賃契約屆期  
09 消滅時，復未回復原狀。經雙方協商後，被告楊雅惠同意賠  
10 做一套衛浴設備，並應於租約到期日113年10月31日完工。  
11 但契約屆期消滅後，其等並未回復原狀，爰依雙方協議、民  
12 法第273條、第184條第1項前段、第213條第3項、第431條第  
13 2項規定，請求被告連帶給付888,324元等語，則為被告否  
14 認，並執上詞置辯。經查：

15 (一)系爭租約第8條約定：「乙方（即被告美商通務公司）如擬  
16 在租賃房屋上為裝設及加工者，應事先徵得甲方（即原告）  
17 之同意，並應由乙方自行負擔費用暨自負管理維護之責，且  
18 不可損害房屋結構及影響其安全。於交還租賃房屋時，乙方  
19 應清空活動家具，以歸還當時之現況交給甲方。」（見北簡  
20 卷第21頁），是原告主張被告美商通務公司更動系爭房屋原  
21 有衛浴設備前，應先徵得其同意，以及僅經原告同意後所為  
22 之更動或改裝，方得於系爭租約消滅時，以現況歸還等語，  
23 核屬有據。

24 (二)原告主張系爭房屋原設有兩套衛浴設備，被告美商通務公司  
25 承租後，將之變更為僅有一個半套衛浴設備等語，被告並無  
26 爭執，並有原告提出變更前之平面圖及被告提出之變更後平  
27 面圖可參（見本院卷第175、77頁），堪認屬實，則揆諸前  
28 揭約定，被告將系爭房屋之原有衛浴設備為上述變更前，須  
29 事先徵得原告之同意，方得於系爭租約消滅時，得以現況歸  
30 還。被告抗辯其為前述改裝，係經原告同意等語，已為原告  
31 否認，自應由被告就此一有利於己之積極事實，負舉證責

01 任。查，被告以原告曾於108年1月30日入內參觀，以及其曾  
02 以line對話軟體傳送系爭房屋改裝後之平面圖予原告，暨聲  
03 請傳喚證人○○到庭作證。原告固不爭執有收到被告傳送的  
04 平面圖，以及出租後曾至系爭房屋參觀等情（見本院卷第38  
05 頁），惟陳稱：我要出國前進去看了一下，但我是在公共空  
06 間看了一下油漆，那時有人員進駐，我沒有辦法進去看他改  
07 善的情況，不知道他主臥衛浴的變更，我只有在公共空間，  
08 公司沒有派人帶我進去，告訴我改成怎樣。而且前後時間只  
09 有兩三分鐘。之後在1月8日我人已經在美國，補送一個平面  
10 圖給我，我不知道這是模擬圖還是實際的情形。我說

11 「好」，是指有租金收入可以付房貸，不是他裝修得很好，  
12 也沒有同意他等語。經查：

- 13 1.依被告提出之line對話紀錄，被告於108年1月3日傳訊息告  
14 知原告「我們七樓已經差不多完成」、「如果您今天有過來  
15 如果有時間也可以來看看」等語，原告則回以「ok。待會3  
16 點去拿信件順便去看看」，接著傳送系爭房屋改裝平面圖予  
17 原告（見本院卷第75頁）；其後原告在108年1月30日傳送給  
18 被告楊雅惠的訊息中寫到「12月中曾到○○○路辦事，順便  
19 到7F參觀改裝好的房子，煥然一新，家人都說很好。元月25  
20 日到芝加哥陪家人過年2月才回台北。向妳拜個早年...祝  
21 身健康，平安喜樂!公司業務蒸蒸日上!財源滾滾!」等語  
22 （見本院卷第79頁），可見原告應係在被告裝修即將完畢  
23 時，至系爭房屋參觀，並取得平面圖，而非事前，自難憑此  
24 遽認被告在裝修之前，已事先徵得原告同意。至於原告參觀  
25 後，雖在line留言中曾提及「...煥然一新，家人都說好」  
26 等語，然該句話後，尚有前述其他內容，可見「煥然一新，  
27 家人都說好」等語只是一種社交語言，並非是針對「是否允  
28 許被告美商通務公司將系爭房屋之原有二套衛浴設備變更為  
29 半套衛浴設備」之特定事件所為意思表示，是被告執此一訊  
30 息中之部分留言，抗辯其變更衛浴設備業已取得原告之同意  
31 等語，並無可取。

01 2.證人○○於本院作證稱：我們應該有把全部的門打開，請原  
02 告全部看一下，至於原告怎麼看我有點模糊了。傳送給原告  
03 的被證3-2（指平面圖）是廣告圖。（妳有無在施工前確認  
04 我同意變更兩間衛浴設備才動工？）我只有傳剛剛提示的3-  
05 2圖給原告。我沒有跟原告做任何的溝通確認。（在107年9  
06 月26日承租之後到你108年1月3日你傳這些訊息之前，有無  
07 任何我給你同意變更兩套衛浴設備的證明？）我這邊沒有等  
08 語（見本院卷第131-133頁），是證人○○之證詞亦無足證  
09 明被告變更衛浴設備前，已經事先取得原告同意之事實。

10 3.綜上，被告提出之上揭各項證據，均無足證明其抗辯屬實，  
11 而被告復未能提出其他證據證明，自難憑採。準此，原告主  
12 張本件尚無系爭租約第8條後段「於交還租賃房屋時，乙方  
13 應清空活動家具，以歸還當時之現況交給甲方」約定之適  
14 用，被告美通商務公司於系爭租約屆期消滅時，有回復原狀  
15 義務等語，核屬有據。

16 (三)原告主張兩造曾於113年10月9日進行協商，被告楊雅惠同意  
17 賠做一套衛浴設備，並應於租約到期日113年10月31日完工  
18 等語，為被告否認，自應由原告就此有利於己之事實，負舉  
19 證責任。經查，依據原告提出之line對話紀錄，在113年10  
20 月10日原告傳送予被告楊雅惠之訊息中寫到「就依昨天口頭  
21 約定就可，大家都忙。就請設計師恢復浴室費用報價供參  
22 考。押金部分多退少補。...」、「我已經請裝璜人員估浴  
23 室恢復的費用」等語。被告楊雅惠則回「星期五報價會出來  
24 嗎?我的最大誠意就是兩個月押金。因為您的設計公司如果  
25 太貴，我就自己做。當初是非常老舊的浴室，我就做一個可  
26 以用的浴室給您，我可以趕月底做回去給您。以免超過點交  
27 時間。星期五請告訴我報價。我可以趕快做決定。」、「星  
28 期五如果決定由我們自己做回一個浴室，月底前可以完成。  
29 來得及點交給您。熱水跟電跟排水會拉到位，只是設備不會  
30 是全新的。但是都可以用。麻煩您催一下設計師報價單，謝  
31 謝」、「先把事情圓滿結束就好。依照您的要求，我就是趕

01 快做一個可以用的浴室還您，趕快結束這個令人不愉快的合  
02 約。」等語（見北簡卷第61、65、69頁）；嗣於同年月11日  
03 被告楊雅惠傳送予原告之訊息中寫到「星期一就開始動工。  
04 再確認，主臥浴室：設備浴缸，馬桶，洗臉盆（以上設備您  
05 自己準備，我也不包括安裝。）隔間，油漆，壁地防水，壁  
06 地磚&白色塑鋼門片，通風扇，一組照明開關，給排水我會  
07 配到位。熱水管的浴室出口我會配出壁面，但是接口放在浴  
08 室天花板上方，之後你們自己延伸到瓦斯熱水氣。\*目前的  
09 另一間洗手間現況保留 以上這樣對嗎?」、「...就是我會  
10 趕快請工班處理。趕月底前給你。今天會開始安排，星期一  
11 發包動工」、「不要再爭執下去了，所以我答應做回給你一  
12 個浴室，水電配管會到位」、「一年保固」、「壁地會防  
13 水」、「我的工程，會比你原本給我的浴室新跟乾淨。基本  
14 壁面白色壁磚，地面灰色地磚。白色隔牆用輕隔間灌漿...  
15 設備我安裝，但是不是全新的。馬桶，洗臉盆，浴缸都會  
16 有。點交時當場測試確認管線能不能用。」等語（見本院卷  
17 第217-225頁）。另依證人○○○於本院證述：（指113年10  
18 月9日下午3:30分許）我是要去看房子以及環境，因為我要  
19 買房子，去了之後才知道他們要開會，兩造講到中間有點爭  
20 執。他們爭執的內容是周小姐的房子原來的衛浴設備不見  
21 了，原告要求對方要賠，就是有點爭執，所以我印象深刻，  
22 我曾經到日本，有租房屋的經驗，所以我就插嘴說租房子  
23 的人負責回復，房東修理的話就可以從押租金去扣，而且日本  
24 的押金有6個月。我還舉我同事的例子，他有三個小孩，把  
25 房屋的壁紙跟房屋弄壞，我記得要賠償幾十萬日幣。我講完  
26 以後，我有聽到楊雅惠講錢可以解決的事情，他願意做一套  
27 衛浴，他們就繼續講，其他的我不懂，所以我也就沒有再插  
28 話。（有無提及這一套衛浴必須在什麼時候完成？）時間我  
29 記得有提到是在交屋的時候等語（見本院卷第127-129  
30 頁）。綜此，堪認兩造已合意由被告賠做一套主臥浴室衛浴  
31 設備，包括隔間、油漆、壁地防水、壁地磚、白色塑鋼門

01 片、通風扇、一組照明開關、給排水、熱水管，至於馬桶，  
02 洗臉盆，浴缸則以非全新品更換之。又被告楊雅惠時任被告  
03 美商通務公司之法定代理人，並同時為被告美商通務公司之  
04 連帶保證人，其與原告既於渠時就系爭租約關於交還租賃物  
05 所衍生應否回復衛浴設備爭議，達成於113年10月31日交屋  
06 前完成回復一套衛浴設備之協議，被告即有依此協議履行之  
07 義務。被告未於前揭時點如時完成一套衛浴之相關設施，自  
08 應負給付遲延之債務不履行責任。

09 (四)原告請求被告連帶賠償888,324元，是否有理？

10 1.兩造間達成之上述協議，其性質應屬於和解。而按和解有使  
11 當事人所拋棄之權利消滅及使當事人取得和解契約所訂明權  
12 利之效力，民法第737條定有明文。職是，兩造就系爭房屋  
13 原有二套衛浴設備之回復爭議，既已協議由被告賠做一套衛  
14 浴設備予原告，以資解決，原告即不得事後再就另一半套衛  
15 浴設備，請求被告亦應將之回復為一套衛浴設備。準此，原  
16 告追加請求被告賠償回復另一半套衛浴設備之必要費用306,  
17 915元，自無從准許。

18 2.原告請求賠做一套衛浴設備費用581,490元，是否有理？

19 (1)依原告於113年10月12日傳送予被告之估價單（見本院卷第1  
20 89-191頁），完成一套衛浴設備所須之含稅必要費用為253,  
21 208元；上開費用係包含全新的馬桶、臉盆龍頭、淋浴龍  
22 頭、鏡子、毛巾桿（合計14,000元）。惟承前述，雙方協議  
23 回復一套衛浴設備內容包括隔間、油漆、壁地防水、壁地  
24 磚、白色塑鋼門片、通風扇、一組照明開關、給排水、熱水  
25 管，但馬桶，洗臉盆，浴缸等設備則僅以非全新品更換之。  
26 然因已無任何舊有設備之相關資料可憑，爰依民事訴訟法第  
27 22條第2項「當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證  
28 明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其  
29 數額」規定，就上述設備部分，酌以5成（即7,000元）費用  
30 計之。從而，原告依雙方協議、民法第213條第3項規定，請  
31 求被告美通商務公司賠償回復一套衛浴設備原狀之必要費用

01 246,208元（253,208元-7,000元）部分，當屬有據。

02 (2)原告雖另執114年4月1日請款單（見北簡卷第75-77頁），主  
03 張回復一套衛浴設備之必要費用應為581,490元等語。然比  
04 對前後兩份估價資料可知，114年4月1日請款單所列之工項  
05 數量及金額，顯然並非僅針對一套衛浴設備而編製之報價資  
06 料，此從「塑膠平釘天花板」從1間變2間，其他項目亦有以  
07 2倍數量或價格計價（例如水電工程第15、16、18、19【此  
08 項多1/3】、21、22、23、24）情形，益可證之；是原告執  
09 此主張該請款單上所列之費用均為回復一套衛浴設備之必要  
10 費用，並無可採。

11 3.被告楊雅惠為被告美通商務公司之連帶保證人，依系爭租約  
12 第16條約定「保證人與被保證人負連帶保證責任」。而按連  
13 帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體同  
14 時或先後請求全部或一部之給付。連帶債務未全部履行前，  
15 全體債務人仍負連帶責任，民法第273條亦有明文。從而，  
16 原告請求被告二人連帶給付246,208元部分，應予准許。至  
17 逾上開範圍之請求，則屬無據，不應准許。

18 四、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其  
19 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人  
20 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相  
21 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金  
22 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應  
23 付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利  
24 率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1項本文、第2  
25 03條分別定有明文。查，本件原告起訴請求賠償回復原狀必  
26 要費，被告迄今未給付，自應負遲延責任，故就原告請求有  
27 理由部分，原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即11  
28 4年5月21日（見本院卷第17-23頁）起至清償日，按週年利  
29 率5%計算之利息部分，自屬有據，應予准許。

30 五、綜上所述，原告依雙方協議、民法第213條第3項、第273條  
31 規定，請求被告連帶給付246,208元，及自114年5月21日起

01 至清償日，按週年利率5%計算之利息部分，核屬有據，應予  
02 准許。至逾上開範圍之請求，原告依雙方協議、民法第273  
03 條民法第273條、第184條第1項前段、第213條第3項、第431  
04 條第2項規定，請求被告連帶賠償，為無理由，應予駁回。

05 六、上開經本院判決勝訴部分，所命給付之金額未逾500,000  
06 元，爰依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告  
07 假執行；另被告請求供擔保宣告免予假執行，核無不合，爰  
08 酌定擔保金准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失  
09 所依附，應併予駁回。

10 七、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證  
11 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案  
12 之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

13 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

14 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

15 民事第六庭 法 官 李桂英

16 以上正本係照原本作成

17 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  
18 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 114 年 10 月 27 日

20 書記官 翁鏡瑄