臺灣彰化地方法院民事判決

106年度訴字第1274號

原　　告　巫義村
　　巫義民
　　巫義實
　　巫義信
共　　同
訴訟代理人　楊振芳律師
被　　告　和勤精機股份有限公司
法定代理人　黃亦翔
訴訟代理人　李進建律師
複代理人　張家豪律師
　　曾薇茹

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國108年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣557,055元，及自民國106年12月13日至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔12%，餘由原告負擔。

本判決第1項於原告以新臺幣185,600元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣557,055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：

㈠兩造於民國99年5月24日訂立房屋租賃契約書，被告向原告承租原告所有門牌號碼為彰化縣○○鄉○○村○○路○○○○號房屋（下稱系爭房屋），租期自99年8月1日起至104年7月31日止，每月租金新臺幣（下同）138,000元，保證金278,000元，租期屆至未續約。按房屋租賃契約書第4條第4項、第8條第2項、第3項、第9條第2項、第5項、第9條第7款、第17款及房屋租賃期間整建協議書第2項第4款、第8款等約定，

被告依約應所承租之系爭房屋回復原狀交還原告。

㈡兩造於105年1月11日相約至系爭房屋檢視，發現被告未回復原狀部分有：1.昇降梯兩部皆被拆除。2.被告原來之原料倉庫（置放被拆下的昇降貨梯之處）一、二樓間鐵板隔層被拆除，未回復原狀。3.上開原料倉庫一樓南面（被告公司作為壓油板及油品區）地面及牆壁油垢未清除。4.廠房西邊，芒果樹之鐵門（原辦公室，作為無電力時手動開啟用）未開通。5.原原料倉庫之大鐵門幾未拉下（不清楚是否鐵門還可使用）。6.原原料倉庫南側手動開啟逃生鐵門被拆除表未回復。7.被告原大吊車廠房及最東邊廠房管路及管路支架未拆除。8.南側廠房外面近西南角之地面鐵架未移除。9.原大吊車廠房內側在南面原本作為排風扇之牆面明顯的污黑油漬未清除。10.被告原作排風扇之窗戶口，原廠房之窗戶被拆除。排風扇移除後，外側黏貼上去之鐵皮未拆除，未回復原狀。11.原大吊車廠房原作為吊車支架之地面突出鐵塊、螺絲等突出物未磨平。12.廠房一樓作為薰蒸室（沿用舊羽毛工廠名稱，薰蒸室是完全密封的空間）多處孔洞未補。13.薰蒸室二樓地面原來密封不鏽鋼門未回復。螺絲未鎖上。14.薰蒸室一樓原來的密封大不鏽鋼門被移除，未回復原狀。15.東側廠房一、二樓牆壁多處留有四吋小孔洞未補。16.東側廠房三樓近薰蒸室之門未裝回。17.原西南角草地未經同意被改為停車場。地面之擋土矮磚牆未用水泥砌回回復。18.原花圃用之大型花盆被丟棄在東側圍牆旁。19.各樓層多處窗戶被拆除丟棄。多處有窗戶但未關閉。20.逃生用不鏽鋼樓梯多處被拆除，未回復原狀。21.西側側門（手動）垃圾擋在門口，未清除。22.廠區多處垃圾未清除。如東北角凹地及東邊圍牆邊垃圾，大門南側鐵籠處雜物垃圾。23.籃球架倒塌。24.三樓東北角窗戶未裝回，以隔牆板擋住，未回復原狀。25.廠房二、三樓柱子角落之油漬污垢未清除。26.廠內無電。電動鐵門未放下。27.守衛室附近及浴室間堆積雜物未清除等項目。雖經原告巫義實以Line通訊網路通知被告，請被告速予回復原狀將系爭房屋交

還原告，惟被告置若罔聞，還以其尚未回復原狀之部分，或係礙於法令，或其他部分其已回復原狀而指責原告未盡協力之義務，且將系爭房屋電動大門之鑰匙寄給原告。原告乃寄發律師函予被告，請被告於最短期間內回復原狀，並將系爭房屋交還原告，否則將依系爭房屋租賃契約書之約定，追償被告違約之責任。被告亦以律師函函覆原告，坦承第2-5、7-9、11、13、21、22、25、27項屬實，同意原告扣除處理及清潔費用10,500元後，由原告自行處理。

㈡被告於租約期滿後，未依約回復原狀。爰依民法第213條第1項、第3項、民法第214條等規定，及系爭房屋租賃契約第8條第2項約定，請求被告給付原告必要費用及違約金：

1.違約金：原告於105年5月24日接管系爭房屋，被告僅支付104年8月至11月4個月按月租金雙倍之違約金。原告尚得請求被告支付自104年12月1日起至105年5月24日止5.8個月以雙倍月租金計算之違約金1,612,400元。

2.大型客貨用昇降用電梯1,650,000元：原告要求電梯業者以被拆下原電梯零組件原地原狀回復，電梯業者口頭告知電梯安裝屬高技術層面，貴在安裝，且經裁剪後之鋼材不宜再使用，以電梯業者的立場，以原有電梯原地原狀回復之費用，與在原地安裝一部規格相當之新電梯，二者相差無幾，故原告以規格相當之新電梯之價格1,650,000元要求金錢賠償。

3.小型貨用昇降電梯800,000元：被告將小型貨用昇降電梯拆除，置放他處，被告105年3月1日律師函曾表示要原告自行安裝，願扣除必要費用5萬元。

4.一、二樓鐵板隔層修護、配氣管、冷卻塔固定底座之拆除277,380元：被告先前律師函也同意扣除處理費用。

5.不鏽鋼梯、鐵梯、大型不鏽鋼密封門264,000元：被告未將鐵梯及不鏽鋼門回復，被告105年3月1日律師函已承認不銹鋼門未復原狀。

6.回復廠房外牆原顏色油漆工程207,000元：系爭房屋原本是淡綠色，被告改成黃色，被告105年3月1日律師函所附相片

有承租時之顏色。

7.油漆工程之鷹架搭建工程150,000元：

8.窗戶修補18.5組48,100元：被告承租系爭房屋將窗戶拆下來裝排風機，拆下來的窗戶放在水管旁未回復。

9.水泥工材料及工資7,000元：被告承租系爭房屋安裝排風器，將原有牆面挖洞的修復費用，將一些花園矮牆壓毀。被告以律師函同意給付7,000元。

10.垃圾清除工資、運費10,500元：被告105年3月1日律師函所主張清潔費用10,500元。被告於本院105年度員簡字第222號返還押租金事件（下稱另案）表示願意支付此部分費用。

11.滾輪活動式籃球架32,500元。

12.大型水泥花盆19,200元。

㈣被告應賠償原告必要費用、金錢損失及違約金共5,055,780元，扣除房屋租賃契約之保證金278,000元，被告應給付原告4,777,780元等語。並聲明：

1.被告應給付原告4,777,780元，並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。

2.願供擔保，請准宣告假執行。

㈤對被告抗辯所為之陳述：

1.被告之抗辯業經其於另案，為另案判決所不採，被告未提出上訴而告確定。其於本件再為抗辯，實無足採。

2.系爭廠房係鋼筋混凝土造，依財政部106年2月3日台財稅字第00000000000號令所頒布施行之修正固定資產耐用年數表，鋼筋骨混凝土造之房屋耐用年數為50年；固定性之附屬設備無單獨使用價值者，其耐用年數隨其主要設備。系爭房屋原有而於租賃後被被告拆卸之電梯係安置在鋼筋混凝土造之系爭房屋建築物內，已成為建築物一部分，提供特定的功能，其對房屋增益的價值遠高於電梯本身的價值，若無電梯，系爭房屋完全沒有二、三樓儲存空間與功能。故被告抗辯電梯早已超過其使用年限為15年，其價值為零云云，實無足採。

3.系爭房屋租賃契約書第4條第4項「房屋及週邊用地有改裝施設或增建之必要，乙方（即被告）需以書面通知甲方（即原告），並取得甲方之同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方於交還房屋時，除甲方同意保留外，應負責回復原狀。」、第5項「除甲方同意繼續出租外，乙方於租賃期滿即日將房屋以誠意照原狀遷還甲方，不得藉詞推諉或任何主張向甲方請求遷移費或任何費用。」，足見依約被告需將租賃標的物回復原狀後，原告方有受領之義務，被告始能完成所謂遷讓完竣，在被告未依約將租賃標的物回復原狀之前，除非原告同意，被告自無可能可將租賃標的物遷讓完竣。

4.不同意鑑定結果以會計帳面價值計算建築物附屬設備之價格。建築物附屬設備對於其所附屬之建築物之功能能否發揮，具有決定性之作用，故應以回復其原有功能作為其價格之考量。門、窗、樓梯及電梯等建築物的附屬設備，損害會連帶影響到建築物本身的功能及價值。系爭租契約第9條第5項特別約定「房屋所附昇降機二部，租賃期滿乙方應原狀歸返」，本件大型貨客用昇降電梯、小型貨用昇降電梯雖已過15年耐用年限，惟電梯是系爭房屋之附屬設備，對建築物提供人員及貨物上下運輸之功能，只要維護得當，仍可對建築物提供人員及貨物上下之功能。「固定資產耐用年數表」會計帳面價值是依所得稅法第121條之規定，作為營利事業所得稅結算申報，不等同於固定資產（在此為電梯）實際上提供的有形（貨物人員運送）及無形（建築物價格）的價值，被告不能因二部電梯已逾耐用年限，即可規避應原狀歸還之責任。再者將建築物內的樓梯、門、窗拆除，使與建築物分離，當然就沒有單獨使用價值。樓梯與門、窗都是建築物的附屬設備，提供建築物特定的功能，沒有樓梯與門、窗、建築物特定的功能即無法運作。何況原告於105年5月24日接管系爭房屋時，樓梯與門均已不存在，窗戶被被告拆下丟棄在東北之凹地。關於廠房

外牆之油漆，鑑定結果係認被告應依原告所提費用350,700元賠償原告或由被告自行復原，而非係因屬消耗性支出，被告即不用負回復原狀之任何責任。而被告向原告承租時，原告交給被告的是可使用的籃球架及擺設整齊的水泥花盆，原告於105年5月24日接管系爭房屋時，籃球架被移動到另外一處，且已倒塌，花盆亦被移動到另外一處隨意丟棄，籃球架與水泥花盆雖已逾耐用年限，惟於被告承租時均尚屬完好、堪用，卻遭被告任意棄置而毀壞，依約被告自應負回復原狀之責。又系爭房屋鐵板隔層之修復暨配氣管、冷卻塔固定底座之拆除，被告均未為之，未盡回復原狀之義務，鑑定報告並無論列，自應以原告主張之金額課以被告回復原狀應負擔之金額。

二、被告答辯略以：

㈠被告提出32萬元予原告供作保證金，保證系廠房北側農地（地號1143）整建停車場之用，並於契約終止後之復原之保證，目前業經復原。被告於租期屆滿後，無法馬上搬遷，故依房屋租賃契約第8條第3項約定，至被告遷讓完竣日止，每月支付租金2倍違約金276,000元給原告。被告在無法與原告達成繼續租賃之協議下，不可能拒絕搬遷而支付2倍租金。被告委任律師於104年12月14日、104年12月21日分別寄發律師函告知原告，希望原告協力被告返還系爭房屋，然原告皆未出面，原告希望被告越晚搬遷越好、最好不要搬遷，始可作享2倍之違約金利益。因原告無回應，被告再於104年12月29日寄發律師函並附上建物鑰匙，被告此時已完全遷讓，並交由原告占有管理系爭房屋。系爭房屋租賃契約第8條第2項約定每月支付2倍違約金係以被告至遷讓完竣日止，並非以回復原狀為基準。所謂遷讓完竣並非以原告完全滿意或認為回復原狀，始得算以遷讓完竣。至於被告是否已回復原狀，所涉者為債務不履行之損害賠償，或如原告所主張之應支付必要費用以代回復原狀，與2倍違約金無涉。被告業於104年12月搬遷出系爭房屋，且至搬遷日止，每月支付2倍之租金予

原告，被告無理由再支付原告違約金。

㈡原告就其主張之大型客貨、小型貨用升降電梯，本應提供合於使用收益之狀態供被吏用，因原告之電梯老舊壞損，無法提供告使用收益，經被告製作全新電梯，如何回復原狀。原告分別於65年及70年間於系爭房屋經營寶島羽毛廠股份有限公司及峻維羽毛股份有限公司，於96年間歇業，於99年5月24日出租被告使用廠房。原告主張之大型客貨、小型客貨升降電梯，於被告租賃時已使用超過30年，早已超過固定資產耐用年數表所列之耐用年數15年，折舊價值為0。否認原告提出電梯估價單的證據力。

㈢原告主張之其餘動產，大部分為租賃物之自然耗損、折舊，價值為零。不鏽鋼梯、鐵梯、大型銹鋼封閉門、窗戶等為固定資產，折舊後價值為零。滾動式籃球架、大型水泥花盆等，已逾使用年限，故無窗戶修補問題。原告所提回復廠房外牆原顏色油漆工程、油漆工程及鷹架搭建工程、水泥工材料及工資、垃圾清除工資及運費之單據，形式及實質皆予否認，原告應舉證其實。被告在另案於105年3月1日即主張原告所主張之客貨梯，於99年承租時業經不堪使用而經被告拆除，且被告主張之不銹鋼門、樓梯等，被告並未任何施作，又原告所主張之窗戶數量等，應積極舉證被告承租時之窗框及窗戶存在之數量及樣貌。又被告縱然將牆面改為土黃色，並沒有減損原告建物之價值，反而有對原告的牆面有增益，故原告有權利濫用情況。

㈣由鑑定結果可知，大型客貨用昇降用電梯、小型貨用昇降電梯已使用長達近34-39年而無價值，且因目前為原告所持有或占有，故無請求被告依據殘餘價值或依據重量秤重市價賠償或給付之問題。不鏽鋼梯、鐵梯、大型不鏽鋼密封門是完全沒有單獨使用價值，且依據目前現狀為原告所持有或占有，若與建築物為分離狀態，則無價值，或價值依據原告提示其帳列殘值或依實體重量以市價計算（秤重價值）；若附著於建築物或重新安裝於建築物上，則仍得記許使用至建築物

之使用年數50年止，可由原告自行決定，並非被告造成損害而須賠償。18.5組窗戶完全沒有單獨使用價值，且依據目前現狀為原告所持有或占有，若與建築物為分離狀態則無價值，或價值依據原告提示其帳列殘值或依實體重量以市價計算（秤重價值）；若附著於建築物或重新安裝於建築物上，則仍得繼續使用至建築物之使用年數50年止，可由原告自行決定，並非被告造成損害而須賠償。滾輪活動式籃球架已無價值，若原告主張回復原狀，其交付被告使用時早已經過5年使用年數，被告無賠償之理由。大型水泥花盆殘值為0，若原告主張回復原狀，其交付被告使用時早已經過5年使用年數，被告更無賠償之理由。對於以上之鑑定結果無意見。惟就廠房外牆油漆工程部分，外牆油漆為屬消耗性支出，並無任何耐用年數，被告無需回復原狀等語。並聲明：

1.原告之訴駁回。

2.如受不利益判決，願供擔保請准宣告免予假執行。

三、得心證之理由：

㈠原告主張兩造於99年5月24日訂立房屋租賃契約書，被告向原告承租系爭房屋，租期自99年8月1日起至104年7月31日止，每月租金138,000元，保證金278,000元，兩造於租期期滿未續約，被告於105年間曾對原告起訴請求返還押租金，經本院105年度員簡字第222號判決駁回確定等事實，業據其提出房屋租賃契約書、房屋租賃期間整建協議書、另案判決等為證（見本院卷第9-20、30-36頁），且為被告所不爭執，應堪認為真實。

㈡原告請求被告給付違約金部分：

1.原告主張被告於租約期滿後，未依約回復原狀，原告於105年5月24日接管系爭房屋，被告依系爭房屋租賃契約第8條第2項約定，應給付按租金雙倍計算之違約金之事實，業據其提出律師函、現場照片等為證（見本院卷第21-29頁）。被告對於兩造約定之違約金為租金雙倍，及其於租約期滿未馬上遷讓房屋等情，並不爭執，惟否認於105年5月24日始搬遷

，辯稱被告委任律師於104年12月14日、104年12月21日分別寄發律師函告知原告返還系爭房屋，原告皆未出面，被告再於104年12月29日寄發律師函並附上建物鑰匙，此時已完全遷讓，交由原告占有管理系爭房屋等語，並提出律師函為證（見本院卷第91、92頁，另案卷第49頁）。

2.經查，依兩造所簽房屋租賃契約書房屋租賃契約書第4條第4項「房屋及週邊用地有改裝設施或增建之必要，乙方（即被告）需以書面通知甲方（即原告），並取得甲方之同意後，始得自行裝設，但不得損害原有建築。乙方於交還房屋時，除甲方同意保留外，應負責回復原狀。」、第8條第2項「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋時，出租人每月得向承租人請求按租金二倍支付違約金，至遷讓完竣，承租人及保證人不得有異議，如訴訟時其訴訟費用、律師費用一切歸乙方負責支付。」，及房屋租賃期間整建協議書第2項第8款「乙方於收到甲方復原書面通知後，若因可歸責乙方事由無法於租賃契約期滿或終止後二星期內執行復原作業，甲方得自行雇工復原，若保證金不足支付復原工程之費用，甲方得要求補足不足之費用。乙方若未依約補足復原工程之費用，須請求甲方同意另定返還日後，加計年息百分之五利息至返還日，連同本金一併返還甲方。」等約定，足見兩造係以遷讓房屋完竣計算違約金，至於被告未依約回復原狀，係屬原告是否自行回復原狀，再請求被告給付費用之問題。故本件被告應給付原告104年8月1日起至104年12月31日之違約金。又原告主張被告僅給付104年8月至11月之違約金，被告未證明有給付其他違約金，則被告應再給付108年12月之違約金276,000元（138,000元x 2）。

㈡原告請求被告給付回復原狀之費用部分：

1.兩造租賃契約已終止，被告依租賃契約第4條第4項約定應回復原狀。原告主張被告未回復原狀，雖為被告所否認，然此業經另案於105年8月26日會同兩造至現場勘驗現況，另案判決並認定除編號21項之垃圾已經巫義實自行清除，目前僅餘

樹枝外，其餘部分現狀與被告（即本件原告）抗辯之各項相符，此經本院調卷參酌無訛。故原告此部分主張為可採。

2.依兩造房屋租賃期間整建協議書第2項第8款約定，被告如未回復原狀，原告得自行雇工復原，被告應負擔費用，則原告請求被告支付回復原狀所必要之費用，應屬有據。又被告雖否認所提估價單之真正，惟原告因被告復原狀，須自行支出費用修復，依民事訴訟法第222條規定，非不得參酌原告之估價金額。惟以修復費用為估定其回復原狀費用之標準，以新品換舊品時，應予折舊。

3.電梯部分：原告主張被告將大型客貨用昇降用電梯及小型貨用昇降電梯拆除，未回復原狀，安裝新品所需費用為回165萬元及80萬元之事實，業據其提出照片、估價單等為證（見本院卷第39-41頁）。而經本院囑託一大會計師事務所鑑定，鑑定結果認為上開電梯之耐用年限為15年，至104年12月止殘餘價值為「依會計帳面價值可依原告提示其帳列殘值或依其實體鐵重量以市價計算」，說明註一「檢視該電梯均已拆除置放他處再裝回復原能否使用效益未可知。已超過使用年數」，有一大會計師事務所函及所附鑑定報告附卷可稽（見本院卷第205-207頁）。被告雖抗辯電梯已超過使用年限，且為原告占有，其無須給付費用云云。惟依房屋租賃契約書第9條第5項約定「房屋所附昇降機二部，租賃期滿乙方應原狀歸還」，自不得因被告將電梯拆除，即僅以拆除後之電梯狀況認定殘餘價值，應以將電梯回復原狀安置在建物之狀態認定所需費用。按「折舊性固定資產，應設置累計折舊科目，列為各該資產之減項。固定資產之折舊，應逐年提列。固定資產計算折舊時，應預估其殘值，並以減除殘值後之餘額為計算基礎。固定資產耐用年數屆滿仍繼續使用者，得就殘值繼續提列折舊。」，所得稅法第54條定有明文。而據原告所提估價單及合約書，大型客貨用升降電梯、小型貨用昇降電梯分別為76年10月28日裝設及80年9月10日間估價（見本院卷第196-209頁），則算至104年12月31日止，各使用約

28年及24年，按上開規定，以定率遞減法每年折舊1000分之142計算15年折舊後之價值為165,880元、80,426元，再就殘值折舊13年及9年之價值各為22,653元、20,268元共42,491元。

4.一、二樓鐵板隔層修護、配氣管、冷卻塔固定底座之拆除部分：原告主張此部分回復原狀必要費用277,380元，業據其提出相片、估價單、被告存證信函等為證（見本院卷第42、44、25頁）。參照上開鑑定結果，此部分耐用年限為50年，至104年12月止殘餘價值為「依會計帳面價值可依原告提示其帳列殘值或依其實體鐵重量以市價計算」，說明註二「固定性之附屬設備無單獨使用價值者，其耐用年數隨其主要設備（建築物）為50年」。而據原告所提使用執照，及陳報系爭房屋有三個使用執照，第一期竣工為71年2月5日，第二期是76年1月20日，第三期是100年6月15日，第三期是補件聲請等語提（見本院卷第127、222頁），因無法認定部刀係何時裝設，本院認為系爭房屋使用年限以按33年計算為適當。參酌原告所提估價單，扣除其中工資83,400元後，材料為193,980元。材料部分以定率遞減法每年折舊1000分之45計算折舊後之價值為42,450元，與工資合計125,850元。

5.不鏽鋼梯、鐵梯、大型不鏽鋼密封門部分：原告主張此部分回復原狀必要費用為264,000元，業據其提出照片、估價單、被告存證信函等為證（見本院卷第45-47頁、第25頁）。按鑑定結果之耐用年數50年，及系爭房屋使用年限33年，以定率遞減法每年折舊1000分之45計算折舊後之價值為5,777元。

6.回復廠房外牆原顏色油漆工程、油漆工程之鷹架搭建工程部分：原告主張此部分之費用為207,000元、150,000元，業據其提出照片、估價單等為證（見本院卷第48、49頁）。被告雖辯稱外牆屬消耗性支出，無耐用年數，被告縱有改變牆面顏色，對原告仍屬有益，原告係權利濫用云云。惟兩造既約定被告於租約期滿須回復原狀，原告此部分請求即屬有據，

不得認係權利濫用。而依鑑定結果，廠房外牆油漆屬消耗性支出，耐用年限為0，至104年12月止殘餘價值為「依原告所提350,700元或被告自行復原」，故此部分回復原狀之必要費用為350,700元。

7.窗戶修補部分：原告主張系爭房屋18.5組窗戶遭被告拆除，回復原狀費用為48,100元之事實，業據其提出照片、估價單等為證（見本院卷第50、52頁）。被告雖辯稱原告應證明數量云云。惟觀之原告所提照片，窗戶數量已逾20個，故原告此部分主張應可採信。又原告所提估價單工資、材料分別為7,400元、40,700元。就材料部分按鑑定結果之耐用年數50年，及系爭房屋使用年限33年，以定率遞減法每年折舊1000分之45計算折舊後之價值為8,907元，與工資合計為16,307元。

8.水泥工材料及工資部分：原告主張被告承租系爭房屋安裝排風器，將原有牆面挖洞、一些花園矮牆壓毀之費用為7,000元，被告同意扣除此部分費用等事實，業據其提出照片、律師函等為證（見本院卷第53、26頁）。被告對該律師函之真正並不爭執，故原告此部分主張為可採。

9.垃圾清除工資、運費部分：原告主張被告同意被告同意保證金扣除此部分10,500元費用之事實，業據其提出律師函為證（見本院卷第25頁）。被告對該律師函之真正並不爭執，故原告此部分主張為可採。

10.滾輪活動式籃球架部分：原告主張原有藍球架倒塌，回復原狀所須費用32,500元之事實，業據其提出照片、網路查詢資料等為證（見本院卷第54、55頁）。依鑑定結果，此部分耐用年限5年，至104年12月之殘餘價值為「依會計帳面價值可依原告提示其帳列殘值或依其實體鐵重量以市價計算」，說明註三「籃球架置放於室外經日曬雨淋未維護已毀損。已超過使用年數」。原告未提出籃球架係何時購買之證據，無從按使用年限認定殘留價值，且原告可出售按實體鐵重量出售籃球架，尚難認被告應給付此部分回復原狀費用。

11.大型水泥花盆部分：原告主張其原有花盆遭被告丟棄，回復原狀之費用為19,200元，業據其提出照片、網路查詢資料為證（見本院卷第54、55頁）。而依鑑定結果，此部分耐用年限5年，至104年12月之殘餘價值為「依會計帳面價值可依原告提示其帳列殘值或依其實體殘值為0」，說明註四「大型花盆係水泥製品材質且已散失，且超過使用年數籃球架置放於室外經日曬雨淋未維護已毀損。已超過使用年數」。原告未提出水泥花盆係何時購買之證據，無從按使用年限計算殘留價值。且依原告所提照片觀之，該花盆之材質為水泥，又放置在戶外，容易因長年日曬雨淋而破損，尚難認定於104年12月仍有殘值。

㈣綜上所述，原告得請求被告給付違約金276,000元、回復原狀費用559,055元（42,921元+125,850元+5,777元+350,700元+16,307元+7,000元+10,500元）共835,055元，扣除房屋租賃契約之保證金278,000元後，被告尚應給付557,055元。。從而，原告依租賃契約約定，請求被告給付557,055元，及自起訴狀繕本送達翌日即106年12月13日至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

四、兩造分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，就原告勝訴部分均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。又原告其餘之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及舉證，核與判決結果無影響，無庸論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　8　　日

民事第三庭　　法　官　羅秀緞

以上正本係照原本作成。

如對判決上訴，應於判決送達後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　　108　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　林曉汾