

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度簡字第5號

原告 楊政道

訴訟代理人 林傳智律師

被告 翊豐商行（即鄭靜如、樂書婷所組成之合夥團體）

法定代理人 鄭靜如

樂書婷

訴訟代理人 林開福律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國108年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣（下同）32萬7085元，及自民國105年10月8日起至清償日止按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之24，餘由原告負擔。

原告勝訴部分得假執行，但被告如以32萬7085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

壹、程序方面：

一、非法人之團體設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。又合夥團體有當事人能力；具有合夥性質之非法人團體，在程序法上，依民事訴訟法第40條第3項規定，亦可認其有形式上之當事人能力，而得於民事訴訟程序為當事人之資格（最高法院41年台上字第1040號判例、95年度台上字第1606號判決意旨參照）。且合夥非解散後清算完結，其合夥之關係不能消滅（最高法院18年上字第2536號判例參照）。合夥解散後，其清算由合夥人全體或由其所選任之清算人為之，復為民法第694條第1項所明定。鄭靜如、樂書婷2人合組之合夥團體即被告翊豐商行，經全體合夥人於102年11月間合意解散合夥，但迄今仍未選任清算人，亦未完成合夥清算，為兩造所不爭執，上開合夥

既尚未解散清算完結，應認其有當事人能力，可為本件之被告，並應以全體合夥人為其清算人即法定代理人。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255條第1項第2、3款與第256條分別定有明文。原告原聲明請求「被告翊豐商行即被告樂書婷、鄭靜如應給付原告新台幣（下同）1,336,723元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」嗣於民國108年2月18日、21日減縮為「給付原告394,347元及自105年10月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息」。復於108年3月26日追加備位聲明請求「被告翊豐商行應給付原告394,347元，及自105年10月8日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。」嗣原告於108年5月16日確定僅以「翊豐商行（即樂書婷、鄭靜如所組成之合夥團體）為被告，法定代理人為樂書婷、鄭靜如」（見本院卷第260頁）。而翊豐商行合夥團體已於102年11月間解散，應行清算程序，因未選任清算人，應以全體合夥人為清算人，故本件應列翊豐商行（即樂書婷、鄭靜如所組成之合夥團體）為被告，合夥人樂書婷、鄭靜如為翊豐商行之法定代理人；至原告以備位聲明列「翊豐商行」為被告，此與先位聲明已屬重複，經原告於108年5月16日確定僅以「翊豐商行（即樂書婷、鄭靜如所組成之合夥團體）」為被告後，應認其已更正不請求備位聲明，合先敘明。

三、按關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在50萬元以下者，適用簡易程序。民事訴訟法第427條第1項定有明文。再按通常訴訟事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第427條第1項或第2項之範圍者，承辦法官應以裁定改用簡易程序，並將該通常訴訟事件報結後改分為簡易事件，由原法官或受命法官依簡易程序繼續審理。同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第4條第1項定有明文

01 。原告為上開聲明之變更後，本件訴訟標的金額在50萬元以
02 下，依民事訴訟法第427條第1項規定應適用簡易訴訟程序，
03 爰依前開規定改依簡易程序審理。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)被告翊豐商行由樂書婷、鄭靜如合夥經營，合夥執行人為樂
07 書婷，並為合夥負責人。嗣樂書婷與鄭靜如於102年11月間
08 合意解散合夥，但迄今仍未選任清算人，亦未完成合夥清算
09 ，是本件以翊豐商行即樂書婷、鄭靜如所組成之合夥團體為
10 被告，法定代理人為樂書婷、鄭靜如。原告與翊豐商行於10
11 2年11月1日簽立租賃標的為臺中市○○區○○路○○街00號
12 （下稱系爭房屋）之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）。系
13 爭房屋有五個鐵門，兩造租賃範圍為東邊算起第2、3個鐵門
14 。系爭租約租賃期限自102年11月1日起至103年10月31日止
15 ，經兩造合意於102年11月30日終止。原告提起本院103年度
16 中簡字第722號（下稱722號案）遷讓房屋事件，於103年8月
17 6日到系爭房屋現場履勘時，原告同意樂書婷於同年月27日
18 搬離；如未將現場物品搬離，即均視為廢棄物；並於本院10
19 4年度簡上字第100號（下稱100號案）遷讓房屋事件於104年
20 7月16日行準備程序時，原告與樂書婷成立訴訟上和解，和
21 解內容為：「被上訴人樂書婷同意自和解之日起將坐落於門
22 牌號碼臺中市○○區○○○○街○○號建物遷讓返還予上訴人
23 」等語，但樂書婷於104年7月23日始將系爭房屋鑰匙交還原
24 告；另臺灣高等法院臺中分院106上易字第254號確定判決（
25 下稱254號確定判決），認定被告係於103年8月27日將系爭
26 房屋點交原告，該部分於本件有爭點效，原告無意見。依系
27 爭租約第20條約定：自交付系爭房屋日起，房屋水電及電話
28 費用由被告負擔。被告既於104年7月23日始將系爭房屋鑰匙
29 交還原告，故102年12月至104年6月間電費10萬2048元，及
30 102年11月至103年6月電信費1萬3459元，均應由被告負擔，
31 但被告均未繳交，而由原告繳納。爰依系爭租約第20條、兩

01 造交易慣例、不當得利法律關係請求被告返還上開電費及電
02 信費。

03 (二)被告承租系爭房屋係作為經營食品什貨、飲料、菸酒、日常
04 用品、清潔用品零售業使用，承租期間，被告雇工將系爭房
05 屋原本之水泥地板（面積156.4平方公尺），鋪設為EPOXY（
06 環氧樹脂）地板，並改做排風窗，及於系爭房屋內設置貨架
07 、冷凍庫以擺放商品。惟被告於返還系爭房屋時，除未清空
08 屋內廢棄物外，亦未恢復水泥地板原狀及排風窗原材質原封
09 。除地板回復水泥地面費用外，原告已支出清除被告遺留廢
10 棄物及回復費用全部為6萬9500元；系爭房屋將EPOXY（環氧
11 樹脂）地板回復水泥地板費用，經鑑定：EPOXY（環氧樹脂
12 ）打除9萬2800元、鋪設水泥11萬6540元，共20萬9340元。
13 依民法第431條第2項、第455條規定，被告應負回復原狀之
14 義務，原告自得請求被告支付上開款項。原告爰依據民法第
15 455條、第431條第2項、租賃物返還回復原狀、系爭租約第6
16 條、第7條、第9條之約定、民法第229條、第231條第1項、
17 第213條、第214條規定請求。

18 (三)按最高法院57年台上字第2180號民事判例：「和解之範圍，
19 應以當事人相互間欲求解決之爭點為限，至於其他爭點，或
20 尚未發生爭執之法律關係，雖與和解事件有關，如當事人並
21 無欲求一併解決之意思，要不能因其權利人未表示保留其權
22 利，而認該權利已因和解讓步，視為拋棄而消滅。」原告雖
23 於722號案現場勘驗時曾表示：希望以現狀點交，惟另案被
24 告樂書婷已當場表示不同意，依民法第155條規定，該要約
25 （即希望以現狀點交之意）即失其拘束力。又100號案所成
26 立之和解，係存於原告與樂書婷間，上開和解內容對被告自
27 不生效力。且上開和解內容，僅就「樂書婷是否將系爭房屋
28 遷讓返還原告」成立和解筆錄，就「是否將系爭房屋回復原
29 狀」、「請求相當租金不當得利」等節，則未達成和解，原
30 告亦未拋棄，當時原告與樂書婷間顯無冀求一併解決之意思
31 ，揆諸前揭判例，原告於另案和解時並無拋棄回復原狀請求

01 權之意思。

02 (四)被告法定代理人樂書婷於722號案103年4月15日言詞辯論時
03 已自承：地板上膠（即EPOXY）是原告跟樂書婷協商的，並
04 表示願意負擔回復地板原狀費用。另依樂書婷722號案所提
05 友福環保科技公司103年8月28日估價單內項次4記載：「牆
06 面風扇4-5個拆除清運」，可證被告102年8月間確實在牆面
07 窗戶改做排風窗並裝有排風扇4至5個。依最高法院29年上字
08 第1542號民事判例意旨「民法第431條第1項之規定並非強制
09 之規定，當事人間如有相反之特約，自應依其特約辦理。」
10 而系爭租約第6條、第7條、第9條，已約定排除民法第431條
11 第1項規定之適用，且訂明承租人應回復系爭房屋之原狀後
12 遷空返還原告，被告不得再執民法第431條第1項規定請求有
13 益費用，或抗辯毋庸回復原狀。況被告在拆除排風扇後，僅
14 存有空洞之窗戶，對於系爭房屋並無助益，應回復原材質封
15 口，被告將牆面窗戶挖洞改做排風窗，並非有益費用。

16 (五)依722號案勘驗結果可知，系爭房屋分別於103年8月6日、10
17 3年8月27日勘驗當日，現場尚有三門冰箱三台、兩門冰箱兩
18 台，是被告稱：上開冷凍庫早於103年8月6日前，即由鄭靜
19 如將該冷凍庫移出系爭房屋，無須回復原狀等語，與勘驗筆
20 錄不符。原告原先請訴外人欣盛冷凍空調工程有限公司評估
21 拆除冷凍庫費用1萬5000元，係為方便103年8月27日兩造點
22 交系爭房屋，惟因樂書婷派員將系爭房屋先行斷電，導致當
23 天無法完成點交。另由原告自行委請東方企業社清空系爭屋
24 內所有物品之廢棄物估價單亦有記載：「翊豐處理廢棄物」
25 。雖除上開估價單外，未另外開立收據，但東方企業社清空
26 系爭屋內所有物品、恢復排風窗原材質原封之費用5萬4500
27 元，與樂書婷於103年8月28日委請友福環保科技公司評估清
28 運系爭房屋內物品費用4萬2000元，約略相當，並未過高，
29 且係因原告多次催告被告履行，均置之不理，只好自行委請
30 東方企業社施作，故實際支出費用5萬4500元，自應由被告
31 等賠償。由722號案103年8月27日勘驗結果可知現場尚有五

01 台冰箱還在使用，導致電費始終在1至3萬元左右。至於系爭
02 房屋之電表（電號：000000000000），僅被告使用，並未與
03 其他人共用。被告自終止租約後到104年7月23日歸還系爭房
04 屋鑰匙前，仍可進入系爭房屋，而得繼續使用電話、網路、
05 冰箱，因此產生相關費用，自應由被告負擔。並聲明：被告
06 應給付原告39萬4347元，及自105年10月8日起至清償日止，
07 按年息百分之5計算之利息。原告願供擔保，請准予宣告假
08 執行。

09 二、被告答辯：

10 (一)兩造於另案722號案已達成以系爭房屋現狀返還原告之合意
11 ，此可參722號案件現場勘驗時，原告訴訟代理人於當日（
12 即103年8月27日）表示：「希望以現狀點交。」，以及原告
13 於100號案104年7月16日準備程序中將原上訴聲明「被上訴
14 人即被告樂書婷應自門牌號碼臺中市○○區○○○○街○○號
15 房屋搬遷，並將前開房屋回復原狀返還予上訴人。」變更為
16 「被上訴人即被告樂書婷應自門牌號碼臺中市○○區○○○
17 ○街○○號建物遷讓返還予上訴人。」且稱：「本件有跟上訴
18 人討論只要被告樂書婷將系爭房屋返還，願與樂書婷達成和
19 解」，並於同日成立和解筆錄載明：「被上訴人樂書婷同意
20 自和解之日起將坐落於門牌號碼臺中市○○區○○○○街○○
21 號建物遷讓返還予上訴人。」可知兩造已合意系爭房屋以現
22 狀返還予原告即可，則原告自不得再向被告請求回復原狀之
23 損害賠償。縱認被告負有回復原狀之義務，以及原告所謂之
24 排風窗與EPOXY地板係被告承租後加裝並鋪設，惟查系爭房
25 屋為鐵皮搭建而成，為免室內經太陽照射後高溫，裝設排風
26 窗有利於室內散熱；另地面鋪設EPOXY（環氧樹脂）地板則
27 具有耐重壓超耐磨、耐久用壽命長、抗靜電防塵易清洗、耐
28 水性防腐蝕、耐蒸氣無浸透性、著力強耐衝擊等特質，均屬
29 增加租賃物價值之行為；且查原告為鄭靜如之夫，系爭租約
30 亦由鄭靜如代原告簽署，則系爭房屋裝設排風窗及鋪設EPOX
31 Y地板等情，原告自知之甚詳，然原告並未曾表示反對之意

，是依民法第431條之規定，被告本可向原告請求返還有益費用，而無移除上開有益設施，回復原狀之必要。原告雖引用系爭租約主張兩造已有特約排除民法第431條之適用，惟其於先前主張系爭書面租約係為避稅而簽立，並非真正，前後矛盾，自無足取。況且系爭房屋於被告承租前之原狀為何，本應由原告負舉證之責，經查原告曾於地板施工前，透過鄭靜如告知樂書婷將鋪設EPOXY地板事宜，樂書婷之訴訟代理人才於另案訴訟中稱「地板上膠是原告跟被告協商的」等語，故樂書婷僅係受原告告知地板鋪設事宜，並未自行鋪設系爭EPOXY地板。至於樂書婷於另案提出之友福環保科技有限公司之估價單，其上所載施作項目均係按遷讓房屋訴訟中原原告所主張應予拆遷之項目進行估價，以證明所需費用非如原告所主張之費用之用，不得依此反推系爭房屋之風扇即為樂書婷所施作。

(二)被告就原告主張清除被告遺留廢棄物及回復（除地板外）費用全部為4萬2000元，及將EPOXY（環氧樹脂）地板回復水泥地板費用之鑑定結果：EPOXY（環氧樹脂）打除9萬2800元、鋪設水泥11萬6540元，共20萬9340元，不爭執。至於訴外人欣盛冷凍空調工程有限公司拆除冷凍庫費用1萬5000元部分（即原證8），依722號案103年8月6日之勘驗筆錄業已明確記載：「被告表示：後方空地另外有一台冷凍櫃。原告訴代表表示：該物現置於原先出售的廠商那裡。」是原告爰引筆錄記載之「冰箱」顯然與「冷凍庫」有別，且自上開筆錄記載可知103年8月6日勘驗當天，冷凍庫已遭鄭靜如移出系爭房屋，而原告所提報價單係於上開勘驗日後，廠商於103年8月7日才開立，顯見原證8之報價單，並非所謂移除系爭房屋內冷凍庫所生之費用。另東方企業社所出具之處理廢棄物估價單，僅潦草於品名欄註記「工資」、「運費」、「氧氣」，均未表明清除之項目為何，自無從證明原證7所示之費用即為所謂清除系爭房屋內物品所需之費用，且原證7、8均僅為廠商之估價單，原告既主張已委請廠商處理上開事宜，應提

出廠商出具之收據，始足證明損害金額。被告未於另案表示願負擔回復地板原狀之費用，提出其他工程行之估價單僅為證明原告所提東方企業社估價過高。此觀被證5勘驗筆錄所載「室內地板部份，回復水泥地面所需費用，原告自行找人估價，應由承租人或出租人負擔，由法院裁決」可知。

(三)系爭租賃契約已於102年11月30日終止，被告自102年12月10日後即已離開系爭房屋，並拔除屋內電器之電源，此後未再使用系爭房屋之電話、網路及電力。況租約既已終止，原告本得自行斷話、斷電，被告就租約終止後之電費無給付義務。就系爭房屋電信費用原告只能請求至102年12月10日為止。再者，系爭房屋係與同排其他房屋共用門牌號碼（即福興北三街20號），但有五個單位，由722號案103年8月6日勘驗筆錄可知，系爭房屋東邊起算第二、三個鐵門的範圍方為被告承租範圍，原告所提出單據為該門牌全部的電費單，是縱認被告於系爭租約終止後仍有繼續負擔電費之繳納義務，亦應由原告先就被告使用之電費數額負舉證之責。

(四)證人陳東芳證述係受鄭靜如委託施作工程，而鄭靜如係基於為原告處理事務之地位，非基於被告合夥人之地位，委託證人前往系爭房屋裝設鐵捲門等工程，並由鄭靜如負責開票付款，縱樂書婷有與鄭靜如一同向證人表示欲鋪設油漆地板，亦係按出租人即原告之意鋪設。又系爭房屋地板雖尚未回復原狀，然現已重新由第三人青海行進駐營運，原告並無將系爭房屋地板回復原狀之意願，亦無損失。另就系爭房屋經臺中高分院254號確定判決認定103年8月27日點交返還原告，於本件有爭點效，被告無意見。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，被告願供擔保請准免為假執行。

三、本院協同兩造整理不爭執事項並簡化爭點，結果如下：

(一)不爭執事項：

1. 翊豐商行係由樂書婷、鄭靜如合夥經營，合夥執行人為樂書婷，並為合夥負責人，樂書婷為翊豐商行之法定代理人。又樂書婷與鄭靜如於102年11月間合意解散合夥，但迄

01 今仍未選任清算人，亦未完成合夥清算。

- 02 2.原告與翊豐商行於102年11月1日簽立系爭房屋之系爭租約
03 系爭房屋有五個鐵門，兩造租賃範圍為東邊算起第2、3
04 個鐵門。系爭租約租賃期限自102年11月1日起至103年10
05 月31日止，租金每月為3萬元。原告與被告於102年11月30
06 日合意終止系爭租約。
- 07 3.本院103年度中簡字第722號遷讓房屋事件於103年8月6日
08 到系爭房屋現場履勘時，原告同意樂書婷於同年月27日搬
09 離；如未將現場物品搬離，即均視為廢棄物。
- 10 4.本院104年度簡上字第100號遷讓房屋事件於104年7月16日
11 行準備程序時，原告與樂書婷成立訴訟上和解，和解內容
12 為：「被上訴人樂書婷同意自和解之日起將坐落於門牌號
13 碼臺中市○○區○○○○街○○號建物遷讓返還予上訴人」
14 等語，而樂書婷則於104年7月23日將系爭房屋鑰匙交還原
15 告。
- 16 5.臺中高分院106上易字第254號確定判決，認定被告於103
17 年8月27日將系爭房屋點交原告（見判決P17）。
- 18 6.系爭租約第20條約定：自交付系爭房屋日起，房屋水電、
19 電話費用由乙方即承租人負擔。
- 20 7.系爭房屋自102年11月1日至103年8月27日電費共6萬2286
21 元；自102年11月至103年6月電信費用共1萬3459元。
- 22 8.系爭房屋清除被告遺留廢棄物及回復費用（除地板外）全
23 部為4萬2000元。
- 24 9.系爭房屋將EPOXY（環氧樹脂）地板回復水泥地板費用，
25 經鑑定：EPOXY（環氧樹脂）打除9萬2800元、鋪設水泥
26 11萬6540元，共20萬9340元。

27 (二) 爭點：

- 28 1.系爭房屋自102年11月1日至103年8月27日電費共6萬2286
29 元；自102年11月至103年6月電信費用共1萬3459元，是否
30 應由被告負擔？上開電費及電話費用，是否為他人使用？
31 2.原告請求被告給付系爭房屋清除廢棄物及恢復費用共6萬9

01 500元，有無理由？

02 3.系爭房屋EPOXY（環氧樹脂）地板於出租予被告前，是否
03 為水泥地板？原告得否請求被告賠償將EPOXY（環氧樹脂
04 ）地板回復為水泥地板之費用20萬9340元？

05 四、本院之判斷：

06 (一)原告主張被告向原告承租系爭房屋5個鐵門中東邊算起第2、
07 3個鐵門之範圍，系爭租約租賃期限自102年11月1日起至103
08 年10月31日止，租金每月為3萬元，兩造於102年11月30日合
09 意終止系爭租約，為兩造所不爭執，堪信為真實。

10 (二)被告應負擔系爭房屋電費、電信費期間為何：

11 1.本院103年度中簡字第722號遷讓房屋事件於103年8月6日
12 到系爭房屋現場履勘時，原告同意樂書婷於同年月27日搬
13 離，如未將現場物品搬離，即均視為廢棄物；另系爭254
14 號確定判決認定被告於103年8月27日將系爭房屋點交原告
15 ，為兩造所不爭執，而系爭254號確定判決所為認定於本
16 件有爭點效，堪認被告占有系爭房屋期間係至103年8月27
17 日止。樂書婷雖抗辯其自102年12月10日後即未再使用房
18 屋，然樂書婷係於104年7月23日將系爭房屋鑰匙交還原告
19 （見不爭執事項4.），且被告既於103年8月27日始將系爭
20 房屋點交返還原告，在此之前即為被告占有中，樂書婷抗
21 辯被告於102年12月10日後未使用系爭房屋，為不可採。故
22 被告占有使用系爭房屋期間，係自租賃開始102年11月1日
23 至103年8月27日點交返還原告。

24 2.系爭租約第20條約定：自交付系爭房屋日起，房屋水電、
25 電話費用由乙方即承租人負擔，為兩造所不爭執（見不爭
26 執事項6.）。堪認兩造約定系爭房屋於被告占有期間，房
27 屋電費、電信費均由被告負擔。而系爭房屋自102年11月1
28 日至103年8月27日電費共6萬2286元，自102年11月至103
29 年6月電信費用共1萬3459元，為兩造所不爭執（見不爭執
30 事項7.），原告依系爭租賃契約請求被告給付占有期間電
31 費6萬2286元、電信費1萬3459元，核屬有據。103年8月27

01 日點交系爭房屋予原告占有後，原告並未舉證證明被告或
02 樂書婷有再占有使用系爭房屋，故原告以樂書婷於104年7
03 月23日將系爭房屋鑰匙交與原告，而主張被告需給付103
04 年8月28日至104年7月23日間之電費、電信費用，尚屬無
05 據。

- 06 3. 被告雖抗辯系爭房屋有5個鐵門，被告僅承租使用東邊算
07 起第2、3個鐵門之範圍，上開電費不應均由被告負擔，然
08 被告並無證據證明原告有將系爭房屋其他範圍出租予他人
09 （見本院卷第245頁），被告既無證據證明尚有他人與原
10 告共同使用系爭房屋之電費、電信費，被告此部分抗辯即
11 無可採。

12 (二) 原告可否請求被告給付系爭房屋清除廢棄物及恢復費用：

- 13 1. 原告主張系爭房屋原為水泥地板，係被告雇工將水泥地板
14 鋪設為EPOXY（環氧樹脂）地板，此為被告所否認，樂書
15 婷辯稱EPOXY非由被告雇工鋪設等語。證人陳東芳證稱：
16 102年間有○○○區○○○○街○○號（即系爭房屋）工作
17 ，我去做鐵架、賣東西的架子、遮雨棚、電動捲門、把隔
18 間拆除、油漆地板，她們有買油漆，我幫她們把油漆鋪在
19 地板，本院卷第14頁照片上方的地板是我鋪的，我鋪地板
20 前地面是水泥地，我去工作的時候，樂書婷也有來看我工
21 作，鄭靜如與樂書婷是合夥，她們兩個一起來的時候，有
22 講她們兩個是合夥等語（見本院卷第145至146頁）。足認
23 系爭房屋被告承租範圍原為水泥地板，係被告承租系爭房
24 屋後，為被告營業需要而僱請證人陳東芳鋪設為EPOXY（
25 環氧樹脂）地板。

- 26 2. 系爭租約第6條、第9條約定，承租人應將租賃房屋按原狀
27 遷空交還出租人；承租人交還房屋時，應負責回復原狀等
28 語（見本院105年度訴字第1515號卷第38頁），被告就系
29 爭租約有上開承租人應將租賃物回復原狀之約定並未爭執
30 ，僅爭執原告曾主張樂書婷所提出租約係作為報稅使用，
31 然原告僅就每月租金數額之爭議，至其他租賃契約條款原

01 告並無爭執，堪認系爭租約第6、9條確有被告於交還租賃
02 物時應回復原狀之約定。另將被告鋪設EPOXY（環氧樹脂
03 ）地板挖除，回復為水泥地板之費用，經本院囑託臺中市
04 大臺中建築師公會鑑定價格為：EPOXY（環氧樹脂）打除
05 9萬2800元、鋪設水泥11萬6540元，共20萬9340元，為兩
06 造所不爭執，並有鑑定報告1份在卷可證（外放），堪認
07 此部分回復原狀之必要費用為20萬9340元。兩造既約定被
08 告交還租賃物時需回復原狀，原告已於105年4月6日以存
09 證信函催告被告履行（見本院卷第46至49頁），被告仍拒
10 不履行，原告依系爭契約第6、9條之約定及民法第213條
11 規定，自得請求被告給付此部分回復原狀之必要費用20萬
12 9340元。

13 3.另除上開水泥地板外，系爭房屋清除被告遺留廢棄物及回
14 復（除地板外）費用全部為4萬2000元，此為兩造所不爭
15 執（見不爭執事項8.），原告依系爭租約第6條、第9條約
16 定及民法第213條規定，得請求被告給付4萬2000元。原告
17 請求6萬9500元，於超過上開不爭執4萬2000元部分，為無
18 理由。

19 4.被告雖辯稱兩造於104年7月16日就100號案成立和解，和
20 解筆錄記載：「被上訴人樂書婷同意自和解之日起將坐落
21 於門牌號碼臺中市○○區○○○○街○○號建物遷讓返還予
22 上訴人。」兩造已合意系爭房屋以現狀返還予原告，原告
23 不得再向被告請求回復原狀之損害賠償等語。惟該100號
24 案訴訟標的為原告請求被告返還系爭房屋，未包括系爭房
25 屋之回復原狀損害賠償，亦未包括請求返還電費、電信費
26 ，故100號案和解之效力不及於本件訴訟標的，且該100號
27 案和解筆錄僅記載「被上訴人樂書婷同意自和解之日起將
28 坐落於門牌號碼臺中市○○區○○○○街○○號建物遷讓返
29 還予上訴人。」並未記載原告其餘請求拋棄（見本院卷第
30 110頁），被告辯稱原告於該和解已拋棄本件請求權，亦
31 不足採。

01 五、綜上，系爭房屋於102年11月至103年8月27日點交與原告前
02 確在被告占有使用中，此期間電費6萬2286元、電信費用
03 （至103年6月）共1萬3459元，依系爭租約應由被告負擔；
04 另依系爭租約第6條、第9條之約定，被告返還租賃物時應負
05 責回復原狀，其中EPOXY（環氧樹脂）打除回復為水泥地板
06 費用20萬9340元，其餘清除被告遺留廢棄物及回復（除地板
07 外）費用全部為4萬2000元，原告依系爭租約及民法第213條
08 亦得請求被告給付。原告請求被告給付32萬7085元，及自10
09 5年10月8日起（起訴狀繕本於105年6月28日即送達，見本院
10 卷第59頁）至清償日止按年息5%計算之利息，為有理由，
11 應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。

12 六、本件判決原告勝訴部分，係依民事訴訟法第427條第1項規定
13 適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依第436條第2項適用同
14 法第389條第1項第3款規定，職權宣告假執行；被告就原告
15 勝訴部分，陳明願供擔保請准宣告免為假執行，均無不合，
16 爰酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分，其訴
17 既經駁回，假執行之聲請失所依據，應併予駁回。

18 七、本件事證已臻明確，兩造所提其餘攻擊防禦方法及舉證，經
19 審酌後，核與判決結果均不生影響，爰均不再予逐一論述。

20 八、原告原請求被告給付135萬5007元，係經鑑定後始將聲明減
21 縮為39萬4347元，故就本件訴訟費用之負擔，應以原告原請
22 求金額與被告敗訴金額（即原告勝訴金額）之比例酌量，附
23 此敘明。

24 九、訴訟費用負擔之依據，民事訴訟法第79條。

25 中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
26 民事第七庭 法官 吳國聖

27 正本係照原本作成。

28 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
29 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 108 年 6 月 6 日
31 書記官 許宏谷

