臺灣臺北地方法院民事判決

106年度訴字第4969號

原　　告　晏柔中
訴訟代理人　王信凱律師
被　　告　吉芙特有限公司
兼法定代理
人　　任凱庭
共　　同
訴訟代理人　徐正坤律師
　　吳宜平律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於中華民國108年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應連帶給付原告新臺幣壹佰零貳萬陸仟壹佰肆拾玖元，及自民國一0六年十二月四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔五分之二，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾肆萬參仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰零貳萬陸仟壹佰肆拾玖元，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

甲、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。查原告起訴聲明第1項原為：被告應連帶給付原告新臺幣（下同）2,822,374元，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。（本院1卷第4頁，以下未指明卷宗者，即指本院卷，而僅引卷數及頁碼），嗣減縮聲明為：被告應連帶給付原告2,761,101元，及上開起算日按法定利率計算之遲延利息，依上揭規定，應予准許。

乙、原告起訴聲明：㈠被告應連帶給付原告2,761,101元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行（2卷第163頁），而主張：原告與被告吉芙特有限公司（下稱吉芙特公司）於民國103年7月19日就原告所有之門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○○○號6樓房屋（下稱系爭房屋），訂立房屋租賃契約（下稱系爭租約），並以其負責人即被告任凱庭為連帶保證人，約定月租40,000元，租賃期間自103年7月25日起至105年7月24日止。被告任凱庭於104年10月7日向原告表示欲於104年11月24日終止租約，惟其於104年11月3日因不當使用屋內電源延長線及電器設備致失火（下稱系爭火災）。系爭租約第11條前段約明被告吉芙特公司應以善良管理人注意義務使用房屋，被告任凱庭使用其於98年2月9日購買之4孔插座電源延長線，至火災發生日止，使用期限達6年8個月，已逾延長線平均使用2年至3年之年限，長達6年8個月之使用、反覆拉扯、綑綁擠壓致延長線零件老化與損傷而短路，且系爭火災發生斯時4孔插座均插滿，並放任電腦插用於延長線且仍在運作狀態即入睡，使延長線處於滿載高負荷狀態，故被告任凱庭使用電腦、電源延長線之電器設備失當，未盡善良管理人注意義務，被告吉芙特公司就其過失所致失火行為，應依民法第224條、第433條規定負損害賠償責任，而被告任凱庭則應依系爭租約第13條約定負連帶之責。系爭房屋裝潢及傢俱設備因系爭火災，悉數燒燬，大量濃煙波及電梯間與鄰房，影響及於系爭房屋所在大樓（下稱系爭大樓）全體住戶，致原告受有損害，損害項目及金額如下：①依民法第213條室內裝潢傢俱回復原狀所必要之材料費用及工資即附表編號1-49合計2,253,343元。②系爭火災悶燒所生濃煙，致系爭大樓梯間有焚燒臭味及燻黑汙垢，原告支出大廈梯間除臭9,000元。③清潔、清洗及除汙費用20,000元。④原告賠償系爭大樓6樓補習班置放於樓梯間遭系爭火災燻黑損壞之白板費用3,900元。⑤系爭大樓全體住戶因系爭火災濃煙而驚慌

，支出購買表達歉意之水果禮盒予各住戶之29,550元。⑥系爭房屋燒燬設備及物品之拆除、清運及清理費用95,000元。⑦系爭房屋依通常情形原可持續出租獲取租金，惟因系爭火災致需進行重建工程之重建期間無法出租予他人所受有預期租金利益之損害，以系爭租約第3條約定月租40,000元及室內裝修施工許可證所載自106年10月12日起至107年4月12日止，合計6個月施工期間，計出預期租金利益損害為240,000元。⑧依系爭契約第12條約定，被告應賠償律師費65,000元。⑨積欠之租金及違約金：被告吉芙特公司104年10月25日40,000元之租金支票退票未兌現，104年4月25日至同年5月24日租金40,000元部分，尚欠20,000元租金，而被告吉芙特公司要求提前於104年11月24日終止租約，依系爭租約第18條約定，應賠償1個月租金作為違約金，經扣除押租金80,000元後，被告吉芙特公司積欠之租金及違約金合計為20,000元【計算式：（租金40,000+租金20,000+違約金40,000）-押租金80,000=20,000】。⑩原告代被告吉芙特公司繳納計費期間為104年7月13日至同年9月10日、104年9月11日至同年11月4日之電費依序為6,576元、12,421元，合計18,997元，及繳納計費期間為104年6月26日至同年8月26日、104年8月26日至同年10月27日之水費依序係328元、356元，合計684元，水電費合計為19,681元。被告吉芙特公司依系爭租約第15條、第19條約定，應自行負擔其水電費，是原告得向被告吉芙特公司請求悉數返還上開代墊水電費。⑪依系爭租約第16條約定，系爭房屋之房屋稅倘較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由被告吉芙特公司負責補貼，而被告吉芙特公司就系爭房屋辦理公司設址登記，房屋稅由自住住家用稅率1.2%變更為營業用稅率3%，較出租前增加5,627元之稅額，原告已代墊上開稅額，故被告吉芙特公司應依系爭租約第16條約定償還之。①-⑪合計2,761,101元，爰依系爭租約第3條、第11條、第12條、第13條、第15條、第16條、第18條、第19條、第184條第1項前段規定，擇一請求被告連帶負賠償之

責，求為判決如首揭聲明所示。

丙、被告則聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行（2卷第183頁），而抗辯：

壹、系爭火災之起火原因經臺北市政府消防局（下稱北市消防局）到場勘查，研判系爭房屋工作室之辦公桌下方西南側地面一帶為起火處，排除現場因遺留火種、煮食不慎或人為侵入縱火致引起火災之可能性，起火原因以電器設備如電源延長線短路引燃周邊可燃物致起火之可能性較大，故難認系爭火災起火原因與被告任凱庭之居家用火有關，且電器設備起火燃燒原因諸多，難以排除非人為之電器設備短路因素。被告任凱庭以延長線供電腦主機、螢幕、印表機、喇叭之使用方式合乎一般家庭使用習慣，尚在延長線設計之合理使用範圍內，並無超量使用之危險。系爭火災發生時間為104年11月3日凌晨3時9分許，斯時被告任凱庭已入睡，電腦作業系統於一段時間無人使用即處於待機狀態以節省用電，並無過量用電之虞，其非電器專業人員，應可信賴延長線之安全性，且經檢察官認被告任凱庭已盡注意義務而為不起訴處分確定，故其使用延長線無何不當，為無過失。延長線使用年限應以主管機關公布或延長線製造商之標示為準，不得僅以水電師傅認知或原告隨意擷取之網路資料為憑，且其未就系爭火災係因系爭延長線逾使用年限劣化所致即相當因果關係一節負舉證責任。又系爭房屋於67年竣工，至系爭火災發生時屋齡已近37年，原告未曾定期檢驗與更新屋內配線，故系爭火災恐為原告怠於檢查及換新管線所致，更擅自加裝高耗電冷氣4臺，並違反臺灣電力股份有限公司（下稱臺電公司）營業規則，將6樓電線逕自接往7樓電源配電箱，而未分離該兩樓配線，致6樓配線需同時荷載分屬不同用電戶之6樓、7樓住戶用電，致電壓不穩及用電量過載而生，是系爭火災不可歸責於被告。

貳、系爭房屋屋齡計至原告起訴時即106年11月2日止，已逾40年

，依固定資產耐用年數表，鋼筋混凝土建造之房屋耐用年數為50年，房屋附屬設備之空調設備（窗型、箱型冷暖器）耐用年數為5年，商店用簡單裝備及簡單隔間之耐用年數為3年，給水、排水、煤氣、電氣、自動門設備及其他之耐用年數為10年，原告請求項目大部分均非屬民法第213條規定之回復原狀必要費用，且逾耐用年數，其請求金額應扣除折舊。系爭房屋於兩造103年7月19日訂立系爭租約時僅有冷氣4臺、衛浴設備2組與廚房流理臺1組，櫥櫃與燈具若干，除鋼筋水泥結構外，並未另行施作天花板，且其為67年間建物，依斯時科技水準，尚難認已於建物內安裝網路配管配線、防燄壁紙、綠建材、隔間強化玻璃、防火矽酸鈣天花板、防火窗、防火10mm玻璃大門、三鑫防水塑鋼門、10mm強化玻璃門、LED平板燈及日立變頻冷氣機之設備，故原告消防設備及空調工程款及其他請求，多屬改建費用，而非回復原狀之必要費用，被告無庸賠償。又系爭火災除屋內用以辦公之工作室區域及被告任凱庭臥室受損較嚴重外，客廳、廚房、浴廁及被告任凱庭之女即訴外人陳郁惠臥室，均僅受煙燻而未遭火燒燬，受損輕微，後陽臺更全未受損，是原告附表費用，非屬原告因系爭火災受損部分所為修繕費用，自不得請求。又冷氣室外機安裝於後陽臺，未受系爭火災波及，原告請求室外機相關費用，並無可採。又大廈梯間除臭費及清運費、購置水果禮盒與白板之費用，與系爭房屋回復原狀無涉，而從原告所提收據，亦無從證明此部分支出與系爭火災損害間有何關聯，即不得請求。至原告主張附表編號1室內裝修申請許可為80,000元，惟臺北市政府都市發展局100年3月30日函示每件申請案收費僅5,000元，臺北市建築師公會公布之簡易室內裝修案件收費補充說明，亦載明室內裝修施工許可證核給及審查，按每件5,000元計費，故原告此部分請求金額過高。又被告就系爭火災之發生無過失，故原告不得依系爭租約第12條請求律師費用，且原告所提104年11月11日法律諮詢費5,000元收據，無從證明與系爭火災有關，自不得求

償。至原告所失租金利益之期間應鑑定重建工程所需期日，不得逕以6個月期間為計算。臺電公司於原告將6、7樓線路更正為使用各自樓層配電箱前，自不會同意復電，原告怠於更正線路致無法復電之租金損失，不得請求被告負擔。

參、系爭房屋之工作室與臥室傢俱遭燒燬，無法續作為公司事務所及被告任凱庭住居所以達系爭租約本旨，故被告吉芙特公司依民法第435條規定，於104年11月24日向原告終止系爭租約，並經原告同意而於同年月25日收回房屋，是系爭租約經兩造合意終止，而非被告吉芙特公司單方終止，故無庸依系爭租約第18條約定賠償違約金。又兩造約定月租40,000元，原告實收租金亦為40,000元，依所得稅法第88條第1項第2款及財政部頒布之各類所得扣繳率標準第2條第1項第5款規定，被告吉芙特公司付租時應按給付額扣取10%稅款即4,000元，故原告實收租金應為36,000元而非40,000元，故被告吉芙特公司每月溢付租金4,000元，其溢付租金共8次，合計32,000元，是原告應負不當得利返還義務。被告吉芙特公司固積欠租金60,000元，然經以80,000元押租金為抵銷扣除後，原告尚應返還20,000元，合計被告吉芙特公司對原告有52,000元債權，而將其中之25,308元，以之抵銷原告本件水電費19,681元及稅款5,627元之請求。系爭租約第3條、第20條約定所稱未稅價係指不含5%營業稅之價格，與兩造約定之租金40,000元是否為實收金額無涉，非謂原告之租賃所得依所得稅法應繳納之個人所得稅，最終應由被告吉芙特公司代為負擔，此從系爭租約第15條前段、第16條約定原告綜合所得稅仍由其負擔即足徵知，是原告主張月租實收40,000元云云，不足採信。

丁、本院判斷：

壹、原告與被告吉芙特公司於103年7月19日就興建完成年份為67年之系爭房屋，約定租賃期間自103年7月25日起至105年7月24日止，月租40,000元，被告任凱庭為被告吉芙特公司之法定代理人及系爭租約之連帶保證人，被告吉芙特公司租賃系

爭房屋之目的為辦公及供法定代理人即被告任凱庭與其女即陳郁惠之住居用途；系爭房屋於104年11月3日凌晨3時9分許，因被告任凱庭所有之延長線短路發生系爭火災，起火處、起火原因經臺北市政府消防局（下稱北市消防局）火災原因調查之鑑定結果：系爭工作室辦公桌下方靠西南側地面附近一帶最先之起火處，起火原因以電器設備（電源延長線短路）引燃周邊可燃物致起火燃燒；系爭租約因系爭火災，於上開租期屆滿日前之104年11月25日終止；被告任凱庭因系爭火災涉犯公共危險案件，業經臺灣臺北地方檢察署（下稱北檢）檢察官以105年度偵字第3735號為不起訴處分確定，上開各情，有建物登記謄本、房屋租賃契約書、北市消防局火災原因調查鑑定書（下稱北市消防局火災鑑定書）及現場照片存卷為證，復經本院依職權調取上開偵查卷宗核閱屬實，且為被告所不爭，應信為真實。

貳、原告主張：被告任凱庭未善盡善良管理人注意致延長線短路而釀系爭火災，被告則以上詞置辯，是本件應審究者為㈠系爭火災成因之電源線短路係因被告任凱庭未善盡維護義務，抑或6樓、7樓分屬不同用電戶，惟使用同一配電箱致電壓不穩及用電量負載所致；被告任凱庭有無未盡善良管理人注意義務之過失。㈡系爭租約係兩造合意終止，抑或經被告吉芙特公司依系爭租約第18條約定為終止，而應依該條賠償1個月租金額。㈢原告①請求是否為回復原狀之必要費用、經扣除折舊後，得請求多少金額。㈣原告②至⑪之請求應否准許、被告吉芙特公司抵銷抗辯是否可採。爰依序審論如下。

參、按租賃物因承租人之重大過失，致失火而毀損、滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。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。債務人之代理人或使用人，關於債之履行有故意或過失時，債務人應與自己之故意或過失負同一責任。但當事人另有訂定者，不在此限。民法第434條、第432條第1項、第224條分有明文。次按民法第二百二十四條所謂代理人，應包括法

定代理人在內。檢察官不起訴處分，無拘束民事訴訟之效力。復按租賃物因承租人失火而毀損、滅失者，以承租人有重大過失為限，始對於出租人負損害賠償責任，民法第四百三十四條固定有明文。惟當事人如以特約約定承租人就輕過失之失火亦應負責，其特約並非無效（最高法院73年台上字第2201判例、41年台上字號第1307號判例、102年度台上字第2002號裁定參照）。

一、系爭租約第11條前段約定：「乙方（即被告吉芙特公司）應以善良管理人之注意使用房屋，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致房屋毀損，應負損害賠償之責」，系爭租約第13條約定：「乙方如有違背本契約各條項或損害租賃房屋等情事時，丙方應連帶負賠償損害責任，並願拋棄先訴抗辯權」（1卷第12-13頁），是倘被告吉芙特公司未盡善良管理人注意程度之保管義務，被告任凱庭即應負連帶損害賠償責任。查系爭火災成因係因被告任凱庭使用之工作室下方置放插設電腦主機、螢幕、印表機之4孔插座電源延長線，引燃周邊可燃物致起火燃燒所致，業如前述，而經本院函詢北市消防局，系爭火災根據現場跡證，引致本件電源線短路之通常原因為何，經該局覆以：所謂短路係指回路電流未經過用電負載，異極導體即直接接觸或經過低阻抗連接。造成電源延長線短路的可能原因如下：1.受外力作用損傷（擠壓、拉扯或劣化呈半斷線現象）。2.鐵釘或固定釘之刺穿。3.老鼠啃噬破損。4.高溫或化學藥劑致絕緣劣化（1卷第181頁），依該局覆函所稱本件延長線短路各項原因，均係被告吉芙特公司在其承租系爭房屋管領範圍內所得控制或事前採行預防線路安全措施之成因，查該延長線係耐嘉股份有限公司所製造之型號SG44-06之4孔插座延長線，係被告任凱庭之父即訴外人任增明於98年2月9日購得，且經經濟部標準檢驗局檢驗合格，有任增明全國電子股份有限公司會員交易紀錄、電源延長線商品正反面照片在卷為徵，計至104年11月3日已近使用6年餘，被告吉芙特公司自應負定期檢視、檢查

使用之延長線是否有不當蜷曲、彎折、破損，抑或絕緣劣化致短路之善良管理人注意義務，始得謂盡其保管義務，此不因該延長線是否經經濟部標準檢驗局檢驗合格而有異，故被告辯稱：延長線檢驗合格，伊善意信賴產品設計，而無過失云云，尚無足採。被告任凱庭為被告吉芙特公司之法定代理人，就其使用延長線未盡定期檢視有無破損、不當彎折致線路斷裂、絕緣劣化之善良管理人注意義務，即有過失，被告吉芙特公司依民法第224條規定，即應與自己之過失負同一責任，而為可歸責。

二、被告另抗辯：原告未分離6、7樓配線，將6樓配線接往7樓配線箱，致電壓不穩及電量超載而釀系爭火災云云，惟此情倘係屬實，7樓電源配電箱內無熔絲電源開關保護裝置應會跳脫，惟北市消防局火災鑑定書明確載述：經勘查198號7樓電源配線箱內無熔絲電源開關均保持完整，亦無受火波及狀況（1卷第79頁），復有該鑑定書所附現場照片編號5-6現場照片顯示7樓電源配線箱完好得憑（1卷第188頁），故難認系爭火災係6樓配線接往7樓電源配電箱所致，況被告就其所辯上述電壓不穩、電量過載一節毫未舉證以徵其實，自無足採。又被告辯以：系爭火災成因係原告未定期檢驗與更新老屋配線，擅自加裝高耗電4臺冷氣所致云云，惟就系爭火災成因為系爭房屋配線短路一節或該配線無法負載4台冷氣用電量所致，未為舉證，而不可信。至被告任凱庭辯稱：伊業經北檢檢察官105年度偵字第3735號不起訴處分確定，故無過失云云，惟不起訴處分之事實認定，本無拘束民事訴訟法院之效力，且民刑事訴訟程序兩者於法院舉證責任分配法則及心證程度有異，前者僅須具「證據之優勢」，法院於取得蓋然性心證時，即應相信當事人所主張之事實為真，惟後者須檢察官達一定程度之心證，始得起訴，是本院自得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證，為與上揭不起訴處分相異之認定，是被告上開辯詞，亦無可採。

肆、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。租賃

關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致租賃物之一部滅失者，承租人得按滅失之部分，請求減少租金。前項情形，承租人就其存餘部分不能達租賃之目的者，得終止契約。民法第450條第1項、第435條規定分有明文。

一、系爭租約第18條約定：「特約應受強制執行之事項：1.租賃期間乙方若擬提前遷離他處時，乙方應提前一個月告知並應賠償甲方一個月租金，乙方決無異議。...」，依民法第450條第1項規定，系爭租約原應於系爭租約第2條所定租期屆滿日即105年7月24日消滅，惟第18條約定仍保留承租人期前任意終止權，然此權利之行使應以1個月之租金為代價。證人即原告之母林娟於本院證述：伊協助原告處理出租事務，系爭租約伊係原告代理人，任凱庭在104年10月6、7日左右，主動打電話說請伊跟原告說她要提前解約，因租約有約定需提前1個月告知，她說她要提前到11月24日終止租約等語（1卷第247頁背面-248頁背面），可知被告吉芙特公司於104年10月依系爭租約第18條約定，已由其法定代理人即被告任凱庭代向原告行使期前終止權，表示系爭租約於104年11月24日消滅，被告吉芙特公司既於104年10月行使期前終止權，依上述約定，即應賠償前述1個月租金即40,000元。被告僅空泛抗辯：林娟係原告之母，又係其處理租約事務代理人，證詞有偏頗云云，然尚不得僅以原告與證人有上開關係，在無其他證據可資徵認其證詞不實之情形，逕以該關係率謂證言不可採，是上述辯詞，無從遽信。

二、被告辯稱：系爭租約上方有手寫記載：「甲方同意乙方之請求，提前於104.11.24終止租約，並於104.11.25收回房屋」，可認系爭房屋因不可歸責於伊等之事由失火，故被告吉芙特公司依民法第435條第2項規定請求終止契約，經原告同意，是系爭租約係兩造合意終止，無須賠償第18條1個月租金云云，惟系爭房屋係可歸責被告吉芙特公司之事由而失火，前已論述，是被告吉芙特公司自無從依民法第435條第2項規定終止契約；況民法第435條第2項承租人之終止權係形成權

，而屬單獨行為，其行使無需經出租人即原告同意即生效力，被告抗辯：被告吉芙特公司依民法第435條第2項規定請求終止契約，並經原告同意云云，核與民法第435條第2項終止權性質不符，亦無可採；末斟以系爭租約係經被告吉芙特公司於104年10月行使第18條約定之期前終止權，而預定於0年00月00日生終止效力，前已論述，故系爭租約於該日即行消滅，則不復存之系爭租約自不可能再經原告與被告吉芙特公司於104年11月24日重複終止，故被告上開辯詞，於法無據，要不可採。

伍、按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀。第一項情形，債權人得請求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第213條第1項、第3項分有明文。次按物被毀損時，被害人除得依民法第一百九十六條請求賠償外，並不排除民法第二百十三條至第二百十五條之適用。依民法第一百九十六條請求賠償物被毀損所減少之價額，得以修復費用為估定之標準，但以必要者為限(例如：修理材料以新品換舊品，應予折舊)(最高法院77年度第9次民事庭會議決議㈠參照)，爰就原告請求之①即附表編號1-49分項審酌如下。

一、編號1：

依卷附臺北市建築師公會簡易室內裝修案件收費補充說明，單一單位簡裝收費基準：核給室內裝修施工許可證、核發室內裝修合格證明之審查每件5,000元，簡裝單位係指符合下列規定之一之申請單位：一、申請樓層之樓地板面積符合下列之一，且在裝修範圍內以一小時以上防火時效之防火牆、防火門窗區劃分隔，並未妨礙或破壞防火避難設施、消防安全設備、防火區劃及主要構造：(一)位於10層以下樓層及地下室各層，室內裝修之樓地板面積在300平方公尺以下者。查系爭房屋總面積為106.47平方公尺，而為6樓，建物用途為住宅，有建物登記謄本在卷得證，而原告並未舉證系爭房屋因系爭火災之整修，有妨礙或破壞防火避難設施、消防安

全設備、防火區劃及主要構造，是認系爭房屋裝修屬上開收費補充說明所定之簡裝單位，是臺北市建築師公會所收取之審查規費固係被告所抗辯之5,000元，惟簡易室內裝修合格證明之申請核發，約可分成施工許可證、竣工查驗兩階段，查原告已取得施工許可證，且委任周南建築師事務所為設計，有施工許可證在卷為證（2卷第59頁），則原告主張：80,000元含建築師設計、規劃費及室內裝修合格證明代辦費，衡情應屬可採，被告抗辯：此部分費用應僅5,000元云云，並不可採，原告80,000元請求，應予准許。

二、編號2：

依北市消防局火災鑑定書載述：「現場6樓樓梯間以西面198號6樓門口上方一帶受煙燻黑較嚴重，顯示火係由屋內往屋外延燒。...客廳通往臥室之走道以南面靠臥室一帶牆壁及樓頂板受燒變白較嚴重...任凱庭臥室彈簧床墊以北面床鋪側邊床布受燒破損碳化較嚴重，彈簧床墊北面與玻璃牆側空間之地面燒燬物，...工作室東面牆壁以南側靠上方一帶牆面受燒油漆剝落變黃，下方物品以西側受燒燬較嚴重，顯示東面牆壁以南側靠上方一帶火勢燃燒較強烈。工作室與走道間東側玻璃牆受燒燬後，其外側走道間放置之衣櫃受燒則往北側傾倒衣櫃內衣物僅表面受燻燒，底部相黏之塑膠地毯尚平整，玻璃牆旁木質側板以北面靠西側受燒失、碳化較嚴重，顯示火係由西側往東側延燒。北面牆壁以西側下方一帶牆面受燒油漆剝落變黃、物品燒燬較嚴重，顯示北面牆壁以西側下方一帶火勢燃燒較強烈。西面牆壁窗戶窗框以南側上方一帶金屬受燒變形，下方牆面受燒油漆剝落、物品燒燬較嚴重，顯示火係由南側往北側延燒。南面辦公桌與座椅受燒燬後，座椅殘存之金屬骨架往西南側倒塌，顯示火係由西南側往座椅延燒。辦公桌則以西側下方一帶金屬受燒變色較嚴重，辦公桌木質桌面受燒燬掉落於桌子下方，其桌面以下方受燒碳化較嚴重，辦公桌上電腦螢幕受燒燬掉落於桌下方，顯示火係由辦公桌下方靠西側往東側延燒。辦公桌下方靠西側

地面擺放之電腦主機金屬外殼以西側受燒變色較嚴重，機殼內部僅受燻燒變白，工作室樓頂板以西南側受燒變色較嚴重，顯示火係由工作室西南側地面一帶木起火燃燒後再往其他位置延燒...故綜合以上所述研判工作室辦公桌下靠西南側地面附近一帶即為最先之起火處」(1卷第75頁背面-第76頁背面）；再參佐北市消防局火災鑑定書所附現場照片編號20、31、35、40、63（1卷第191頁背面、第194頁背面、第195頁背面、第196頁背面、第202頁背面），可知系爭房屋客廳通往臥室一帶牆壁及樓頂板受燒變白嚴重，被告任凱庭臥室內桌上之上方分離式冷氣外殼遭燻黑變形，其彈簧床墊與玻璃牆間有大量地面燒燬物、工作室西側牆壁窗框、窗戶受燒變形，且下方牆面及物品燒燬嚴重，是原告請求上開各處之煙燻碳化門窗及破損牆壁暨冷氣之拆除、打除費用與現場地面燒燬物之清運及丟棄25,300元費用，應屬有據，被告雖抗辯：此部分與編號4重複云云，然編號2係指遭碳化燻損部分裝潢設備之拆除及廢棄物清運費用，核與編號4屬燻黑裝潢之處理費用相異（詳下述），故上開抗辯，並不可採，而此部分拆除、打除及清運費合計25,300元，均屬勞務費用，不含材料之更換，即無須扣除折舊，是原告此部分請求，應予准許。

三、編號3：

查系爭房屋屋內格局為1廳、1廚、1衛、3房，而依北市消防局火災鑑定書可知，客廳及廚房暨浴廁之牆壁上半部及天花板均有受煙燻黑，被告任凱庭臥室及工作室暨陳郁惠臥室之牆壁亦有受煙燻黑及物品燒燬（1卷第79-80頁），可知除後陽臺外，系爭房屋內部全室均遭系爭火災大小不等程度之燒損或波及，是施作整修工程所須之保護工程以全室計，應認屬回復原狀之必要費用，被告辯稱：應按比例計算云云，並無可採，而因屬保護材料之PVC板、木夾板於完工後即行拆除，膠帶因使用後即扔棄，即不應扣除材料部分之折舊，原告8,456元之請求應予准許。

四、編號4：

依北市消防局火災鑑定書載述：「現場6樓樓梯間以西面198號6樓門口上方一帶受煙燻黑較嚴重。...6樓屋內客廳以牆壁上半部及天花板一帶受煙燻黑較嚴重，...客廳通往臥室之走道以南面靠臥室一帶牆壁及樓頂板受燒變白較嚴重；浴廁牆面上半部及天花板受煙燻燒變黑較嚴重...陳郁惠臥室內裝潢及物品僅上半部受煙燻黑，燻黑程度又以臥室門口外上方一帶受燻燒黑較嚴重，臥室外地面擺放之鞋子以西側受燒碳化變黑較嚴重...任凱庭臥室東面以牆壁以上半部牆面受煙燻黑較嚴重，...臥室南面擺放之吊衣架以衣服上方受燻黑，牆面則以上半部受煙燻黑較嚴重...西面木製櫥櫃以上半部受燻燒變黑...臥室北面玻璃牆已受燒燬。工作室東面牆壁以南側靠上方一帶牆面受燒油漆剝落變黃，下方物品以西側受燒燬較嚴重...北面牆壁以西側下方一帶火勢燃燒較強烈。西面牆壁窗戶窗框以南側上方一帶金屬受燒變形，下方牆面受燒油漆剝落、物品燒燬較嚴重，...南面辦公桌與座椅受燒燬後，座椅殘存之金屬骨架往西南側倒塌，...辦公桌則以西側下方一帶金屬受燒變色較嚴重...」(1卷第75頁背面-第76頁）；再參佐北市消防局火災鑑定書所附現場照片編號20、31、35、40、63（1卷第191頁背面、第194頁背面、第195頁背面、第196頁背面、第202頁背面），可知系爭房屋大門、客廳之牆壁上半部及天花板、客廳通往臥室走道牆壁及樓頂板、陳郁惠臥室裝潢上半部及臥室門外上方、被告任凱庭臥室牆壁上方、工作室之牆壁、浴廁牆壁上半部及天花板均有燻黑情形，是全室均有燻黑痕跡，是原告得請求燻黑之牆面、窗框、門框之處理費用及柱子打底、修補與清運費用，被告抗辯：應按比例賠償云云，核與上開鑑定書及現場照片所示系爭房屋近全室燻黑之情形不符，即無足採。又系爭房屋為鋼筋混凝土造，登記日期係67年6月5日，可認系爭房屋至遲已於67年6月4日完成，而牆面、屋柱均屬房屋本體，窗框、門框則依民法第811條規定因附合，而成

為系爭房屋之一部分，再參酌固定資產耐用年數表說明第4點：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，而窗框、門框並無獨立於建物以外之單獨使用價值，故其耐用年數應依房屋計算，依固定資產耐用年數表鋼筋混凝土住宅用房屋耐用年數為50年，以系爭房屋完成日計至系爭火災發生日即104年11月3日，合計為37年5月，是原告此部分材料15,075元之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為4,015元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即15,075÷(50+1)≒296（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(15,075－296)×1/50×(37+5/12)≒11,060（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即15,075－11,060＝4,015】，加計72,800元工資，合計原告得請求76,815元。

五、編號5：

依卷附編號36、49、50、84、91現場照片可知（1卷第195頁背面、第199頁、第207頁背面、第209頁背面），被告任凱庭臥室電線、被告任凱庭臥室與工作室間水泥橫樑樓頂板下方拉往7樓配電箱之電線均有受燒外露、工作室上方電線燒燬、電源配電箱之電源開關有燒熔痕跡，堪認電線受系爭火災燒損部分，僅臥室與工作室間與配電箱，因原告並未舉證有更換全室電線配管之必要，是原告此部分僅得請求1廳、1廚、1衛、3房合計6個空間配置其中之臥室、工作室即1/3（2/6＝1/3）電線配管費用，依固定資產耐用年數表第一類第二項房屋附屬設備所示，電氣設備耐用年數為10年，而系爭房屋屋齡為37年5月，原告並未舉證曾更換電氣線路，故認已逾耐用年數，固定資產折舊率表附註第4項：「採用定率遞減法者，其最後1年之折舊額，加歷年折舊累計額，其總和不得超過該資產成本原額之9/10」，故原告此部分材料費用僅得請求1,753元（52,600*1/10*1/3＝1,753），加計工資（20,800*1/3＝6,933），應為8,686元。

六、編號6：

依卷附北市消防局火災鑑定書所附現場照片編號50、66照片可知（1卷第199頁、第203頁），兩處電源配線受燒損，而原告未舉證有何全室抽換線路之必要，及何部分範圍之牆壁內管線有燒燬情事，則參酌編號5所示電線受燒範圍係1/3，故認原告此部分材料費用僅得請求445元（13,360*1/10*1/3＝445），加計工資10,400元（31,200 *1/3＝10,400），應為10,845元。

七、編號7：

依卷附北市消防局火災鑑定書所附現場照片編號67及原告所提編號15、16照片（1卷第203頁背面、第230頁），僅可證有2處插座燒損，並未舉證其餘20個插座與開關，均因系爭火災燒損而無法使用，是原告僅得請求2個插座與開關之賠償，而插座屬電氣設備，參酌原告自承屋內裝潢全係10年內購置，而逾耐用年限，故此部分材料費用僅得請求76元（2*380*1/10＝76），加計工資2,300元，應為2,376元。

八、編號8：

依卷附北市消防局火災鑑定書所附現場照片編號36、49照片（1卷第195頁背面、第199頁），僅得證電線有受燒情形，惟不足證電視、電話、網路之管線，均因系爭火災而燒損，原告自不得請求賠償，又其並未舉系爭房屋於系爭火災前已配置網路管線，即無從請求此部分賠償。

九、編號9：

依卷附北市消防局火災鑑定書所附現場照片編號61、67照片（1卷第202頁、第203頁背面），僅得證兩處插座燒損，尚不足證系爭房屋電源迴路因系爭火災而無法再為使用，是原告不得請求此部分賠償。

十、編號10：

原告並未舉證系爭火災發生時，系爭房屋已設有消防偵煙警報感知設備，自不得請求此部分賠償。

十一、編號11：

依卷附北市消防局火災鑑定書：「廚房僅牆壁上半部及天花板受煙燻黑較嚴重外，廚房內擺放之物品尚保持完整…；浴廁以牆壁上半部及天花板受煙燻燒變黑較嚴重外，陳設物品尚保持完整，後陽臺晾曬之衣物、冷氣室外機及洗衣機等均保持完整未受火波及」（1卷第79頁），可知廚房及浴廁係牆壁上半部及天花板受系爭火災煙燻，再細觀北市消防局火災鑑定書所附編號21現場照片及原告所提照片（1卷第192頁、第229-230頁），僅得證明廚房及浴廁牆壁有燻黑情形，然不足證壁內之冷熱水管已因系爭火災而燒損無法使用，且後陽臺完全未受火波及，有上述鑑定書可憑及所附編號22後陽臺照片（1卷第192頁）可參，則原告既未舉證冷熱水管有因系爭火災燒損而更換之必要，自不得請求此部分賠償。

十二、編號12：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號15現場照片及原告所提交屋時編號1、2、3屋況照片及火災發生後之編號1、3照片（1卷第190頁背面、第229頁、第230頁），無從徵認客廳壁面於系爭火災發生前曾貼有壁紙，是原告自不得請求此部分費用。

十三、編號13：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號16、17、21、18、26、27、29、30、32-34、36、44-46、66、84-85現場照片及照片說明（1卷第190頁背面-191頁、第192頁、第193-195頁背面、第197頁背面-198頁、第203頁、第207頁背面-208頁），可知客廳及廚房與浴廁之天花板受煙燻黑嚴重，陳郁惠及任凱庭之臥室與工作室樓頂板有燻黑或受燒變色嚴重情形，是編號13將樓頂板重新批土補漆以修復系爭房屋上開全室燻黑或變色嚴重情形，自屬回復原狀之必要方法，被告辯稱係屬改建費用，委無足採。至被告抗辯：本項所用建材非系爭房屋67年原始建成之材料云云，然系爭房屋屋齡已近37餘年，37餘年前之建材未必再能尋得完全

相同者，以替代品修補自屬當然，被告既未舉證編號13品材之內容或價格有何不合理或過高之處，僅以上開空詞為置辯，自無足採。裝潢之天花板應屬固定資產耐用年數表第一類第二項所定其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，故僅能以逾折舊年限之1/10殘值計算，折舊後之材料費645（6,450*1/10＝645），加計工資21,600元，應為22,245元。

十四、編號14：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號19、20、26-27、29-30、32-34、51-52、58-59、63-65現場照片及照片說明（1卷第191頁、第193-194頁、第195頁、第199頁背面、第201頁、第202頁背面-203頁），可知客廳通往臥室之走道、工作室、被告任凱庭臥室、陳郁惠臥室，上開4處之牆面有受煙燻黑或受燒油漆剝落變黃之情形，則前揭處所壁面外觀燻黑或油漆剝落發黃情形，自有重新批土、刷漆以回復原狀之必要，被告抗辯：此為改建費用，非回復原狀必要費用云云，自無足採。又被告抗辯：修復建材非系爭房屋67年原始建成材料云云，然系爭房屋屋齡已近37餘年，37餘年前之建材未必再能尋得完全相同者，以替代品修補自屬當然，而其又未舉證編號14品材內容或價格有何不合理或過高之處，泛以空詞置辯，自無足採。系爭房屋完成日計至系爭火災發生日即104年11月3日，合計為37年5月，是原告此部分材料15,050元之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為4,008元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即15,050÷(50+1)≒295（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(15,050－295)×1/50×(37+5/12)≒11,042（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即15,050－11,042＝4,008】，加計37,800元工資，合計原告得請求40,818元。

十五、編號15：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號2現場照片（1卷第187頁），系爭房屋及7樓、8樓外牆窗口均有受程度不等受煙燻黑情形，故原告請求清洗及刷漆上述窗口之相關費用，自屬必要，被告辯稱：此為改建費用，非回復原狀必要費用云云，自無足採。又被告抗辯：修復建材非系爭房屋67年原始建成之材料云云，然系爭房屋屋齡為37餘年，37餘年前之建材於現今未必再能尋得完全相同者，是以替代品修補自屬當然，況被告又未舉證編號15品材內容或價格有何不合理或過高之處，泛以空詞置辯，洵無堪採。又被告另辯以：此部分已由系爭大樓管理委員會清理完畢云云，惟未就此有利於己之事實舉證以徵其實，亦無可憑。系爭房屋完成日計至系爭火災發生日即104年11月3日，合計為37年5月，是原告此部分材料10,800元之請求經依定率遞減法扣除折舊後為2,876元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即10,800÷(50+1)≒212（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(10,800－212)×1/50×(37+5/12)≒7,924（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即10,800－7,924＝2,876】，加計19,200元工資，合計原告得請求22,076元。

十六、編號16：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號21現場照片，及原告所提交屋時編號5，及系爭火災發生後編號8、9、10照片（1卷第192頁、第229頁背面、第231頁），可知系爭房屋浴廁地磚於系爭火災發生前乾淨完整，惟系爭火災發生後，有大面積範圍之嚴重燻黑情形，被告雖抗辯：地磚僅受煙燻未燒燬，受損輕微云云，然依一般社會通念，該地磚受嚴重燻黑之情，上開程度之表面黑色污損，已足致使用者生骯髒、嫌惡、污穢之感，影響其使用意願，此於系爭房屋係供為出租目的用途尤然，難謂仍得為通常之使用，是原告自得請求賠償此部分損害。系爭房屋完成日計至系

爭火災發生日即104年11月3日，合計為37年5月，是原告此部分材料28,300元之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為7,537元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷（耐用年數＋1)即28,300÷（50+1)≒555（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(28,300－555)×1/50×（37+5/12）≒20,763（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即28,300－20,763＝7,537】，加計51,200元工資，應為58,737元。

十七、編號17：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號21現場照片，及原告所提交屋時編號5、及系爭火災發生後編號8、9照片（1卷第192頁、第229頁背面、第231頁），可知浴廁之浴櫃、臉盆、水龍頭、抽風機、小便斗、馬桶、抽風機，均有大範圍面積之燻黑情形，雖未燒燬，然依一般社會通念，上開浴廁設備受嚴重燻黑之情，該程度之表面黑色污損，已足致使用者生骯髒、嫌惡、污穢之感，影響其使用意願，此於系爭房屋係供為出租目的用途尤然，難謂仍得為通常之使用，是原告自得請求賠償此部分損害。依固定資產耐用年數表第一類第二項房屋附屬設備所示，上述浴廁設備屬房屋其他附屬設備，耐用年數為10年，而逾耐用年數，故原告此部分材料費用僅得請求3,800元（38,000*1/10＝3,800），加計工資5,200，應為9,000元。

十八、編號18：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號17-18現場照片，及原告所提系爭火災發生後編號4-5照片（1卷第191頁、第229頁），可知廚房地磚有大範圍之嚴重燻黑情形，被告雖抗辯：地磚僅受煙燻未燒燬，受損輕微云云，然依一般社會通念，該地磚受嚴重燻黑之情，該程度之表面黑色污損，已足致使用者生骯髒、嫌惡、污穢之感，影響其使用意願，此於系爭房屋係供為出租目的用途尤然，難謂仍得為

通常之使用，是原告自得請求賠償此部分損害。系爭房屋完成日計至系爭火災發生日即104年11月3日，合計為37年5月，是原告此部分材料19,900元之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為5,300元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即19,900÷(50+1)≒390（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(19,900－390)×1/50×(37+5/12)≒14,600（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即19,900－14,600＝5,300】，加計41,600工資，應為46,900元。

十九、編號19：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號34-37現場照片，及原告所提交屋時編號6編號照片（1卷第195-196頁、第231頁），可知被告任凱庭臥室與工作室隔間玻璃門遭系爭火災燒燬，是原告自得請求賠償重置玻璃門之回復原狀費用。至被告空言抗辯：此屬改建費用云云，非回復原狀必要費用云云，自無可信。又此隔間玻璃門，依固定資產耐用年數表第一類第二項房屋附屬設備所示，屬房屋其他附屬設備，耐用年數為10年，依系爭房屋前述屋齡，已逾耐用年數，故原告此部分材料費用僅得請求14,280元（142,800*1/10*＝14,280），加計工資16,500元，應為30,780元。

二十、編號20：

原告此部分僅請求陳郁惠臥室部分之天花板費用，惟依北市消防局火災鑑定書所附編號26-27現場照片（1卷第193頁正面及反面），尚無從證明該處於火災發生前曾施作天花板，故原告自不得請求此部分費用。

二十一、編號21：

北市消防局火災鑑定書已明載：廚房及浴廁之天花板受煙燻黑較嚴重（1卷第79頁正面及背面），且有鑑定書所附編號17-18、21現場照片及照片說明可憑（1卷第19

1頁、第192頁），可認該兩處原即設有天花板，是被告辯稱：該兩處未施作天花板云云，與上述消防局現場勘查結果不符，自無足信，是原告得請求此部分天花板重置費用，被告辯稱：係屬改建費用云云，要無足取。被告另辯稱：系爭房屋建成於67年，斯時無防火需求云云，然被告所應回復者並非系爭房屋建成時之原狀，而係應回復系爭火災發生時即104年11月3日之原狀，且被告並未陳明、舉證防火矽酸鈣天花板修復費用數額究有何不合理之處，其辯詞即不可採。又依固定資產耐用年數表第一類第二項房屋附屬設備所示，天花板屬房屋其他附屬設備，耐用年數為10年，依系爭房屋前述屋齡，已逾耐用年數，故原告此部分材料費用僅得請求920元（9,200*1/10*＝920），加計工資4,900，應為5,820元。

二十二、編號22：

被告對北市消防局火災鑑定書所附編號15、40、42、43、61、64、68-69、76、86、87現場照片所示燻黑、燒燬地板部分之打除及清運費用不爭執（1卷第190頁背面、第196頁背面-197頁背面、第202頁、第203頁背面-204頁、第205頁背面、第208頁），是原告得請求31,350元。

二十三、編號23：

依編號22上開照片所示地面經打除後，自需泥作整平以回復原狀，故原告請求泥作整平費用，應予准許。至原告請求全室防水費用，因未舉證除浴廁以外其餘之客廳、廚房、被告任凱庭及陳郁惠之臥室、工作室於系爭火災發生前之地面曾作防水處理，故原告防水處理費用僅得以系爭房屋為6個隔間按比例請求浴廁範圍之1/6，而因原告未將地面防水與泥作整平分別計算，故僅得將兩者平均計算。泥作部分：系爭房屋完成日計至系爭火災發生日即104年11月3日，合計為37年5月，是原告泥作材料6,650元之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為1,7

71元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即6,650÷(50+1)≒130（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(6,650－130)×1/50×(37+5/12）≒4,879（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即6,650－4,879＝1,771】，加計11,200元工資，應為12,971元。防水部分：防水材料：1,108元（6,650*1/6＝1,108），1,108元之請求經依定率遞減法扣除折舊後為295元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即1,108÷(50+1)≒22（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即 (1,108－22)×1/50×(37+5/12）≒813（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即1,108－813＝295】，加計工資1,867元（11,200*1/6＝1,867），應為2,162元。本項合計15,133元。

二十四、編號24：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號42-43、61、64、86-87現場照片及照片說明（1卷第197頁、第202頁、第208頁），可知工作室及被告任凱庭之木地板有燒燬情形，且為被告所不爭，是原告得請求此部分工資19,200（38,400*2/4＝19,200）。至材料62,265元（124,530*1/2＝62,265），經依定率遞減法扣除折舊後為16,584元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即62,265÷(50+1)≒1,221（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(62,265－1,221)×1/50×(37+5/12）≒45,681（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即62,265－45,681＝16,584】，故原告本項得請求35,784元。至北市消防局火災鑑定書所附編號15-16、26-28現場照片及照片說明所示（1卷第190

頁背面、第193-195頁背面），客廳地面擺放之物品均保持完整，且從該照片無法辨識客廳木地板有遭燻損或燒燬情形，而陳郁惠臥室裝潢及物品僅上半部及臥室門口外上方受燻燒，並未提及其地面曾遭燻燒，況該臥室地面置放物品如椅子、拖鞋、除濕機均保持完整無何燻燒痕跡，亦難認陳郁惠臥室木地板有因系爭火災受損之情，是原告不得請求客廳及陳郁惠臥室木地板更換之費用。

二十五、編號25：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號16現場照片與照片說明，及原告所提交屋時編號2、系爭火災發生後編號3照片（1卷第190頁背面、第229頁、第231頁），僅足證客廳牆壁上半部及天花板受煙燻黑，並無法辨知客廳架高地板有燻燒受損情形，況木地板地面所擺置之物品如鋼琴、椅子、紙箱，均屬完整，即無從認該位置之木地板有因系爭火災受損之情，故原告此部分賠償請求，不應准許。

二十六、編號26：

原告未舉證前陽臺原有落地窗之設置及該窗因系爭火災燻燒而受損，故此部分請求，不應准許。

二十七、編號27：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號17-18、21現場照片，及原告所提系爭火災發生後編號8、9照片（1卷第191頁、第192頁、第229頁背面），僅見浴室百葉窗簾有遭燻黑及窗戶開闔，及廚房牆壁與天花板燻黑之情形，而不足證該兩處窗戶有因系爭火災遭燻燒受損之情，是原告自不得請求此部分損害賠償。

二十八、編號28：

細觀北市消防局火災鑑定書所附編號29、30、63-65現場照片與照片說明，及原告所提系爭火災發生後編號11、17、18照片（1卷第194頁、第202頁背面-203頁、第2

29頁背面-230頁），可知工作室及被告任凱庭臥室窗戶燻黑情形嚴重，被告雖抗辯：窗戶僅受煙燻未燒燬，受損輕微云云，然依一般社會通念，該窗戶受嚴重燻黑之情，該等程度之表面黑色污損，已足以致使用者生骯髒、嫌惡、污穢之感，影響其使用意願，此於系爭房屋係供為出租目的用途尤然，難謂仍得為通常之使用，是原告自得請求賠償此部分損害。至原告所提交屋前編號6、7照片（1卷第231頁），因照片內百葉窗簾闔合，無從視見於系爭火災發生前即為防火窗，故原告僅得請求一般窗戶之賠償，依民事訴訟法第222條規定，斟酌一般窗與一般防火窗價格比例約為7：10，故材料部分應為15,960元（7/10*22,800＝15,960），該數額材料之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為4,251元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即15,960÷(50+1)≒313（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)× 1/（耐用年數）x（使用年數）即 (15,960－313)× 1/50×(37+5/12) ≒11,709（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即15,960－11,709＝4,251】，加計工資5,200元，合計21,160元。

二十九、編號29：

依北市消防局火災鑑定書所附編號13現場照片所示（1卷第190頁），大門中線以上確遭嚴重燻黑，被告抗辯：大門僅受煙燻未燒燬，受損輕微，且得以清理方式處理無須更換云云，然依一般社會通念，大門受嚴重燻黑之情，該等程度之表面黑色污損，已足以致使用者生骯髒、嫌惡、污穢之感，影響其使用意願，此於系爭房屋係供為出租目的用途尤然，難謂仍得為通常之使用，又被告未舉證上開嚴重燻黑大門究得依何種處理方式清除污損痕跡，則其所為僅須清理無庸更換之辯詞，即無足採，是原告自得請求賠償此部分損害。因原告未舉證大

門於系爭火災發生前即為防火材質，故原告僅得請求一般材質大門之賠償，依民事訴訟法第222條第2項規定，斟酌一般大門與一般防火材質大門價格比例約為7：10，故原告材料費用數額應為21,882元（7/ 10*31,260＝21,882），經依定率遞減法扣除折舊後為5,828元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即21,882÷(50+1)≒429（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即（21,882－429)×1/ 50×(37+5/12）≒16,054（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即21,882－16,054＝5,828】，加計工資8,400元，合計14,228元。

三十、編號30：

依北市消防局火災鑑定書所附編號32、33現場照片所示（1卷第194頁背面-195頁），後陽臺鋁門中線以上確遭嚴重燻黑，被告抗辯：後陽臺未受火災波及云云，顯與上開照片不符，無足信採。原告15,120元材料費用之請求，經依定率遞減法扣除折舊後為4,027元【計算方式：1.殘價＝取得成本÷(耐用年數＋1)即15,120÷(50+1)≒296（小數點以下四捨五入）；2.折舊額＝(取得成本－殘價)×1/（耐用年數）x（使用年數）即(15,120－296)×1/50×(37+5/12）≒11,093（小數點以下四捨五入）；3.扣除折舊後價值＝（新品取得成本－折舊額）即15,120－11,093＝4,027】，加計工資4,000元，合計原告得請求8,027元。至被告空言抗辯：與原材質不同云云，惟報價單編號30載明材質為鋁，被告所述上情，即與事實不符，是此抗辯即無足採。

三十一、編號31：

依北市消防局火災鑑定書所附編號21現場照片，及原告所提系爭火災發生後編號4、8、9照片（1卷第192頁、第229頁正反面），均無攝得廁所及廚房之門，即無從

認該兩處門有因系爭火災燻損之情，是原告不得請求此部分賠償。

三十二、編號32：

依北市消防局火災鑑定書所附編號27現場照片（1卷第193頁背面），陳郁惠臥室門全部受嚴重燻黑，故原告自得請求此部分更換費用，經細觀原告所提系爭火災發生後編號23-24、26照片（1卷第230頁背面），前兩張照片依稀僅見門側，編號26照片亦無法視知其材質是否為強化玻璃，故原告主張系爭火災發生前即係裝設強化玻璃門云云，無從遽採，僅得依民事訴訟法第222條第2項規定，以一般玻璃門門與強化玻璃門價格約為7：9，而計出工資為4,356元（5,600*7/9＝4,356）、材料係8,820元（11,340*7/9＝8,820），而因玻璃門屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，而僅得以1/10殘值計算，計出原告就材料部分僅得請求882元（8,820*1 /10＝882），加計上述工資，合計原告得請求5,238元。

三十三、編號33：

依原告所提系爭火災發生後編號4、5照片（1卷第187頁背面-188頁），僅見流理臺部分小範圍受輕微煙燻痕跡，然不足證檯面、木廚身、門片、手把、下廚、背板、龍頭、五金，有何因煙燻而需更換之必要，且依北市消防局火災鑑定書鑑定結果及其所附編號17-18現場照片暨照片說明所示（1卷第191頁），廚房僅牆壁上半部與天花板受煙燻，廚房內擺設之物品均保持完整，即難認原告上開廚房設備及物品有何火損之情，故其此部分不得請求賠償。

三十四、編號34：

依北市消防局火災鑑定書鑑定結果及其所附編號32、33現場照片，及原告所提系爭火災發生後編號17、19照片

（1卷第194頁背面-195頁、第230頁），可知木製櫥櫃上半部燻燒變黑、外表膠皮受燒脫落嚴重，堪認木製櫥櫃已有嚴重燒損，而有更換之必要，又被告因未舉證該等嚴重燒損程度究得以何清理方式回復原狀，其空言得清理無須更換云云，自無足信。木高櫃屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，而僅得以1/10殘值計算，計出原告就材料部分僅得請求3,690元（36,900*1/10＝3,690），加計工資27,600元，合計原告得請求31,290元。

三十五、編號35：

依北市消防局火災鑑定書所附編號68現場照片，及原告所提系爭火災發生後編號11、12照片所示（1卷第203頁背面、第229頁背面），可知木高櫃確有嚴重燒損，非如被告所稱僅受煙燻云云，是其辯稱：清理後即可續用云云，自無足信。木高櫃屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，而僅得以1/10殘值計算，計出原告就材料部分僅得請求576元（5,760*1/10＝576），加計工資13,800元，合計原告得請求14,376元。

三十六、編號36：

依北市消防局火災鑑定書鑑定結果及所附編號15現場照片，與原告所提系爭火災發生後編號1照片（1卷第190頁、第229頁），可知客廳木製櫃受煙燻黑嚴重，足認其有更換之必要，被告並未舉證該等嚴重燻損程度究得以何清理方式回復原狀，其空言得清理無須更換云云，為不可採。木製櫃屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，而僅得以1/10殘值計算，計出原告就材料部分僅得請求6,110元（61,100*1/10＝6,110），加計40,400元，合計原告得請求46,510元。

三十七、編號37：

依北市消防局火災鑑定書鑑定結果及其所附編號15現場照片（1卷第190頁），可知展示牆受煙燻黑嚴重，足認其有更換之必要。被告並未舉證該等嚴重燻損程度究得以何清理方式回復原狀，其空言得清理無須更換云云，而不可採。展示牆屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，僅得以1/10殘值計算，計出原告就材料部分僅得請求2,330元（23,300*1/10＝2,330），加計工資7,400元，合計原告得請求9,730元。

三十八、編號38：

依北市消防局火災鑑定書鑑定結果及所附編號16現場照片，與原告所提系爭火災發生後編號3照片(1卷第190頁背面、第229頁)，可知組合櫃受煙燻黑嚴重，足認其有更換之必要。被告並未舉證該等嚴重燻損程度究得以何清理方式回復原狀，其空言清理後得續用，無須更換云云，而不可採。組合櫃屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，僅得以1/10殘值計算，計出原告就材料部分僅得請求2,464元（24,640*1/10＝2,464），加計工資21,200元，合計原告得請求23,664元。

三十九、編號39：

被告對辦公桌遭燒燬一事不爭執，因原告並未提出該桌購買年份之任何證據，僅得認已逾折舊年限，故以1/10計算，計出原告得請求1,410元（14,100*1/10＝1,410）。

四十、編號40：

依北市消防局火災鑑定書所附編號15、29、36、46、63、84現場照片（1卷第190頁背面、第194頁、第195頁背面、第198頁、第202頁背面、第207頁背面），無法視知全室設有21組LED平板燈，故僅得以每間一盞70瓦燈泡（非LED

）約200元計算，合計材料部分為1,200元（200*6＝1,200），而燈泡使用年限約1至2年，則已逾折舊年限，故材料部分僅得以1/10計算，即120元，而6盞燈泡應無須4人工資，故工資僅得以1人2,600元計算，故原告僅得請求2,720元（2,600+120＝2,720）。

四十一至四十四、編號41-44：

被告對工作室、陳郁惠臥室、客廳、工作室之4臺冷氣因系爭火災受損並不爭執，而原告自承：系爭火災發生前之4臺冷氣廠牌為資訊家，因原告並未舉證原設置之冷氣為變頻之冷暖氣機，而被告僅負系爭火災「發生時」之回復原狀義務，故僅得以資訊家定頻之冷氣機計算，依卷附資訊家比價資料，3坪、5坪定頻分離式冷氣，依序為14,534元、19,069元，依固定資產耐用年數表第一類二項房屋附屬設備所示，箱型冷暖器耐用年限為5年，原告自承於10年內購入冷氣，則已逾耐用年限，故材料部分僅得請求6,267元【｛14,534*3+19,069（客廳）｝*1/ 10＝*1/10＝6,267】，加計工資14,200元（3,000+3,000+5,200+3,000＝14,200），計出原告得請求20,467元。

四十五、編號45：

依北市消防局火災鑑定書鑑定結果認：後陽臺晾曬之衣物、冷氣室外機及洗衣機均保持完整未受火波及（1卷第79頁背面），再參酌該鑑定書所附編號22-25現場照片（1卷第192-193頁），可知室外機均保持完整，未因系爭火災而受損，且分離式冷氣，僅須注意控制線方式、內外供電方式、冷房噸數、銅管管徑、冷媒型號，即可單獨更換室內機，無須一併更換室外機，是室外機既未因系爭火災而受損，且原告並未舉證其更換空調廠牌為日立之室內機，因有上述各該注意因素之考量，而有併同更換原室外機之必要，自不得因原告嗣選購不同廠牌之空調設備而令被告須賠償未損壞之室外機設備重置損害，故原告此部分87,600元之請求，不應准許。

四十六、編號46：

依北市消防局火災鑑定書所附編號26、29-30、63現場照片(1卷第193頁、第194頁、第202頁背面)，可知客廳、工作室、被告任凱庭臥室、陳郁惠臥室之百葉窗簾，均受大小程度不等之燒燬或燻黑，是原告請求此部分百葉窗簾材料費用，依法有據，然因百葉窗簾屬固定資產耐用年數表第一類第二項號碼為10205之其他房屋附屬設備，其耐用年數為10年，已逾耐用年限，僅得以1/10殘值計算，計出原告僅得請求1,710元（17,100*1/10＝1,710）。

四十七、編號47：

系爭房屋多處木作裝潢遭大小程度不等之燻損，前已論述甚詳，故自有為部分範圍之修飾或修補以回復原狀之必要，故原告此部分請求11,600元，應予准許，被告抗辯，此部分非屬修復費用云云，並不可採。

四十八、編號48：

系爭房屋因系爭火災受損之修繕費用，本含交予第三人修復時所應支付施工現場之環境清潔費，故此部分應認屬回復原狀必要費用之一，被告抗辯：本項非屬因系爭火災所為之修繕費用云云，自無可採，故原告得請求13,200元。

四十九、編號49：

原告請求5%監工管理費107,302元，惟未陳明、舉證此部分損害究與系爭火災有何相當因果關係或屬回復原狀必要費用，是此部分請求不應准許。

陸、被告並不爭執被告吉芙特公司，依系爭租約應負擔⑩19,681元水電費、⑪系爭房屋自住用與營業用之房屋稅差額5,627元，及積欠⑨60,000元租金，故該3項即不再論敘，而僅於計算式中作為加項或減項，至⑨40,000元違約金，因此部分屬被告吉芙特公司行使保留期前終止權之代價，即應依系爭租約第18條約定給付原告1個月租金40,000元，前已敘及，

故亦僅於計算中作為加項或減項，是被告吉芙特公司積欠之60,000元租金加計40,000違約金，經扣除80,000元押租金後，被告吉芙特公司尚應給付20,000元租金，被告抗辯：積欠60,000元租金扣除80,000元押租金後，尚有20,000元租金得向原告請求返還云云，並無足採。而被告吉芙特公司依系爭租約第3條約定，有按期給付租金之義務，其既有租金給付遲延之債務不履行行為，則被告任凱庭即應依系爭租約第13條規定，與被告吉芙特公司就20,000元租金給付遲延負連帶損害賠償責任。現就原告②-⑧之請求，及被告所為原告溢收租金之抵銷抗辯有無理由，分別論敘如下。

一、依北市消防局火災鑑定書所附編號13現場照片及照片說明（1卷第190頁），可知系爭房屋大門中線以上受煙燻黑嚴重，大門樓梯間有燻黑污跡，自可認有除去煙燻氣味、處理污跡以回復系爭房屋樓梯間原狀之必要，且有除臭費用9,000元收據在卷得憑（1卷第34頁），故原告②9,000元請求應予准許，被告抗辯：此非系爭房屋回復原狀必要費用云云，並不可採。查系爭房屋因火災而有部分燒燬或燻損，前已論述甚詳，自有清洗、清潔、除污以回復原狀之必要，且原告確已支出此部分費用20,000元，有收據附卷可參（1卷第157頁），故原告③20,000元請求，應予准許。查系爭房屋6樓樓梯間地面有燻黑污跡，則原告主張：6樓補習班置放於樓梯間之白板因而燻損等語，衡情應可信採，惟原白板因無證據證明其係全新，且仍在折舊年限內，故僅得以殘值1/10計算，故原告就④僅得請求390元（3,900*1/10＝390）。又原告並未舉證其向全體住戶表達歉意所餽贈之水果禮盒即⑤29,550元，與系爭火災間具相當因果關係，故此部分損害，不應准許。⑥系爭房屋因系爭火災遭燒燬部分之殘餘物，自須為拆除並清理，是原告請求此部分拆除、清運及清理費用95,000元，應予准許。⑦系爭房屋因系爭火災所為回復原狀之修繕工程因須進行一段期間，故原告自受有該期間不能出租系爭房屋以收取租金之損害，其雖主張：以室內裝修施工許可證

所載自106年10月12日起至107年4月12日止之6個月計算損害云云，惟該期間僅係建築主管機關所允准之施工期間，尚不足證本件修繕工程確需6個月始得完工，原告就此又未提出其他證據以徵其實，則參酌全室大小程度不等燻黑及燒損範圍，認僅得以1個月計算其租金損害，是原告此部分僅得請求40,000元。⑧系爭租約第12條約定：「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時，願聽從甲方賠償損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙方負責賠償」（1卷第13頁），被告吉芙特公司確有違反系爭租約第11條所定保管義務致釀系爭火災，已如前述，故原告以被告吉芙特公司債務不履行所提起之本件訴訟所支出之律師費，被告吉芙特公司自應賠償。原告所提出之5,000元法律諮詢費收據，因收據無任何支字片詞記載係與被告本件債務不履行而對之提起賠償訴訟有關，尚難認其構成第12條因涉訟所繳納之律師費用，故此部分費用不應准許，至原告委任律師為本件訴訟代理人所支付之60,000元，有委任契約得徵（1卷第38頁），自應准許。

二、按納稅義務人有下列各類所得者，應由扣繳義務人於給付時，依規定之扣繳率或扣繳辦法，扣取稅款，並依第九十二條規定繳納之：二、機關、團體、學校、事業、破產財團或執行業務者所給付之薪資、利息、租金、佣金、權利金、競技、競賽或機會中獎之獎金或給與、退休金、資遣費、退職金、離職金、終身俸、非屬保險給付之養老金、告發或檢舉獎金、結構型商品交易之所得、執行業務者之報酬，及給付在中華民國境內無固定營業場所或營業代理人之國外營利事業之所得。納稅義務人如為中華民國境內居住之個人，或在中華民國境內有固定營業場所之營利事業，按下列規定扣繳：五、租金按給付額扣取百分之十。所得稅法第88條第1項第2款、各類所得扣繳率標準第2條第5項分有明文。

被告吉芙特公司抗辯：伊付租時，依上揭規定應按給付額扣取10%稅款即4,000元（月租40,000*10%＝4,000），故伊溢

付32,000元（4,000*8個月＝32,000），是得以之抵銷原告⑩水電費19,681元、⑪房屋稅差額5,627元云云，然依系爭租約第3條前段約定：「租金每個月新臺幣肆萬（未稅價）元正...」（1卷第11頁）」，第29條：「本租金憑單扣繳及健保補充費由乙方負責繳納」（1卷第13頁），系爭租約第3條已約明租金額為40,000元（未稅），再參酌第29條約明租金扣繳稅額應由承租人即被告吉芙特公司負責繳納，可知依兩造契約解釋，第3條所定租金係指未稅即不含租金所得扣繳數額之實收租金40,000元，而非被告所辯40,000元減去4,000元扣繳稅款後之32,000元。上開稅捐法規僅係規定扣繳方式及扣繳數額，並無變更契約當事人租金數額之效力，故被告吉芙特公司辯稱：伊已繳8個月租金，合計溢付32,000元，而得以之抵銷水電費、房屋稅差額云云，並無可採。末被告以系爭租約第16條約定，稱租金綜合所得稅仍由原告負擔云云，然第16條約定：「本件房屋之房屋稅、綜合所得稅等，若較出租前之稅額增加時，其增加部分，應由乙方負責補貼，乙方絕不異議」（1卷第13頁），依該條約定文義可知，倘原告因系爭房屋租金所得較未出租前之綜合所得稅有所增加時，則被告吉芙特公司應負擔兩者間之差額，可知渠等以契約約定原告租金所得部分之綜合所得稅，實際上由被告吉芙特公司負擔，是被告執該條約定辯稱：原告租金所得部分之綜合所得稅仍應由其負擔，故被告吉芙特公司每月溢付4,000元云云，並無可採。

柒、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分有明文。

被告前述應連帶賠償之數額合計1,026,149元(附表編號1-49：756,451＋除臭費9,000＋清潔除汙費20,000元＋白板支出390＋拆除清運費95,000元＋預期租金利益40,000元+租金20,000元＋律師費60,000元＋水電費19,681元＋稅款5,627元＝1,026,149元），是原告依系爭租約第3條、第11條、第12條、第13條、第15條、第16條、第18條、第19條約定，向被告請求連帶給付1,026,149元，及自起訴狀繕本送達之翌日即106年12月4日起至清償日止（1卷第53頁），按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，核屬無由，應予駁回。

戊、兩造其餘攻擊防禦方法及立證，經核不影響判決結果，爰未逐一論敘，末此指明。

己、原告勝訴部分，經兩造陳明願供擔保請准宣告假執行、免為假執行，經審核後分別酌定相當擔保金額准許之。至原告敗訴部分之假執行聲請，因訴之駁回而失依據，故併予駁回。

庚、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　27　　日

民事第八庭　　法　官　陳琪媛

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　　108　　年　　3　　月　　27　　日

書記官　呂耘萱

附表：

編號	施工項目		數量	單位	工　資（新臺幣）	材料費（新臺幣）	總　價（新臺幣）
1	室內裝修申請許可	有證明	1	式	80,000元		80,000元
2	補強拆除煙燻碳化門窗，破損牆壁打除及	8工*2,200元，6噸半環保清運車	1	式	25,300元		25,300元

（續上頁）

	燒壞燻壞冷氣拆除清運及廢棄物丟棄	2臺*3,850元					
3	保護工程	PVC保護板50張*23元(1,150元)，0.8木夾板*50*52元(2,600元)，封箱膠布*18*17元(30 6元)，2工*2,200元	1	式	4,400元	4,056元	8,456元
4	全室熏黑專業處理牆面、窗框、門框、柱子局部打底、清理、泥作修補	26工*2,800元、沙*4.5米*1,400元、泥45*195元	1	式	72,800元	15,075元	87,875元
5	臺電復電費用、總電源含抽換表前表後大電線及配管(B1-6樓)、總電盤及無熔絲開關	太平洋電纜：22平方、48米*1,000元；雜項電料：4,600元、8工*2,600元	1	式	20,800元	52,600元	73,400元
6	全室抽換線、插座、開關2.0 單芯線、局部牆內管燒焦、改配明管*6迴	太平洋電線、2.0單芯線*8捲(13,360元)、12工*2,600元	1	式	31,200元	13,360元	44,560元
7	全室開關、插座(含安裝)	國際牌：22*380(8,360元含安裝)，1工*2,300元	1	式	2,300元	6,060元	8,360元

（續上頁）

8	全室電視、電話、網路配管配線含施工	8迴*1,850元(含工)，2工*2,600元	1	式	5,200元	9,600元	14,800元
9	220電源迴路	太平洋單芯線5.5，2C	5	迴	20,750元		20,750元
10	住宅用火災警報器(偵煙式)、出口警示燈(LED)、避難方向指示燈及緊急照明燈之安裝配管線電源、消防感知器配線及座（符合消防法令）	4處*6,370元(含工)，4工*2,600元	1	式	10,400元	15,080元	25,480元
11	更換冷熱水管、後陽臺（明管)、室內暗管：廚房、浴室、茶水間	熱水，ST壓接管零件，冷水：南亞零件，18工*2,600元	1	式	46,800元	16,050元	62,850元
12	前客廳貼防焰壁紙含去膠、去釘、批土（出廠證明)	9工*2,700元	1	式	24,300元	18,200元	42,500元
13	天花板批土噴漆	綠建材，出廠證明，彈性水泥漆，8工*2,700元，5加侖油漆*3*2,150元	1	式	21,600元	6,450元	28,050元
14	走道，工作室，被告任凱庭	綠建材，出廠證明，彈	1	式	37,800元	15,050元	52,850元

（續上頁）

	臥室，陳郁惠臥室，牆面批土，三批，四磨，裝潢漆	性水泥漆，14工*2,700元，5加侖油漆*7*2,150元					
15	煙燻窗臺6F至8F清洗及刷漆(吊車，申請路權，交管)	綠建材，出廠證明，吊車*1天8,000元，4工*2,800元	1	式	19,200元	10,800元	30,000元
16	廁所舊地壁磚打除、清運、防水抹到頂兩道、地面三道、進口壁磚30*60、進口止滑地磚30*60	16工*3,200元，新磚材料含搬運：28,300元	1	式	51,200元	28,300元	79,500元
17	廁所衛浴設備：馬桶，感應器小便斗，浴櫃臉盆，抽風機，臉盆龍頭，安裝	衛浴設備*1套(38,000元)，2工*2,600元	1	式	5,200元	38,000元	43,200元
18	廚房舊地壁磚打除，清運，防水抹到頂兩道，地面三道，貼進口壁磚20*25，進口止滑磚20*20	13工*3,200元，新磚材料含搬運：19,900元	1	式	41,600元	19,900元	61,500元
19	工作室及被告任凱庭臥室隔間強化玻璃10mm(含玻璃門)550*300＋250*300＋250*300	340才*420元，5工*3,300元	340	才	16,500元	142,800元	159,300元

（續上頁）

20	全室防火標準矽酸鈣天花板	3*6*6m，五金骨料：14,300元，板：17,680元，14工*2,450元	68	張	34,020元	31,980元	66,000元
21	廁所，廚房防火矽酸鈣天花板	附防火證明，2工*2,450元	2	式	4,900元	9,200元	14,100元
22	室內地板局部燒毀、燻黑，(消防灑水車)泡水地面打除，清運	9工*2,200元6噸半環保清運車3,850元*3臺	1	式	31,350元		31,350元
23	地面防水，泥作整平	防水膠*3桶，沙*2米，泥*20包，8工*2,800元	1	式	22,400元	13,300元	35,700元
24	客廳、陳郁惠臥室、工作室，被告任凱庭臥室，平埔木地板	4分夾板*64片，31坪超耐磨木地板，12工*3,200元	31	坪	38,400元	124,530元	162,930元
25	客廳左側架高地板(410*400cm)	木板，角料，面板1坪4,700元，6工*2,900元	5	坪	17,400元	23,500元	40,900元
26	前陽臺落地窗292*220cm(創世紀)	70才*380元，3工*2,600元	70	才	7,800元	26,600元	34,400元
27	廁所及廚房防火窗含安裝	40才*380元，2工*2,600元	2	組	5,200元	15,200元	20,400元

（續上頁）

28	工作室及被告任凱庭臥室防火窗含安裝	60才*380元，2工*2,600元	2	組	5,200元	22,800元	28,000元
29	防火強化10mm玻璃大門，五金，地腳鍊	五金及地腳鍊：14,700元；玻璃24才*290元；3工*2,800元	1	組	8,400元	31,260元	39,660元
30	後陽臺三合一鋁門(創世紀)	21才*720元，2工*2,000元	1	組	4,000元	15,120元	19,120元
31	廁所、廚房三鑫防水塑鋼門(P00-0000S)	2工*2,000元	2	組	4,000元	4,300元	8,300元
32	陳郁惠臥室10mm強化玻璃門	27才*420元，2工*2,800元	27	才	5,600元	11,340元	16,940元
33	廚房流理臺：檯面，木廚身，美耐板門片，一般手把，下廚*1組，美背板*1處，龍頭及五金配件(160*60*200)	4工*2,800元	1	式	11,200元	32,500元	43,700元
34	被告任凱庭臥室門片層板木高櫃（300*60*250cm）	歐板材，原木貼皮及上護木漆，五金及地腳鍊：11,700元，製圖費：2,000元，8工*3,200元	1	式	27,600元	36,900元	64,500元
35	工作室門片層	歐板，原木	1	式	13,800元	5,760元	19,560元

（續上頁）

	板木高櫃（60*30*250cm）	貼皮及上護木漆，製圖費：1,000元，4工*3,200元					
36	客廳右側木製置物櫃展示雙層推拉活動書高櫃（下層有門350*250*70）	歐板（含損料)580才*90元，原木貼皮及上護木漆，五金及地腳鍊：8,900元，製圖費：2,000元，12工*3,200元	1	式	40,400元	61,100元	101,500元
37	客廳大門右邊工作展示牆（含木工、特殊玻璃白板牆）200*250cm	歐板，原木貼皮及上護木漆，玻璃40才*380元，製圖費：1,000元，2工*3,200元	1	式	7,400元	23,300元	30,700元
38	客廳左側訂製展示組合櫃（含木工隔層、玻璃門)250*210*30	歐板，原木貼皮及上護木漆，玻璃21才*220元，五金及地腳鍊：5,800元，製圖費：2,000元，6工*3,200元	1	式	21,200元	24,640元	45,840元
39	工作室及被告任凱庭臥室之OA 辦公，電腦多功能桌	3組*4,700元	3	個		14,100元	14,100元
40	全室燈具：LE	21組*1,360	1	式	10,400元	28,560元	38,960元

（續上頁）

	D平板燈(臺製)	元，4工*2,600元					
41	日立變頻冷暖氣機(工作室)：SMP10A	2工*1,500元	1	組	3,000元	30,800元	33,800元
42	日立變頻冷暖氣機(陳郁惠臥室)：SMP10A	2工*1,500元	1	組	3,000元	30,800元	33,800元
43	日立變頻冷暖氣機(客廳)：SMP20AC	2工*2,600元	1	組	5,200元	66,600元	71,800元
44	日立變頻冷暖氣機（被告任凱庭臥室)：SMP10A	2工*1,500元	1	組	3,000元	30,800元	33,800元
45	冷氣主機及其他安裝工程五金配件，被覆銅管，安裝組架，牆面穿鑿修補，配電配線配管工程，室內排水管連結，室內機集風管，出風口，回風板，過樑風箱等	4工*2,600元，洗洞4*2,000元	1	組	22,400元	65,200元	87,600元
46	四窗百葉窗簾(工作室、被告任凱庭臥室、陳郁惠臥室、客廳)	臺製	95	才		17,100元	17,100元
47	原有木作裝潢之修飾及修補	4工*2,900元	1		11,600元		11,600元

（續上頁）

48	工程中及工程結束整理清潔	6工*2,200元	1		13,200元		13,200元
49	監工管理費		5%				107,302元

編號1-49合計2,253,343元