

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度鳳簡字第77號

原告

即反訴被告 黃盛暉

訴訟代理人 黃絜琳

被告

即反訴原告 鄭鴻志

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國114年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一二年度司執字第三九九九二號遷讓房屋強制執行事件之強制執行程序，於超過新臺幣陸萬參仟陸佰元部分，應予撤銷。原告其餘之訴駁回。

反訴原告之訴駁回。

本訴訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、本訴部分

一、本訴原告即反訴被告黃盛暉（下稱黃盛暉）主張：

(一)原告於民國110年3月24日向被告即反訴原告（下稱鄭鴻志）承租門牌號碼高雄市○○區鎮○街00號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自110年4月10日起至112年4月9日止，每月租金為新臺幣（下同）15,000元，並簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），系爭租約經本院所屬民間公證人王光弘以110年度雄院民公弘字第341號公證書公證在案（下稱系爭公證書）。鄭鴻志後持系爭公證書暨系爭租約為執行名義，向本院聲請黃盛暉應將系爭房屋騰空返還予鄭鴻志，經本院以112年度司執字第39992號遷讓房屋執行事件受理（下稱系爭執行事件），黃盛暉後於112年8月16日點交系爭房屋予鄭鴻

01 志，鄭鴻志並於同日追加執行違約金新臺幣（下同）67,000
02 元。

03 (二)然鄭鴻志未依系爭租約第15、16條之約定，提早3個月告知
04 黃盛暉其欲終止系爭租約，且黃盛暉係因生病住院而無力遷
05 讓返還系爭房屋，鄭鴻志向黃盛暉請求前開違約金不合理；
06 且黃盛暉有溢付稅金25,000元予鄭鴻志，鄭鴻志亦未返還押
07 租金30,000元，又黃盛暉另有為鄭鴻志支出更換馬達、新安
08 裝廚房及浴室之省水龍頭及落水皮及三角凡而等費用8,000
09 元，黃盛暉以本件起訴狀繕本送達鄭鴻志作為前開不當得利
10 債權為抵銷的意思表示送達，為此鄭鴻志不得對黃盛暉聲請
11 強制執行等語。為此，爰依強制執行法第14條第2項起訴，
12 並聲明：系爭執行事件之強制執执行程序應予撤銷。

13 二、鄭鴻志則以：系爭租約並未明文約定出租人終止系爭租約需
14 提前告知承租人，系爭租約既已明定至112年4月9日屆滿，
15 黃盛暉本應依系爭租約遷讓返還系爭房屋，其遲至112年8月
16 6日始經法院執行點交系爭房屋，自應給付前開約定之違約
17 金；鄭鴻志確有收受溢付稅金25,000元及未返還押租金30,0
18 00元，然前開費用業已於系爭執行事件中及反訴請求中予以
19 扣除；黃盛暉固有自行更換馬達、安裝廚房及浴室省水龍
20 頭、落水皮、三角凡並支出費用8,000元，然馬達並未損壞
21 而係原告自行選擇更換，且依系爭租約第9條之約定，前開
22 修繕費用應由黃盛暉自行負擔，是鄭鴻志自得以系爭租約及
23 系爭公證書為執行名義聲請對黃盛暉財產為強制執行等語，
24 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、得心證之理由

26 (一)按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
27 生，債務人得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人
28 提起異議之訴，強制執行法第14條第1項定有明文。所謂有
29 消滅債權人請求之事由，係指可使執行名義所載請求之全部
30 或一部失其存在之事由。例如：清償、抵銷、免除、混同、
31 債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成

就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形，致執行名義所載之請求權，不得執行，或不得對原債務人執行者而言。

(二)經查：

- 1.黃盛暉向鄭鴻志承租系爭房屋，並簽立系爭租約，系爭租約經系爭公證書公證，鄭鴻志後持系爭公證書暨系爭租約為執行名義，向本院聲請黃盛暉應將系爭房屋騰空返還予鄭鴻志，並給付違約金67,000元，經本院以系爭執行事件受理，黃盛暉後於112年8月16日點交系爭房屋予鄭鴻志，鄭鴻志並於同日追加執行違約金67,000元等情，業據鄭鴻志提出系爭租約、系爭公證書等件為證，並經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，且為兩造所不爭執，堪信為實。
- 2.按系爭租約第19條約定：「租期屆滿乙方（即黃盛暉）應即搬遷，如有遲延每逾限一日，應給付甲方（即鄭鴻志）1,000元之違約金」，此有系爭契約在卷可佐（見本院卷第81頁），則系爭房屋於系爭租約屆滿後至112年8月16日始點交予鄭鴻志業如上述，則鄭鴻志依系爭租約第19條請求黃盛暉給付自112年4月10日起至112年8月16日即點交系爭房屋之日止之違約金計129,000元，並扣除押租金30,000元及黃盛暉後給付之32,000元（含2個月房租及2,000元稅金），應屬有據。黃盛暉雖主張有溢付稅金25,000元予鄭鴻志等語，然其中2,000元部分業經鄭鴻志於系爭執行事件中請求違約金時予以扣除，此有鄭鴻志民事聲請追加執行狀可佐（見系爭執行事件卷第95頁），則此部分應無從抵銷，然就其餘23,000元部分，鄭鴻志雖陳明其係於反訴請求中予以扣除，惟本院僅認定鄭鴻志得反訴請求黃盛暉給付19,600元（如下貳、三(二)所述，此處不再贅述），是黃盛暉就餘額3,400元（計算式：23,000元-19,600元）為抵銷應屬有理由，則黃盛暉依強制執行法第14條第1項規定，訴請將系爭執行事件之強制执行程序於超過63,600元部分（計算式：67,000元-3,400元=63,600元）應予撤銷，於法有據，應予准許。

01 3.黃盛暉雖又主張鄭鴻志未依系爭租約第15、16條之約定，提
02 早3個月告知黃盛暉其欲終止系爭租約，且黃盛暉係因生病
03 住院而無力遷讓返還系爭房屋，鄭鴻志向黃盛暉請求前開違
04 約金不合理等語，然本件乃系爭租約之租期屆滿而非兩造任
05 何一方欲提早終止租約，難認鄭鴻志有何需提早通知黃盛暉
06 之義務，且系爭租約第15條係約定：租期內鄭鴻志有法定原
07 因欲終止租約或黃盛暉欲提前終止租約時，均應於一個月前
08 通知對方；系爭租約第16條則係約定：租約屆滿，黃盛暉仍
09 欲繼續租賃時，應於二個月前通知鄭鴻志，此有系爭租約在
10 卷可佐（見本院卷第81頁），前開二條約定均無約定鄭鴻志
11 負有要提早3個月通知終止租約之義務，黃盛暉前開主張應
12 就前開約定之內容有所誤認，是系爭租約既已屆期，黃盛暉
13 本應負有立即遷讓返還系爭房屋之義務，鄭鴻志因未能取回
14 系爭房屋而聲請系爭強制執执行程序，並請求前開違約金自屬
15 有據，黃盛暉其以前詞為由為異議難認可採。

16 4.黃盛暉固主張為鄭鴻志支出更換馬達、新安裝廚房及浴室之
17 省水龍頭及落水皮及三角凡而等費用8,000元等語，然為鄭
18 鴻志所否認，並以前詞置辯。經查，黃盛暉於本院審理時自
19 承馬達可使用但聲音很大始為更換等語（見本院卷第142、1
20 79頁），則鄭鴻志辯稱前開馬達係黃盛暉自行選擇更換等語
21 尚非無稽，又黃盛暉固主張於110年4月遷入系爭房屋時廚房
22 及浴室之省水龍頭及落水皮及三角凡均已損壞等語，並提出
23 單據為證（見本院卷第17頁），然前開單據之開立時間為11
24 0年6月15日，系爭租約之起租日為110年4月10日，倘若前開
25 物品確如黃盛暉所陳於承租時即已損壞，何以黃盛暉直至2
26 個月後始為前開修繕，前情已屬有疑，黃盛暉雖主張其於11
27 0年4月即雇工修理前開項目而單據於110年6月始開立等語，
28 然黃盛暉就前情並未能舉證以實其說，尚難認此部分主張為
29 可採。依上，黃盛暉就其所為前開修繕支出，既未能舉證證
30 明前開物品確已損壞而有修繕之必要性，則其請求鄭鴻志支
31 出前開修繕費用難認可採。

01 四、綜上所述，黃盛暉依強制執行法第14條第1項規定，請求將
02 系爭執行事件之強制執行程序於超過63,600元部分予以撤
03 銷，為有理由，應予准許。逾此範圍則為無理由，應予駁
04 回。

05 貳、反訴部分：

06 一、鄭鴻志主張：黃盛暉於使用系爭房屋期間裝設招牌而未拆
07 除，且在系爭房屋增設線路及開關座、在牆壁打孔及黏膠而
08 未復原，又拆除大門紗門鎖頭並更換遙控器，及造成一樓馬
09 桶壓水閥、二樓馬桶沖水器及玻璃損壞，鄭鴻志因而支出回
10 復原狀費用計19,600元（包含招牌拆除費用4,000元、更換
11 系爭房屋一樓之馬桶壓水閥費用4,000元、整理線路費用1,0
12 00元、批土油漆費用5,000元、更換鎖頭費用1,200元、更換
13 遙控器費用600元、玻璃更換費用800元、二樓馬桶沖水器修
14 復費用3,000元）；又鄭鴻志為系爭執行事件所支出之執行
15 費規費3,513元亦應由黃盛暉負擔，另兩造約定因系爭房屋
16 供黃盛暉營業使用，由黃盛暉負擔營業登記所生增加之房屋
17 稅、地價稅、綜合所得稅計5,157元，是鄭鴻志得向黃盛暉
18 請求給付28,270元，扣除黃盛暉先前溢繳之稅金23,000元
19 後，得再請求黃盛暉給付5,270元等語。為此，爰依系爭租
20 約、侵權行為、不當得利之法律關係提起訴訟，並聲明：反
21 訴被告應給付反訴原告5,270元。

22 二、黃盛暉則以：鄭鴻志就系爭房屋請求修繕及回復原狀部分未
23 先通知其為修繕及回復原狀，且其請求之費用過高，又系爭
24 房屋既已點交予鄭鴻志，黃盛暉自無再予修繕之義務；兩造
25 僅約定由黃盛暉負擔營業稅，並未約定由黃盛暉負擔因系爭
26 房屋供營業使用所增加之房屋稅、地價稅、綜合所得稅等
27 語，資為抗辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由

29 (一)按乙方（即黃盛暉）應以善良管理人之注意，保管及使用租
30 賃物，如欠缺是項注意，致租賃物毀損或滅失時，應自費修
31 復或以金錢賠償之，系爭租約第8條有所約定。再按不法毀

01 損他人之物者，被害人得請求賠償其物因毀損所減少之價
02 額。負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定
03 外，應回復他方損害發生前之原狀。第1項情形債權人得請
04 求支付回復原狀所必要之費用，以代回復原狀。民法第184
05 條第1項前段、第196條及第213條第3項亦均有明文規定。

06 (二)就鄭鴻志請求之費用分述如下：

07 1.招牌拆除費用4,000元：

08 鄭鴻志主張黃盛暉未拆除系爭房屋所設招牌而為其支出拆除
09 費用4,000元等情，業據鄭鴻志提出估價單及照片在卷可佐
10 （見本院卷第87頁），且黃盛暉於本院審理時自承於112年8
11 月16日點交系爭房屋時，其在系爭房屋所設之招牌確實未拆
12 除等語（見本院卷第180頁），依前揭說明黃盛暉負有回復
13 原狀之義務，是鄭鴻志請求前開費用為有理由。

14 2.更換系爭房屋一樓之馬桶壓水閥費用4,000元：

15 鄭鴻志主張黃盛暉承租系爭房屋時造成系爭房屋一樓之馬桶
16 壓水閥損壞，其因而支出修復費用4,000元等情，業據鄭鴻
17 志提出估價單及照片在卷可佐（見本院卷第89頁），黃盛暉
18 雖抗辯承租系爭房屋時系爭房屋一樓之馬桶壓水閥本已壞掉
19 而無法使用等語，然黃盛暉就前情並未能舉證以實其說，依
20 前揭說明黃盛暉負有回復原狀之義務，是鄭鴻志請求前開費
21 用為有理由。

22 3.整理線路費用1,000元：

23 鄭鴻志主張黃盛暉在系爭房屋增設線路及開關座，其因而支
24 出整理線路費用1,000元等情，業據鄭鴻志提出照片及估價
25 單在卷可佐（見本院卷第89頁），且黃盛暉於本院審理時亦
26 自承前開線路及開關座確實為其所增設且於點交時仍在等語
27 （見本院卷第180頁），依前揭說明黃盛暉負有回復原狀之
28 義務，是鄭鴻志請求前開費用為有理由。

29 4.批土油漆費用5,000元：

30 鄭鴻志主張黃盛暉在系爭房屋牆壁打孔、牆壁黏膠未復原等
31 語，其因而支出修復費用5,000元，業據鄭鴻志提出照片及

01 估價單在卷可佐（見本院卷第91頁），且黃盛暉於本院審理
02 時亦陳稱就有前開受損未復原不爭執等語（見本院卷第211
03 頁），僅抗辯其可自行為批土油漆等語，然依前揭說明黃盛
04 暉本應於系爭租約屆滿並將系爭系爭房屋點交予鄭鴻志時即
05 將系爭房屋回復原狀，黃盛暉既未於點交系爭房屋時自行將
06 前開受損位置復原，難認鄭鴻志有何再行通知黃盛暉修復之
07 義務，是黃盛暉前開所辯難認可採，鄭鴻志請求前開費用為
08 有理由。

09 5.更換鎖頭1,200元、更換遙控器費用600元：

10 鄭鴻志主張黃盛暉承租系爭房屋期間造成大門內紗門鎖頭毀
11 損，且因黃盛暉更換遙控器致其原先留存之備份遙控器無法
12 使用而需更換等語，業據鄭鴻志提出照片及估價單在卷可佐
13 （見本院卷第93頁），且黃盛暉於本院審理時就前情不爭執
14 （見本院卷第211頁），僅抗辯鄭鴻志得通知黃盛暉自行為
15 前開修繕且更換費用過高等語，然鄭鴻志不負再行通知黃盛
16 暉修繕之義務業如前述，鄭鴻志既已提出前開估價單，黃盛
17 暉亦僅空言抗辯更換費用過高而未能舉證以實其說，尚難認
18 黃盛暉前開所辯可採，鄭鴻志請求前開費用為有理由。

19 6.玻璃更換費用800元：

20 鄭鴻志主張其支出玻璃更換費用800元，業據鄭鴻志提出照
21 片及估價單在卷可佐（見本院卷第95頁），且黃盛暉於本院
22 審理時陳稱其同意支付此部分費用等語（見本院卷第158
23 頁），是鄭鴻志請求黃盛暉給付前開費用為有理由。

24 7.二樓馬桶沖水器修復費用3,000元部分：

25 鄭鴻志主張其支出二樓馬桶沖水器修復費用3,000元等情，
26 業據鄭鴻志提出照片及估價單在卷可佐（見本院卷第97
27 頁），黃盛暉雖抗辯承租時二樓馬桶沖水器本已損壞等語，
28 並提出兩造間LINE對話紀錄為證（見本院卷第166頁），然
29 觀諸黃盛暉所提前開對話紀錄所示之時間為110年7月7日，
30 然系爭租約簽立時為110年3月24日且於110年4月10日即起
31 租，倘若前開馬桶確如黃盛暉所陳於承租時即已損壞，何以

黃盛暉直至3、4個月後始向鄭鴻志談及前開馬桶修繕之問題，而未於簽立系爭租約或起租時隨即向鄭鴻志為反應，前情與常情不符，尚難認黃盛暉前開所辯為可採，是鄭鴻志請求前開修復費用應屬有理由。

8.執行費規費3,513元部分：

鄭鴻志主張其因系爭執行事件已支出執行費規費3,513元，固據其提出規費收據為證（見本院卷第99、101頁），然前開費用依強制執行法第29條第1項準用民事訴訟法第91條之規定，本得聲請執行法院確定數額，此部分並無提起本件訴訟為請求之必要，應予駁回。

9.房屋稅、地價稅、綜合所得稅計5,157元部分：

鄭鴻志固主張兩造約定因系爭房屋供黃盛暉營業使用，由黃盛暉負擔營業登記所生增加之房屋稅、地價稅、綜合所得稅等語，然為黃盛暉所否認，並辯稱兩造僅約定由黃盛暉負擔營業稅等語，鄭鴻志就前情並未能舉證以實其說（見本院卷第215頁），尚難認鄭鴻志前開主張為有理由。

10.依上，鄭鴻志得請求修繕費用計19,600元（計算式：招牌拆除費用4,000元+更換系爭房屋一樓之馬桶壓水閥費用4,000元+整理線路費用1,000元+批土油漆費用5,000元+更換鎖頭1,200元+更換遙控器費用600元+玻璃更換費用800元+二樓馬桶沖水器修復費用3,000元），扣抵黃盛暉先前溢繳之稅金23,000元後雖尚有溢收3,400元，然此數額已於本訴部分抵銷完畢業如上述，是鄭鴻志已無餘額可向黃盛暉請求，則鄭鴻志請求黃盛暉給付5,270元為無理由，應予駁回。

四、綜上所述，鄭鴻志依系爭租約、侵權行為、不當得利之法律關係，請求黃盛暉給付5,270元為無理由，應予駁回。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

肆、訴訟費用負擔之依據：本訴部分為民事訴訟法第79條、反訴部分為民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

鳳山簡易庭 法 官 侯雅文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 114 年 2 月 21 日

書記官 王居玲