

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1146號

原告 江偉達康有限公司

法定代理人 江偉

被告 沈雁玲

訴訟代理人 林鳳秋律師

上列當事人間請求債務人異議之訴等事件，本院於中華民國113年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院112年度司執字第22764號執行事件，就聲請強制執行之內容於超過新臺幣（下同）拾參萬肆仟伍佰伍拾捌元所為之執行程序，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之28，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國108年7月16日，向被告承租門牌臺北市○○區○○路○段000號1、2樓店面（下稱系爭房屋），以經營日本酒吧，兩造簽訂系爭租約並經公證，約定租期至111年9月15日止。嗣被告持系爭租約及公證書為執行名義，聲請強制執行命原告遷讓返還系爭房屋，經臺北地院111年度司執字第112229號強制執行事件執行（下稱系爭執行事件一）。被告復以前揭執行名義，聲請強制執行命原告給付系爭執行事件一之執行費新臺幣（下同）83,848元等，經本院112年度司執字第22764號強制執行事件（下稱系爭執行事件二）受理。

(二)惟原告簽訂系爭租約時已表明有長期租賃需求，並於系爭租約第11條第2項明定，原告有依相同條件優先續約之權利。

01 惟被告未事先告知原告續租事宜，即以111年8月26日存證信
02 函，要求原告清空返還系爭房屋，經原告致電被告代理人即
03 訴外人劉延方，及於同年9月3日，以存證信函向被告表明續
04 租未果。嗣原告持續給付租金至111年11月18日，於同年月1
05 9日清空返還系爭房屋，並通知劉延方，當日因被告與劉延
06 方未到場而未完成點交；原告再於同年月23日系爭執行事件
07 一所定執行期日到場告知被告上情。是原告已清空返還系爭
08 房屋而無執行必要，被告不得請求原告負擔執行費。

09 (三)此外，被告迄今未依系爭租約第4條約定退還原告所繳租賃
10 保證金210,000元，亦未依系爭租約第3條約定自行繳納110
11 年、111年健保補充費共52,771元。且系爭租約約定租期前2
12 個月為免租金裝潢搬遷期，惟因劉延方未將原告所營酒吧進
13 駐乙事，知會系爭房屋所在謙華大樓之管理委員會（下稱管
14 委會），致原告多次遭管委會阻撓，且不核發施工許可，原
15 告要求三方溝通復遭劉延方推諉，遲延至108年11月底始完
16 工，而期間被告竟仍收取租金200,000元。

17 (四)是被告對原告之債權不存在，其不得聲請強制執行。爰依強
18 制執行法第14條規定起訴，並聲明：本院112年度司執字第2
19 2764號之強制執行程序應予撤銷。

20 二、被告則以：

21 (一)兩造間系爭租約已於111年9月15日到期，原告主張其有優先
22 續租權等情與事實不符，原告前另訴請求確認其有優先承租
23 權存在，亦經臺北地院112年度北簡字第661號民事判決駁回
24 其訴在案。原告於租約屆期後，拒不依約遷讓返還系爭房
25 屋，且故意未經被告同意，而擅自匯款至被告帳戶，企圖製
26 造持續給付租金之假象，被告遂於111年9月16日以存證信函
27 通知原告取回該等款項，並依法聲請臺北地院強制執行，於
28 111年9月21日繳納執行費81,549元，經臺北地院於111年9月
29 21日通知原告應於15日內自動履行遷出，並將系爭房屋返還
30 被告，原告仍未依限履行，則原告稱無強制執行必要等語，
31 為無足採。

01 (二)補充保費之繳費通知單係由健保署寄予扣繳義務人即原告，
02 須原告將該繳費通知單交予被告，被告始得據以辦理。被告
03 多次告知原告可自租金扣付，但須將繳費通知單據交予被
04 告，但原告不予配合，則該等費用未繳及衍生滯納金等情自
05 屬可歸責於原告。

06 (三)施工許可係向臺北市政府申請核發，原告稱係謙華大樓管委
07 會不核發施工許可及被告推諉溝通等情，並非事實。且原告
08 之工程有無遲延係其與施工單位之問題，與被告無涉等語置
09 辯。並聲明：原告之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項：

11 (一)對於兩造確認優先承租權存在事件，業經臺北地院112年度
12 北簡字第611號判決為第一審判決。

13 (二)原告於108年7月16日向被告承租系爭房屋，兩造簽訂系爭契
14 約，並經臺北地院所屬民間公證人公證書編號：108年度北
15 院民公智字第190111號，約定租期至111年9月15日止。

16 (三)原告已依系爭租約繳納保證金21萬元與被告。

17 (四)原告於系爭租約租期屆至後，仍有匯款2個月租金至被告帳
18 戶。

19 (五)被告持系爭租約及其公證書為執行名義，聲請強制執行命原
20 告遷讓返還系爭房屋，經臺北地院系爭執行事件一執行，原
21 告於111年11月16日返還系爭房屋予被告。

22 (六)被告以原告應給付系爭執行名義一之執行費用等金額，持系
23 爭租約及其公證書為執行名義聲請強制執行，經本院系爭執
24 行事件二受理。

25 四、本件爭點：

26 (一)原告是否得依照合約第11條，行使優先承租權？

27 (二)被告是否得依照房屋租賃公證書強制執行？

28 五、本院得心證之理由：

29 按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，
30 如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務
31 人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第

01 14條第2項定有明文。被告所持之執行名義為定判決同一效
02 系爭租約及公證書，而系爭執行事件現經停止執行，尚未終
03 結，從而，原告以被告應返還租賃保證金、健保補充費等為
04 由，即得提起本件異議之訴。

05 (一)原告是否得依照合約第11條，行使優先承租權？

06 查原告固主張依約對於系爭房屋有優先續租權存在，惟原告
07 訴請確認其有優先承租權存在事件，業經臺北地院112年度
08 北簡字第661號民事判決駁回其訴確定（不爭執事項(一)），
09 已生確定力在案。從而，原告於本件仍執陳詞，主張得依照
10 合約第11條行使優先承租權云云，為無可採。

11 (二)被告是否得依照房屋租賃公證書強制執行？

12 次查系爭租約之租期至111年9月15日止，原告既未依照合約
13 第11條完成續租，自應依法返還系爭房屋。然原告拒未返
14 還，被告乃持系爭租約及其公證書為執行名義，聲請強制執
15 行命原告遷讓返還系爭房屋，經臺北地院於111年9月21日通
16 知原告限期自動履行遷出，並將系爭房屋返還被告，原告仍
17 未依限履行，被告經臺北地院系爭執行事件一執行，原告於
18 111年11月16日返還系爭房屋予被告，如上開不爭執事項
19 (五)。從而，係因被告發動強制執行後，原告始遷讓系爭房
20 屋。則原告辯稱被告無聲請強制執行必要云云，即無足採。

21 (三)關於原告請求扣除之項目

22 1.就退還租賃保證金21萬元部分

23 原告雖主張被告未退還租賃保證金21萬元云云，然被告於1
24 12年2月23日系爭執行事件二聲請狀四(四)已敘明「扣除押租
25 保證金21萬元」，且於113年1月2日本院審理時陳明：本
26 件已先行扣除押租金（21萬元），及之前原告法定代理人匯
27 款2個月租金（20萬元），只有請求18萬7329元等情（訴卷
28 第35頁），參核相符，從而，被告已將該租賃保證金21萬元
29 折抵原告本件違約金一部分，並無重複計算之情事。是原告
30 就此部分主張，亦屬無據。

31 2.就強制執行事件一之執行費83,848元部分：

01 系爭租約屆期後，原告拒不依約遷讓系爭房屋，且未經被告
02 同意，而仍匯款至被告帳戶，被告於111年9月16日以存證信
03 函通知原告取回該等款項，並依法聲請臺北地院強制執行，
04 於111年9月21日依法繳納執行費83,848元後，自得向原告聲
05 請強制執行上開執行費用，原告就此部分主張被告沒有強制
06 執行之必要云云，亦無可採。

07 3.就110年、111年租金收入補充健保費共52,771元部分：

08 查系爭租約第3條第5項約定：承租人每月16日前將當月租
09 金，匯款至出租人的銀行帳戶，租賃所得稅及健保補充費由
10 出租人自行負擔並繳納（雄司調卷第21頁）。依全民健保查
11 核扣費義務人補充保險費計費明細表顯示（雄司調卷第39、
12 41頁），原告於租賃期間為扣費義務人，則此部分租金收入
13 補充健保費為被告應繳納，原告得於每月應繳租金中扣除補
14 充保險費，再將剩餘之租金繳納被告；亦可代被告繳納後，
15 再定期與被告結算。依被告系爭執行事件二之聲請狀所載項
16 目、金額及卷內證據資料，並無被告已經扣除補充健保費共
17 52,771元之紀錄（司執卷第5頁）。被告辯稱係可歸責於原
18 告之事由云云，尚無可採。為此，原告自得依系爭租約第3
19 條約定，請求被告給付原告所繳納110年、111年健保補充
20 費，共52,771元，實屬有據。

21 (四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277 條前段定有明文。本件原告雖主張系爭租
23 約約定租期前2個月為免租金裝潢搬遷期，惟因被告未將原
24 告所營酒吧進駐知會謙華大樓管委會，致原告遭管委會阻撓
25 不核發施工許可，遲延至108年11月底始完工，仍遭被告收
26 取租金20萬元一節，被告否認之，原告即有舉證之必要。然
27 原告就此並未舉證以實其說，自無從採信。是原告主張被告
28 應退還收取頭二個月租金200,000元云云，即無可採。

29 (五)承上，被告於系爭執行事件二聲請狀主張原告應給付18萬73
30 29元，扣除被告應給付原告所代繳110年、111年健保補充費
31 共52,771元後，為13萬4558元，即為原告於系爭執行事件二

01 應給付被告之金額。原告就此部分執詞指摘，並無理由。

02 六、綜上所述，原告依強制執行法第14條第2項規定，提起債務
03 人異議之訴，就系爭執行事件二於5萬2771元部分之執行程
04 序應予撤銷，為有理由；逾此（18萬7329元－5萬2771元＝1
05 3萬4558元）部分，為無理由，應予駁回。

06 七、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘提出之攻防方法、陳述及
07 訴訟資料，經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐
08 一論列，附此敘明。

09 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
10 事訴訟法第79條，判決如主文。

11 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
12 民事第二庭 法 官 李昆南

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 1 月 23 日
17 書 記 官 吳綵蓁