

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第578號

原告 周佳瑩

訴訟代理人 劉品紘

被告 郭均桓

訴訟代理人 陳筱屏律師

郭眉萱律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，於民國115年3月9日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

本院114年度司執字第26432號強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、原告起訴時主張：原告向被告承租新北市新店區安康路三段413號房屋，租期自民國111年6月16日起至116年6月15日止。租期內因承租之房屋發生沼氣逸散之重大瑕疵，致原告無法正常使用該房屋，原告已多次請求被告依約修繕，惟被告怠於修繕處理，已嚴重影響居住安全及租賃目的之實現，原告依民法第264條主張「同時履行抗辯權」，依法停止支付租金。惟被告逕向法院聲請強制執行，主張原告仍有租金給付債務，並聲請對原告之財產強制執行保險給付金，爰起訴請求確認被告所主張之租金債權不存在，以保障原告之訴訟權利，避免強制執行造成不可回復之損害等語。嗣於114年6月3日變更為債務人異議之訴，請求：「鈞院114年度司執字第26432號遷讓房屋等強制執行事件所為強制執行程序應予撤銷」（見本院卷一第66頁），核原告主張之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、原告方面：

一、聲明：鈞院114年度司執字第26432號遷讓房屋等強制執行事件所為強制執行程序應予撤銷。

01 二、陳述：

02 (一)原告承租被告所有門牌號碼新北市○○區○○路0段000號1
03 樓房屋（下稱系爭房屋），租期自111年6月16日至116年6月
04 15日止，租金每月新臺幣（下同）25,000元（下稱系爭租
05 約），並經公證。詎自111年間發現系爭房屋長期出現異
06 味，原告自111年9月起不斷向被告反應，被告均未置理，期
07 間原告仍持續繳納租金，迄至113年7月2日，原告放置地下
08 室之冷凍櫃發生故障，經技師檢修後發現製冷系統之銅管發
09 黑且破裂，導致冷媒全數洩漏，經技師初步判斷係因沼氣腐
10 蝕所致。

11 (二)113年8月起陸續發生系爭房屋一樓與地下室冷氣機故障，經
12 檢修亦發現銅管遭沼氣腐蝕，與上述情況相符，原告於113
13 年9月11日以存證信函通知被告、社區管理委員會及建商，
14 仍協調未果，便於113年10月起通知被告屢行修繕義務，如
15 不處理將暫停支付租金。鑑於問題持續未解，且設備損壞與
16 沼氣已持續長達2年以上，嚴重影響健康與營業，原告因而
17 自113年11月起暫停支付租金。114年2月起，因顧慮新購置
18 之設備可能再度遭受損壞，且沼氣長期暴露恐對人體健康造
19 成不可逆損害，遂決定遷離該處。然被告竟持系爭租約向鈞
20 院聲請強制執行（鈞院114年度司執字第26432號），爰依民
21 法第423條、第429條、第430條、第264條規定，提起本件訴
22 訟。

23 參、被告方面：

24 一、聲明：原告之訴駁回。

25 二、陳述：

26 (一)被告依兩造簽署之系爭租約終止契約，再依公證書對原告聲
27 請強制執行，應屬合法有據：

28 1.兩造於111年5月29日簽署系爭租約並經公證，契約約定
29 「第四條…2. 甲方現況交屋。…」、「第六條、違約處
30 罰：1. 乙方拖欠租金總額達兩個月以上，經甲方催告限期
31 繳納仍不支付時，甲方得終止租約。…」、「第八條其他

特約事項：7. 約定強制執行事項：如公證書所載。」，公證書記載「約定逕受強制執行者其本旨：承租人給付如契約所載之房屋租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人代繳之管理費，或違約時應支付之金額、及於期限屆滿交還如契約所載之房屋…如不履行時，均應逕受強制執行。」。

2. 原告自承自113年11月起即未依系爭租約給付租金，而被告已依系爭租約催告原告，請原告於113年12月31日前給付租金，否則將於114年1月1日終止系爭租約，並請原告於114年1月1日交還系爭房屋，然原告迄今仍未將系爭房屋交還。

3. 系爭房屋一樓及地下室並無原告所稱存有沼氣情形，原告提出之附件2服務單並無記載系爭房屋一樓及地下室有存在沼氣、附件3工程維修簽單之鎔鋒公司、冷氣機服務紀錄單之禾薪實業有限公司，均為販售、維修冷凍空調等公司，無具備鑑定沼氣專業，且兩間公司員工於到達系爭房屋時，均未進行沼氣檢測，可知附件3單據上記載冷氣管排受沼氣腐蝕、冷氣銅管因沼氣黑化鏽蝕云云，應僅為原告推測。再者，原告提出之門診資料，不知為何人資料，亦無記載接觸性皮膚炎是因接觸沼氣所致，足徵原告未提出證據證明系爭房屋一樓及地下室存有沼氣情事。

4. 被告於114年1月1日終止系爭租約後，依據系爭租約及公證書，請求原告遷讓系爭房屋及給付積欠租金及管理費，應屬合法有據。

(二) 原告未提出證據證明系爭房屋一樓及地下室有沼氣或系爭房屋有沼氣狀況已嚴重影響原告的使用收益：

1. 原告之請求權基礎（補充）書狀提出之維修照片，無法證明系爭房屋存有沼氣之情形。

2. 原告稱前持可燃氣體檢測儀（型號：SNDWAYS-733A）至系爭房屋地下室進行檢測，檢測結果顯示241PPM，即一氧化碳、硫化氫、甲烷或其他可燃氣體之檢測值均為241ppm，

01 超過標準云云，然該儀器可偵測多種氣體，檢測結果並無
02 顯示究竟檢測到何種成分氣體，於空氣中含量各為多少，
03 再者，該型號儀器之報警設定預設為低限報警1,000PPM、
04 高限報警4,000PPM，即偵測結果超過4,000PPM始有警示需
05 要，顯高於241PPM甚多，足徵原告並未提出證據證明系爭
06 房屋一樓及地下室有沼氣，或系爭房屋有沼氣狀況已嚴重
07 影響原告的使用收益。

08 3.民法第430條規定「租賃關係存續中，租賃物如有修繕之
09 必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出
10 租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終
11 止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣
12 除之。」，然原告並未修繕系爭房屋，自無從主張被告償
13 還或於租金中扣除修繕租賃物之費用。

14 (三)原告稱其於111年9月間發現系爭房屋地下室有水溝味（即沼
15 氣），惟其於發現後於系爭房屋仍持續營業超過2年，又原
16 告提出附件3之新聞亦提及可選擇有較佳抗腐蝕設計的冷氣
17 機，可知縱使假設系爭房屋有沼氣，也並非當然嚴重影響原
18 告之使用收益，而不需給付全部租金等語。

19 肆、兩造不爭執事項及爭執要點：

20 一、兩造不爭執事項：

21 (一)原告向被告承租系爭房屋，租期自111年6月16日至116年6月
22 15日止，租金每月25,000元，並經公證，約定「承租人給付
23 如契約所載之房屋租金、費用及出租人或租賃住宅所有權人
24 代繳之管理費，或違約時應支付之金額、及於期限屆滿交還
25 如契約所載之房屋…如不履行時，均應逕受強制執行。」有
26 111年北院民公靜字第00838號公證書、系爭租約在卷可稽
27 （見本院卷一第9-13頁）。

28 (二)原告於111年9月20日起不斷向被告反映系爭房屋地下室有水
29 溝味並飄到一樓，要求被告維修處理；113年間原告之營業
30 器具設備（冷氣、冰櫃）陸續損壞。原告於113年9月11日寄
31 發中壢內壢郵局第200號存證信函通知被告於3日內與原告聯

01 絡不動產租賃解除契約、相關賠償事宜等情，有兩造間LINE
02 通訊截圖可佐（見本院卷第23-31頁）。

03 (三)原告於113年11月3日以LINE通知被告自113年11月1日起止付
04 系爭房屋租金、管理費；被告回覆「2024/11/1起未收到房
05 租，將終止契約，限一個月內搬遷」等語，有兩造間LINE通
06 訊截圖可稽（見本院卷第121頁）。

07 (四)被告於114年2月4日以系爭租約之公證書為執行名義，請求
08 強制執行原告給付被告自113年11月起之租金及管理費10萬
09 元，並請求返還系爭房屋；被告請求強制執行遷讓返還房屋
10 部分，經本院民事執行處於114年2月7日裁定駁回，就聲請
11 執行租金、管理費10萬元部分經民事執行處扣押原告對第三
12 人保險公司之保險給付金權利，強制執执行程序尚未終結等
13 情，經本院調閱114年度司執字第26432號強制執行事件卷宗
14 核閱，並有影卷在卷可參。

15 (五)原告於114年1月間搬離系爭房屋另於他處營業，惟故障損壞
16 之設備仍放置系爭房屋。兩造於114年10月間合意終止系爭
17 租約，原告於114年10月14日將系爭房屋清空點交返還被
18 告。

19 二、兩造爭執要點：

20 (一)原告以系爭房屋有沼氣瑕疵造成營業設備損壞無法營業使
21 用，經催告後未獲被告修繕處理，主張依民法第264條規定
22 停止支付租金，有無理由？

23 (二)原告請求撤銷本院114年度司執字第26432號強制執行事件之
24 執执行程序，有無理由？

25 伍、本院之判斷：

26 一、原告主張依民法第264條規定停止支付租金，核有理由：

27 (一)按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人
28 ，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態
29 ，民法第423條定有明文。出租人未盡此項義務時，依民法
30 第441條之反面解釋，承租人於其不能依約定為租賃物使用
31 、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度免其支付租

01 金之義務（最高法院96年度台上字第1692號、92年度台上字
02 第2640號民事裁判要旨參照）。又民法第423 條規定，所謂
03 合於所約定使用、收益之租賃物，不僅須消極的不妨礙承租
04 人使用收益，且須積極的在租賃關係存續中，保持其合於約
05 定使用收益之狀態，即租賃物在租賃關係存續中受有妨害，
06 致無法為圓滿之使用收益者，不問其妨害係因可歸責於出租
07 人之事由或由第三人之行為而生，出租人均負有除去之義
08 務，以保持租賃物合於約定使用收益之狀態。查系爭房屋係
09 由原告承租作為經營作為經營胖老爹美式炸雞餐飲店之使用
10 ，為兩造所不爭執，應認被告負有於租賃關係存續中，提供
11 適於經營餐飲店之環境，以達原告營業目的使用收益狀態之
12 契約義務。倘系爭房屋內果真存有水溝異味或沼氣等有害氣
13 體，不僅對人體健康有害，並對營業設備造成損害，顯足以
14 影響系爭房屋經營餐飲店之使用、收益，即不能認被告已盡
15 民法第423 條所定保持系爭房屋合於約定使用收益狀態之契
16 約義務。

17 (二)原告主張系爭房屋地下一樓及一樓有水溝異味及沼氣等有害
18 氣體，致其營業設備冰櫃、冷氣機發生損壞之事實，有下述
19 證據為證：

20 1.證人邱奕誠（空調公司人員）到庭證述：原告所經營胖老
21 爹炸雞店的門市空調是我做的，當時做的空調是全新的，
22 是東元冷氣的壁掛機2 台，1台在一樓、1台在地下一樓；
23 後來原告在113年8月12日有通知我說冷氣有異常，當時有
24 看到一樓的冷氣在未開機的情況下在冒煙，當下我就請他
25 先把冷氣的電源先關閉，以防突發狀況；114年8月13日時
26 我請師傅到現場查修狀況，師傅看到室內機的銅管有發
27 黑，根據我們做空調的經驗，銅管會發黑就是室內有沼氣
28 所導致的化學現象，就回報給原告，看原告是否要先改善
29 環境，因室內有沼氣不合理，沼氣會導致銅管腐蝕冷媒會
30 洩漏，空調設備就無法製冷啟動；銅管在正常的使用情況
31 下不會變黑，在網路上都有一些資料可以判斷銅管變黑的

因素，就是因為沼氣的因素，包含空調設備，網路上都查得到相關資訊。因為銅管發黑的設備是在室內機，不是室外機，所以是室內的空氣，包含地下室的冷氣室內機接觸外氣的機會更低，更能證明只接觸室內的空氣；原告通知門市的冷氣室內機有異常，是一樓及地下一樓室內機的銅管都有發黑等語（見本院卷二第23-26頁）。

2.證人邱岡詮（瓦斯公司人員）到庭證述：是由我提供桶裝瓦斯給原告門市使用。我們做瓦斯業，有做氣體洩漏的檢測，我們有儀器做可燃氣性氣體的檢測。原告請我去做檢測，我到現場後，他就帶我到地下室做檢測，我有帶檢測的機器，機器本身有設定PPM 的濃度值，只要超出濃度值，機器就會有聲響發報，當下我做四周圍檢測後，我的機器顯示確實有超出濃度值，為了確保機器有沒有誤判的可能，所以我會關機再重新開機做校正檢測，第二次做檢測，機器也是同樣發出聲響發報，我避免機器有誤判的情形，所以我離開地下室，到一樓、戶外看我的機器有無回復正常的PPM，看起來是有的。當時下到地下室確實有一股臭水溝的味道；檢測的機器可以檢測可燃性氣體，包含甲烷、丙丁烷，檢測的結果一樓沒有超出濃度值，地下一樓有超出濃度值，我的機器可測出天然氣及液化石油氣，天然氣是甲烷，液化石油氣是丙丁烷，但從機器無法辨識何種氣體。依我對氣體的專業及了解，沼氣也是可燃性氣體，主要成分為甲烷等語（見本院卷二第26-30頁）。

3.維修廠商樺利綜合企業有限公司之預約服務單、禾薪實業有限公司之冷氣機服務紀錄單、鈷鋒工程維修簽單（見本院卷一第15-19頁）。

4.冷凍櫃銅管腐蝕發黑之照片（見本院卷一第165-169頁）

5.系爭房屋地下一樓經檢測可燃氣體數值異常之照片（見本院卷一第187頁）。

6.原告置於系爭房屋之設備冰櫃、冷氣機之銅管經SGS（台灣檢驗科技股份有限公司）針對銅管表面之腐蝕層進行元

01 素定性及半定量分析結果，其腐蝕層含有硫（S）成分，
02 有測試報告可佐（見本院卷二第47-49頁）。

03 7.綜上證據顯示，原告主張系爭房屋存有含有害氣體，致原
04 告營業設備損壞，無法使用系爭房屋營業等情，堪可採
05 信。

06 (四)系爭房屋存有上開瑕疵，原告自111年9月20日起即向被告反
07 映系爭房屋有水溝異味，被告遲未處理，至113年間原告仍
08 多次要求被告修繕處理，被告仍遲未找出異味及有害氣體來
09 源並加以修繕處理，堪認被告未盡其提供合於所約定使用、
10 收益之租賃物及所定保持約定狀態之義務。參諸首揭規定及
11 說明，依民法第441條之反面解釋，原告於其不能依約定為
12 租賃物使用、收益之期間，應得按其不能使用、收益之程度
13 免其支付租金之義務。則原告依民法第264條規定主張自113
14 年11月起停止支付租金及管理費，其後無支付租金及管理費
15 之義務，被告於強制執行程序所主張之債權不存在，應屬可
16 採。

17 二、原告請求撤銷本院114年度司執字第26432號強制執行事件之
18 执行程序，為有理由：

19 (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
20 生，債務人得於強制执行程序終結前，向執行法院對債權人
21 提起異議之訴，強制執行法第14條第1項定有明文。依強制
22 執行法第14條第1項規定之債務人異議之訴，須執行名義成
23 立後，有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，始得提起，所
24 謂有消滅債權人請求之事由，係指足以使執行名義之請求權
25 及執行力消滅之原因事實而言，例如清償、提存、抵銷、免
26 除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解
27 除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此
28 之情形，所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期
29 清償、債務人行使同時履行抗辯權等（最高法院98年度台上
30 字第1899 號裁判意旨參照）。

01 (二)查被告以原告未給付租金為由持系爭租約之公證書為執行名
02 義向本院民事執行處聲請強制執行，經本院114年度司執字
03 第26432號強制執行事件受理，強制執行程序尚未終結等
04 情，業經本院依職權調取強制執行事件卷宗核閱無訛。原告
05 以系爭房屋內存有有害氣體無法使用系爭房屋營業收益，主
06 張同時履行抗辯停止支付租金及管理費、被告於強制執行程
07 序所主張之債權不存在，應認原告於執行名義成立後，有妨
08 礙債權人請求之事由發生，其依強制執行法第14條規定，請
09 求撤銷本院114年度司執字第26432號強制執行事件所為之執
10 行程序，為有理由。

11 三、綜上所述，原告請求如主文第一項所示，為有理由，應予准
12 許。

13 伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
14 本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
15 敘明。

16 陸、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

18 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

19 法 官 蔡寶樺

20 以上正本係照原本作成。

21 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
22 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

23 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

25 書記官 黃品瑄