

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5642號

原告 觀示苑股份有限公司

法定代理人 劉希平

訴訟代理人 曾學立律師

邱敏維律師

被告 萬泰祥國際開發股份有限公司

法定代理人 蔣佩琪

訴訟代理人 蘇清文律師

吳詩凡律師

上列當事人間債務人異議之訴，本院於民國114年11月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、本院113年度司執字第204616號給付租金強制執行事件之強制執行程序，於被告請求租金本金逾新臺幣326萬元範圍之部分，應予撤銷。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之43，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

本件原告之法定代理人於本件訴訟繫屬中變更為劉希平，並經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第203頁），核與民事訴訟法第170條、第175條之規定相符。

貳、實體事項

一、原告主張：

(一)兩造先於民國102年6月11日就臺北市○○區○○路0段00號16樓、16樓之1房屋(下合稱甲房屋)及停車位號碼B3 7號、B4 V3號之停車位，簽立房屋租賃契約(下稱甲租約)，並經公證作成102年度北院民艾字第245號公證書(下稱甲公證

01 書)，復於104年7月24日就臺北市○○區○○路0段00號16  
02 樓、16樓之1房屋(下合稱乙房屋)及停車位號碼B3 24號、B  
03 4 18號之停車位，簽立房屋租賃契約(下稱乙租約)並經公  
04 證作成104年度北院民艾字第331號公證書(下稱乙公證  
05 書)，甲、乙租約之租賃期間均至113年8月19日止，原告已  
06 依上開租約給付甲、乙房屋押金各新臺幣(下同)125萬元予  
07 被告。

08 (二)惟因甲、乙房屋發生嚴重漏水，多次要求被告修繕未果，原  
09 告未免損害加大，遂暫停給付甲、乙房屋自113年1月份至8  
10 月份之租金各共288萬元。嗣於租期屆滿後，因乙租約係乙  
11 房屋所有權人蔣後元委託被告代為簽約並處理後續租賃物管  
12 理事宜，而蔣後元已終止該授權，並與原告簽立騰空搬遷同  
13 意書(下稱系爭同意書)，約定原告同意拋棄租賃期間因漏  
14 水所生財產、營業損害及返還押金等請求權，蔣後元同意則  
15 拋棄租賃物回復原狀、租金給付等請求權，蔣後元既已拋棄  
16 乙房屋之租金請求權，被告現無收取乙房屋租金之權。縱認  
17 被告仍有收取乙房屋租金之權，然甲、乙房屋押金應當然抵  
18 充原告所積欠之租金，則被告所請求之租金自應先扣除上開  
19 押金。

20 (三)為此，被告雖持甲、乙公證書為執行名義，向本院聲請對原  
21 告為強制執行，並請求給付租金共576萬元，經本院以113年  
22 度司執字第204616號給付租金強制執行事件(下稱系爭執行  
23 事件)受理，然於甲、乙公證書作成後，有上開債權不成立  
24 或消滅之事由，爰依強制執行法第14條第1項規定，提起本  
25 訴等語，並聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

## 26 二、被告則以：

27 (一)甲、乙房屋所有權人分為蔣佩琪、蔣後元，其等分別將甲、  
28 乙房屋出租予被告，並同意被告得將甲、乙房租轉租予他  
29 人，被告據此將甲、乙房屋出租予原告，惟原告於113年1月  
30 1日起即未依約給付房租，共積欠甲、乙房屋租金各288萬  
31 元，經被告催告後仍拒絕給付，被告遂持甲、乙公證書為執

01 行名義，聲請對原告為強制執行，嗣經本院以系爭執行事件  
02 受理。

03 (二)乙租約係存在兩造之間，與蔣後元無關，蔣後元就乙租約所  
04 生之租金並無任何處分權，原告與蔣後元間拋棄該租金請求  
05 權之約定，並不拘束被告，原告仍應依約給付租金予被告。

06 (三)被告已依民法第811條規定，取得原告在甲、乙房屋所為裝  
07 潢設備之所有權，然原告竟以噴漆將之破壞，致被告為除去  
08 該噴漆而花費50萬元，並耗費3個半月處理裝潢，而受有此  
09 段期間無法出租甲、乙房屋之租金損害共252萬元，被告共  
10 受有302萬元之損害。復依甲、乙租約第6條約定，被告得選  
11 擇自押金內扣抵上開302萬元之損害，而不以押金抵扣原告  
12 所欠租金等語，並聲明：原告之訴駁回。

### 13 三、兩造不爭執事項(見本院卷第248至249頁)

14 (一)蔣佩琪為甲房屋之所有權人，蔣後元為乙房屋之所有權人。

15 (二)兩造於102年6月11日就甲房屋及停車位號碼B3 7號、B4 V3  
16 號之停車位簽立甲租約，並經公證作成甲公證書，由被告為  
17 出租人，原告則為承租人，租賃期間自103年8月20日起至11  
18 3年8月19日止，且被告已收受押金125萬元。

19 (三)兩造於104年7月24日就乙房屋及停車位號碼B3 24號、B4 18  
20 號之停車位簽立乙租約，並經公證作成乙公證書，由被告為  
21 出租人，原告則為承租人，租賃期間自104年8月20日起至11  
22 3年8月19日止，且被告已收受押金125萬元。

23 (四)原告未給付甲、乙房屋自113年1月份至8月份之租金，分別  
24 各共288萬元，總計為576萬元。

25 (五)被告於113年8月30日以甲、乙公證書為執行名義，向本院聲  
26 請對原告為強制執行，業經本院以系爭執行事件受理在案。

### 27 四、得心證之理由

28 (一)關於甲房屋租金請求部分

29 1.按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃  
30 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交  
31 付之押租金，發生當然抵充之效力(最高法院87年度台上字

01 第1631號判決意旨參照)。

02 2.依甲租約第6條第2項約定：原告積欠租金，未依約辦理或其  
03 他違約情事，經被告催告不依約辦理時，被告得自押金內扣  
04 抵或實現債權，扣抵不足時，得另予追償(見本院卷第43  
05 頁)。查於甲租約租期屆滿時，原告尚積欠被告甲房屋之租  
06 金共288萬元，並均已屆清償期，依前揭說明及甲租約第6條  
07 第2項約定，原告所繳納之押金125萬元即生當然抵充積欠租  
08 金之效力，是原告主張被告請求租金之金額應扣除押金等  
09 語，核屬有據。

10 3.被告固辯稱：原告因在甲、乙房屋內噴漆，致其為除去噴漆  
11 花費50萬元，並耗費3個半月處理裝潢，而受有此段期間無  
12 法出租甲、乙房屋之租金損害共252萬元，是原告對其負有3  
13 02萬元損害賠償債務，其依甲契約第6條第2項約定，得選擇  
14 自押金內扣抵上開302萬元之損害，而不以押金抵扣原告所  
15 欠租金云云。然被告僅提出甲、乙房屋內部裝潢遭部分噴漆  
16 之照片(見本院卷第131至147頁)，並未提出任何付款單  
17 據、施工日報或與第三人之租約等事證，難認被告上開損害  
18 主張可採。又被告所稱除去噴漆費用及租金損失，顯均係發  
19 生於甲租約租期屆滿後之一段相當時間，然於此之前，甲房  
20 屋之押金已全數當然抵充積欠租金，並無剩餘押金，被告主  
21 張其選擇以押金抵充損害賠償債務云云，洵無可採。

22 4.從而，被告向原告請求給付甲房屋租金163萬元(計算式：28  
23 8萬元-125萬元=163萬元)，應屬有據，逾此範圍之甲房屋  
24 租金請求，為無理由。

25 (二)關於乙房屋租金請求部分

26 1.乙房屋係由被告出租予原告，而非由蔣後元出租予原告

27 (1)乙租約立合約書人欄明確記載「出租人：萬泰祥國際開發股  
28 份有限公司」、「承租人：觀示苑股份有限公司」(見本院  
29 卷第27頁)，足證乙房屋係由被告出租予原告，而非由蔣後  
30 元出租予原告。

31 (2)依乙租約第15條第1項約定：甲方(按：被告)擔保蔣後元係

01 房屋之合法所有權人，並已取得蔣後元同意出租予乙方  
02 (按：原告)，並保證於租賃期間，蔣後元或任何第三人並  
03 不能向乙方主張任何收回租賃物之權利(見本院卷第25  
04 頁)。又乙租約附件一即由蔣後元出具之同意書記載：立同  
05 意書人蔣後元為本房屋之登記所有權人，茲此同意由萬泰祥  
06 國際開發股份有限公司為本合約之出租人，與承租人簽訂租  
07 約等語(見本院卷第29頁)。且依蔣後元將乙房屋中16樓房  
08 屋出租予被告時，其等所簽立之房屋租賃契約書第7條第3項  
09 約定：出租人同意將本房屋全部或一部分轉租、出借或以其  
10 他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人(見本院卷第93  
11 號)。據上開內容，可見蔣後元係將乙房屋出租予被告，再  
12 由被告自己將乙房屋轉租予原告，並以上開乙租約約定及其  
13 附件一同意書，詳加說明被告轉租乙房屋之合法性，益證乙  
14 房屋係確係被告出租予原告，而非由蔣後元出租予原告。

15 (3)原告固稱：乙租約係乙房屋所有權人蔣後元委託被告代為簽  
16 約，並處理後續租賃物管理事宜云云。然此主張顯與上開乙  
17 租約及其附件一記載內容不符，且遍觀乙租約全部內容，並  
18 無任何彰顯蔣後元委託被告代為簽約之處，原告又未能提出  
19 充足事證證明乙房屋係蔣後元委託被告出租，實際出租乙房  
20 屋之人為蔣後元乙事，是原告上開所述，要無可採。

## 21 2.系爭同意書之約定效力不及於被告

22 (1)蔣後元與原告於113年7月26日簽立系爭同意書，並約定：除  
23 系爭同意書另有約定外，就租賃契約之租賃期間(即104年8  
24 月20日起至113年8月19日止)所涉之相關請求權(包括但不  
25 限於漏水所生之損害、租賃物回復原狀、押金返還及租金給  
26 付等)，甲方(按：蔣後元)就其可執行權利範圍內與乙方  
27 (按：原告)均同意相互拋棄，不再對他方請求等情，此有  
28 系爭同意書可證(見本院卷第67頁)，堪以認定。

29 (2)然本件乙房屋既係由被告出租予原告，則因乙租約所生租金  
30 請求權自歸屬於被告所有，蔣後元對此租金請求權並無處分  
31 權限，自非其可執行之權利範圍，復細觀上開系爭同意書約

01 定內容，蔣後元係同意拋棄於其可執行權利範圍內之乙租約  
02 所涉相關請求權，而乙租約所生租金請求權既非屬蔣後元可  
03 執行之權利範圍，則蔣後元是否確對原告有為同意拋棄乙租  
04 約所生租金請求權之約定，要難認定，又縱蔣後元確有對原  
05 告為此拋棄租金請求權約定，然基於債之相對性，此約定效  
06 力僅存在於蔣後元與原告之間，尚不及於被告，被告自不受  
07 此約定之拘束。

### 08 3. 乙房屋押金已抵充原告所積欠之乙房屋租金

09 依乙租約第6條第2項約定：乙方(按：原告)積欠租金，未  
10 依約辦理或其他違約情事，經甲方(按：被告)催告不依約  
11 辦理時，甲方得自押金內扣抵或實現債權，扣抵不足時，得  
12 另予追償(見本院卷第23頁)。查於乙租約租期屆滿時，原  
13 告積欠被告乙房屋之租金共288萬元，並均已屆清償期，依  
14 前揭說明及乙租約第6條第2項約定，原告所繳納之押金125  
15 萬元即生當然抵充積欠租金之效力，是原告主張被告請求租  
16 金之金額應扣除押金等語，核屬有據。至被告所為選擇以押  
17 金抵充損害賠償債務之主張，不足可採，其理由已如前述。

### 18 4. 又依乙租約約定，原告確有積欠被告租金未清償，則被告持 19 乙公證書為執行名義，聲請對原告為強制執行，要難認有何 20 權利濫用之情形。

### 21 5. 從而，被告向原告請求給付乙房屋租金163萬元(計算式：28 22 8萬元-125萬元=163萬元)，應屬有據，逾此範圍之乙房屋 23 租金請求，為無理由。

24 五、綜上所述，原告主張甲、乙房屋押金已抵扣租金，被告僅得  
25 向原告請求甲、乙房屋租金各163萬元，共326萬元，依強制  
26 執行法第14條第1項規定提起債務人異議之訴，請求系爭執  
27 行事件之強制執程序，於被告請求租金本金逾326萬元範  
28 圍之部分，應予撤銷，為有理由，應予准許，逾此範圍之請  
29 求即屬無據，應予駁回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，  
31 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

01 七、據上論結，本件之訴為一部有理由，一部無理由，依強制執  
02 行法第30條之1，民事訴訟法第79條，判決如主文。

03 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日  
04 民事第四庭 法 官 吳旻靜

05 以上正本係照原本作成。

06 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  
07 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

08 中 華 民 國 114 年 12 月 5 日  
09 書記官 陳薇晴