臺灣臺北地方法院民事判決

108年度北簡字第18650號

原　　告　韓鎮宇
　　成佳樺
上二人共同
訴訟代理人　陳守煌律師
　　吳語蓁律師
被　　告　健康食彩股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　楊香芸
000000000000000000
訴訟代理人　韓世祺律師
　　蔡青育律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國109年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

本院一０八年度司執字第一二六０二一號返還押租金強制執行事件於超過新臺幣參拾陸萬玖仟陸佰元及自民國一０八年五月一日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息之強制執行程序應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二十分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造間於民國107年5月1日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號1樓建物（下稱系爭房屋），租賃期間自107年5月1日起至108年4月30日止，每月租金新臺幣（下同）15萬7,793元，並經臺北站前聯合事務所公證。詎料，被告未依約於租約到期前1個月以書面通知原告不再續租，且任意拆除原告所設之招牌架，然因正逢梅雨季節，導致雨水滲入系爭房屋內，致系爭房屋內之設施多處毀損鏽

蝕，又因被告於108年5月10日逕將該已毀損之招牌架裝回，增加原告回復工程之負擔，且直至108年5月13日被告始與原告至公證人事務所簽立租約到期返還房屋協議書（下稱系爭協議書）。而依系爭協議書第7條約定，被告同意原告得以押租金扣抵回復原狀之費用及積欠之水、電費等相關費用後返還，故原告於扣除回復原狀、管理費及違約金後，已無剩餘押租金，此情原告前業於108年6月5日告知被告之董事長即訴外人楊香芸。豈料，被告竟執107年度北院民公仁字第30390號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，向鈞院民事執行處聲請強制執行，執行金額為39萬元，及自108年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息及執行費3,120元，合計39萬3,120元（計算式：39萬元＋3,120元＝39萬3,120元），經鈞院民事執行處以108年度司執字第126021號返還押租金強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，並於108年11月21日對原告之銀行帳戶及對第三人之債權核發扣押命令。然因被告前積欠原告下列款項：（一）違約金20萬5,140元：系爭租約已於108年4月30日終止，被告迄至108年5月13日方至公證人事務所簽立系爭協議書及返還鑰匙，應負擔遲延返還系爭房屋13天之3倍違約金20萬5,140元【計算式：（每月租金15萬7,793元÷30天）×13天×3倍＝20萬5,140元】。（二）相當於1個月租金之損害15萬7,793元：被告未依系爭租約第7條之約定，於系爭租約屆滿前1個月以書面通知原告，致原告受有相當於1個月租金損害15萬7,793元。（三）管理費2萬0,400元：依系爭租約約定，管理費應由被告按期繳納，管理費每期為1萬0,200元，被告尚欠系爭租約存續期間107年8月10日及108年2月25日共2期之管理費2萬0,400元（計算式：1萬0,200元×2＝2萬0,400元）。（四）回復原狀費用17萬8,650元：1、因被告誤將招牌架拆除，致原告須負擔6萬2,500元修復費用（更新修復安裝費用計5萬9,800元；三角窗鐵捲門修復費1萬4,000元，因防滲漏水面板可再利用故扣除1萬1,000元材料費，但最後僅給付6萬2,500

元）。2、不鏽鋼板封角修復及招牌防水工程計2萬4,500元。3、一樓整修地面工程計1萬5,000元（含塑膠地磚、瓷磚修復、水泥填補、工料及雜費）。4、補強鋼筋、廁所修繕及人工草皮更新修護費用計7萬6,650元，以上回復原狀費用合計17萬8,650元，故迄今被告共積欠計56萬1,983元（計算式：20萬5,140元＋15萬7,793元＋2萬0,400元＋17萬8,650元＝56萬1,983元），經扣抵被告押租金39萬元後，押租金已無餘額，爰依強制執行法第14條第2項規定提起本件訴訟，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序等語。並聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：系爭協議書為被告之人員即訴外人羅得源為求和諧而被迫簽署，但其已表明僅是返還遙控鎖且無代表被告簽署協議書之權限，且被告為上市公司之子公司，簽署文件均需蓋公司大小章，故系爭協議書無法拘束被告，又關於原告主張扣抵之部分：（一）違約金部分：依系爭租約第6條第2項約定，應給付按租金3倍計算之違約金之情形，是於「租約期滿不交還房屋」時始有適用，而被告已於108年4月29日及同年月30日清空系爭房屋，羅得源亦於108年4月30日至原告代理人許彩珠住處告知已完成清空作業，並無繼續占有使用系爭房屋，又由許彩珠與羅得源於108年4月28日之對話紀錄，顯示被告於108年4月29日與許彩珠商討返還系爭房屋事宜，並已返還其中一副鑰匙，且其後亦無原告催促被告清空、返還系爭房屋之情形。另被告是因招牌拆除作業較晚完成，經許彩珠同意後，始保存一副遙控鎖以利完成招牌拆除之後續作業，可見與「租約期滿不交還房屋」之情形相去甚遠，而被告仍支付108年5月1日至7日之水、電費用則是因臺灣電力公司遲至108年5月7日始完成抄表作業，而被告基於多年合作情誼未要求原告將上開費用扣除，並非如原告指稱於系爭租約到期後未清空之情形。（二）相當於1個月租金之損害部分：兩造已於108年3月間陸續商討不續租系爭房屋事宜，被告員工羅得源並於108年4月15日明確表示僅承租至

108年4月30日，且又於同年4月17日及22日再次表明不再續租，而許彩珠未曾向被告主張有違反系爭租約之情形，原告並未舉證受有無法出租予他人之損害。（三）管理費部分：被告並未取得107年度及108年度管理費相關繳費通知書，且原告提出之匯款申請書所載之戶名及帳號均與管理委員會繳費通知書不符，無從確認是否確為被告所應負擔之管理費。（四）回復原狀費用部分：被告於108年5月1日接獲許彩珠通知，拆除作業誤將招牌架一併拆除時，已立即將招牌架運回系爭房屋並確認相關安裝作業，且遵照許彩珠指示，暫將招牌架放置於系爭房屋內，嗣108年5月3日許彩珠指示被告將招牌架裝回原位時，因適逢假日致相關作業須至108年5月9日始完成，故該招牌架於108年5月9日始完成安裝，被告已善盡承租人回復原狀義務，且是完全遵照許彩珠之指示，而該招牌架已由被告依約回復原狀，又原告主張地磚回復、鐵捲門修復及不鏽鋼板封角更新工程部分，並未說明上開修復項目與被告誤將招牌架拆除有何關聯性，且地磚毀損實則為108年1月8日地震造成，被告斯時已立即告知原告盡速修復，但其當時並未盡出租人修繕責任。再者，被告從未使用鐵捲門，從原告提出之相關事證均無法得知是否確實毀損而無法使用。而不鏽鋼板封角於被告承租系爭房屋時即已存在，並非被告裝設。此外，原告亦未說明估價單費用產生原因及應由被告負擔之依據，亦無從證明原告確有進行施作工程及付款之事實，且原告提出整修地面之工程項目，均屬建築物正常折舊及自然耗損，均應由原告自行負擔等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查，兩造前於107年5月1日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自107年5月1日起至108年4月30日止，每月租金15萬7,793元，系爭租約並經本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所以系爭公證書公證在案。又被告前執系爭公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請強制執行，執行金額為39萬元及自108年5月1日起至清償日止，按

週年利率5%計算之利息及執行費3,120元，合計39萬3,120元（計算式：39萬元＋3,120元＝39萬3,120元），經本院民事執行處以系爭執行事件受理後，於108年11月21日就原告韓鎮宇對於第三人華南銀行商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）、台新國際商業銀行股份有限公司之存款債權；統一超商股份有限公司、財團法人基督教臺灣信義會之租金債權；原告成佳樺對於財團法人臺北市立開平餐飲職業學校之薪資債權核發扣押命令，嗣華南銀行之存款債權已足額扣押後，本院民事執行處即於108年12月3日撤銷其餘第三人之扣押命令，原告亦於108年12月27日依據本院108年度北簡聲字第264號裁定供擔保停止強制執行在案，此有系爭租約在卷可稽（見本院卷第17至19頁），且經本院職權調閱系爭執行事件卷宗核閱無誤，且為兩造所不爭執，均堪信為真實。

四、得心證之理由：

（一）按依強制執行法第14條規定，執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。本件被告係執系爭公證書，經本院以系爭執行事件執行中尚未終結，業如前述，是原告提起本件債務人異議之訴，即無不合，本院自應依法審究其訴有無理由，先予敘明。又公證書為無確定判決同一效力之執行名義。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，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14條第2項定有明文。而所謂「消滅債權人請求事由」，係指發生足以消滅債權人全部或一部強制執行請求權之事由，例如清償、免除、抵銷、提存、混同、債權讓與、債務承擔、消滅時效完成、解除條件成就等或其他類似之情事。查系爭執行名義乃與

確定判決無同一效力之公證書，原告自得就系爭執行名義成立前，就本件押租金債權有無因抵銷等消滅事由，提起本件債務人異議之訴。

（二）次按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。是本院就原告主張之上開扣抵項目審究如下：

1、原告請求相當於1個月租金之損害15萬7,793元部分：

原告主張被告未依系爭租約第7條約定之時間及方式於1個月前以書面向原告終止系爭租約，致原告損失因應及找尋其他租客之過渡期間，被告自應賠償原告相當於1個月租金無法出租於他人之損害云云。按系爭租約第4條「使用租賃物之限制」第3項約定：「乙方（即被告）於租賃期滿應將房屋遷讓交還，不得向甲方（即原告）請求遷移費或任何費用」、第7條「續約權」約定：「租約期滿乙方無論是否續租應於租賃屆滿前1個月以書面通知甲方。」，而系爭租約第7條既係針對租賃期限屆滿後「續約」事項所為之約定，且因民法第451條規定：「租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用、收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。」，則系爭租約第7條約定之目的應係在於排除民法第451條視為不定期限繼續契約之效力，是若被告未以書面於1個月前通知原告續租，則系爭租約於租賃期間屆滿日即108年4月30日即行終止，被告縱無再以書面通知不再續約亦生系爭租約終止之效力。查稽諸被告傳送予原告之通訊軟體內容，108年4月15日：「阿姨，公司還是維持原案，我們就承租到4/30止。晚一點，我再跟您討論拆除的進度。」及108年4月22日：「阿姨，拍謝，公司還是依與您在4/15的說明，維持原案，我們就承租到4/30止。很抱歉。我們預定在本週會淨空商品，下週拆除返還。」等語（見本院卷

第23頁），堪認被告至遲於108年4月22日已向原告口頭通知租賃期限屆滿不再續租，則縱被告未依系爭租約第7條約定之方式及時間通知原告不再續租，亦不影響系爭租約於108年4月30日即行終止之效力，況系爭租約第7條並無任何關於違反約定之罰則。基上，原告請求被告賠償相當於1個月租金之損害，即屬無據。

2、原告請求違約金20萬5,140元部分：

⑴按系爭租約第6條第2項約定：「乙方於終止租約或租賃期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支付按房屋租金三倍計算之違約金。」。又所謂返還租賃物，係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有。依民法第946條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。如果僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免其給付之義務。而民法第241條規定：「有交付不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此限。」，是縱負有交付義務之債務人，於債權人受領遲延時，亦應將拋棄占有之意思表示，通知債權人，始可免其給付之義務。原告主張被告於108年4月30日租賃期限屆滿時，並未與原告點交系爭房屋及返還鑰匙，被告迄至108年5月13日始將系爭房屋之鑰匙歸還，固據提出系爭協議書及兩造間通訊軟體紀錄等件為憑（見本院卷第25頁、第45頁），並聲請本院傳喚系爭協議書之公證人即訴外人陳仁國到庭作證。惟為被告所否認，辯稱被告於108年4月29、30日即已將系爭房屋清空，被告並於108年4月30日下午至原告之代理人許彩珠住處告知已完成系爭房屋之清空作業，故被告已完成系爭房屋之交還，則原告請求被告給付違約金，應屬無據等語，亦據提出108年4月28日許彩珠與被告間之通訊軟體紀錄、108年4月29日被告通訊軟體紀錄及108年5月1日許彩珠之通訊軟體紀錄等件為憑（見本院卷第123至131頁），並聲請本院傳喚證人羅得

源到庭作證。

⑵查參諸證人羅得源到庭證稱：我於106年5月任職於被告，現在擔任營運副總，主要負責門市的營業管理，主要內容為收銀、結帳、陳列及客戶服務，我有看過系爭租約，這份租約是由被告公司的總經理吳政衛簽署，但他在108年3月離職，這份租約快到期時，我有參與租賃契約續約相關事宜，因為有陪同吳總到房東家談租約續約，一直談到108年4月中，因為許彩珠一直反反覆覆，所以我跟董事長及吳總報告後，公司就決定不承租。本院卷第207頁紅色螢光筆部分就是我向許彩珠說不再續租之108年4月15日LINE紀錄，隔天還有用電話跟許彩珠說明，且許彩珠說當月底要我們把東西清乾淨，且說天花板不用拆，許彩珠是原告的媽媽，從續租開始都是許彩珠出面跟我們聯繫。我們跟許彩珠說108年4月底要清空，我們就陸續安排工班做搬遷動作，一直到108年4月29日室內清完，但冷氣及招牌因為當天天晚且因為泰順街晚上有市場，所以我就跟許彩珠說來不及拆，但我們隔天就有拆完，本院卷第125至132頁是當時清空完畢時之照片，在拆除過程中，許彩珠都有來看，拆完之後，因為之前我就有將鑰匙交給許彩珠，所以他應該有去看，不過我沒有親眼看到，清空時間在4月底，108年4月30日早上許彩珠有說我們拆錯招牌，有先罵我一頓。又我們總共有兩把鑰匙，一把是在108年4月29日在許彩珠的家還給許彩珠等語（見本院卷第244至247頁）；又參以許彩珠與被告108年4月22日通訊軟體內容：「阿姨，拍謝，公司還是依與您在4/15的說明，維持原案，我們就承租到4/30止。很抱歉。我們預定在本週會淨空商品，『下週拆除返還』。」等語（見本院卷第23頁）；另參以許彩珠與被告間108年4月28日通訊軟體內容：「（許彩珠）：哈克平安：我們將提早於明天下午3點29分抵達臺北車站再轉搭計程車回到泰順街的家…就約你們當日下午4點於我家見面洽談…我老公成教授說貴健

康食彩的吳總政衛一定要來…所以請他勿必要來洽商還店屋所需事宜～」等語（見本院卷第123頁），可知許彩珠曾與被告相約於108年4月29日下午4時在其住處洽談交屋事宜；再參以被告108年4月29日通訊軟體上之照片顯示系爭房屋內部已清空之情形（見本院卷第125至129頁）及許彩珠108年5月1日通訊軟體上之照片亦顯示系爭房屋內部已清空之情形（見本院卷第131頁）。基上，可認被告於108年4月22日即已通知原告擬於108年4月底進行系爭房屋之清空作業，且被告係於108年4月29日開始進行清空作業，並於108年4月30日完成清空作業，上情已為原告所知悉。是縱兩造間未辦理點交作業程序，然被告既已將系爭房屋騰空遷出，即已有拋棄占有之意思，且原告亦知悉被告拋棄占有之事實，是依上開說明，可認被告業於108年4月30日履行交還系爭房屋之義務。

⑶至原告主張被告於108年5月13日始返還系爭房屋之鑰匙乙節，固據提出108年5月13日之系爭協議書為憑（見本院卷第25頁）。被告則否認兩造有成立系爭協議書云云。惟查，參諸證人陳仁國到庭證稱：本院卷第17至21頁的系爭租約上有我的職章，應該是我公證的沒有錯，本院卷第25頁的契約看契約格式應該是我們事務所打的，但該租賃事件承租人好像有中途欠租的狀況，所以之前出租的代理人成教授有一直跟我聯絡問我怎麼處理，我有跟他說去跟承租人聯絡是否解約，大家好聚好散，如果談不成，就要訴訟，因為他一直跟我聯絡抱怨承租人，所以我有印象，後來好像有談成說要解約，兩造如果達成一致，公證比較快，後來成教授有把他們終止的內容給我，我打成書面後讓成教授拿去跟承租人談，後來在108年5月13日本來要認證的當天，我有請雙方就協議書內容一條一條看清楚，又雙方在我確認文書內容後，且都沒有意見才在文書上面簽名，但我印象中事後因為承租人的授權書內容有欠缺，所以後來沒有辦認證，但我跟他們說都有簽名了，也會發生

民法效力，之後兩造就一人一份拿回去，而在108年5月13日，成教授夫妻及羅得源本來就有約在事務所認證，當天是成教授先到，承租人後到，被告到場的是協議書上所載的副總，他有自己簽名及寫身分證字號，羅得源在協商和簽名時的意識都很正常，我也請他好好看過後再簽，他那時都說沒有意見，因為他們事先就有談過，而當時他沒有說他沒有代表被告公司的權限，且公證時授權書要蓋公司大小章還要公司登記事項，我記得當時羅得源有拿授權書出來，但我忘記是否有公司大小章不符，或是其他問題，但我還記得成教授說如果你是代表公司你要寫職稱，所以他就寫副總等語（見本院卷第217至221頁），雖可認系爭協議書未經公證係因公證所需之被告授權書有缺漏所致，兩造就系爭協議書之內容仍有達成合意。然併參以證人羅得源到庭證稱：而我們總共有兩把鑰匙，一把是在108年4月29日在許彩珠的家還給許彩珠，當時有跟他說要留一把鑰匙，因為拆招牌要進入房屋接電源，所以經許彩珠同意後，才留一把鑰匙下來，一把是108年5月13日才還，因為招牌在5月9日才裝好，隔一個六日，許彩珠約我把鑰匙還給他，當初有跟許彩珠說好先借我一把等語（見本院卷第247頁），堪認被告租賃期限屆滿後仍保留一把系爭房屋之鑰匙，係因為拆除系爭房屋外之招牌需借用屋內電源所致，而非為系爭房屋占有使用之目的，又因被告拆除招牌仍有使用屋內電源，且被告基於水電費之抄表時間，被告於系爭協議書同意將水電費等結算至108年5月13日，尚符情理，是尚難僅憑水電費之結算日作為被告實際占有使用系爭房屋事實認定之唯一憑據。且縱系爭協議書第6條約明：「…及將存放於租賃物內之所有物品搬遷清除乾淨，交還原出租人」，然108年5月13日兩造簽立系爭協議書當天被告即已將系爭房屋之鑰匙返還予原告，此亦為原告所自承（見本院卷第9頁），堪認斯時被告已無物品存放於系爭房屋，亦徵被告確實於108年4月30日即已完成系爭房

屋之清空作業，是被告何時返還系爭房屋之鑰匙，於本件並非認定被告交還房屋之依據。從而，原告上開主張，並無可採，則原告請求被告給付違約金20萬5,140元，應屬無據。

3、原告請求積欠之管理費計2萬0,400元部分：

按系爭租約第8條「其他特約事項」第1項約定：「房屋之稅捐由甲方（即原告）負擔。營業必須繳納之稅捐及電費、水費及大樓管理費由乙方（即被告）負擔。」。原告主張系爭大樓之管理費繳納時間不定，原則上係由當屆主任委員以電話或文件通知後繳交，且繳納方式係以給付至當屆主任委員所提供之帳戶，每期管理費為1萬0,200元、車位為8,000元，被告未使用車位，故被告每期應繳納之管理費為1萬0,200元。又系爭租約期間共有3期管理費，分別為105年2月26日、107年8月10日、108年2月25日，被告已繳納105年2月26日之管理費，而107年8月10日及108年2月25日之管理費被告並未繳納，此由107年8月10日及108年2月25日係由原告之代理人許彩珠分別匯款1萬0,200元及2萬6,200元（包含管理費1萬0,200元及2個月車位管理費1萬6,000元）至當屆主任委員即訴外人曾煥耀帳戶可證，故被告依系爭租約第8條第1項約定應給付原告上開2期管理費計2萬0,400元，業據提出泰順福星大樓管理費繳費通知、系爭大樓住戶資料（下稱系爭住戶資料）、台新國際商業銀行國內匯款申請書（下稱系爭匯款申請書）及泰順福星管理費收支明細表（下稱系爭收支明細表）等件為證（見本院卷第39至41頁、第279至287頁、第387至389頁），核屬相符，堪認真實。至被告辯稱租賃期間並未取得107年8月10日及108年2月25日之繳費通知書，且原告提出之系爭匯款申請書與管理委員會之繳費通知書上所載之匯款帳號及戶名並未相同，是難認原告確實支付上開2期之管理費云云。然查，稽諸系爭收支明細表顯示泰順福興大樓於107年8月10日收取「許彩珠（母）韓鎮宇（子）成

佳樺（小女）」管理費1萬0,200元、108年2月25日收取「許彩珠代子與女」管理費1萬0,200元等語（見本院卷第283至285頁），核與原告提出之系爭匯款申請書所示之匯款時間及金額均相符，可認原告雖未將管理費匯入繳費通知書上之匯款帳戶，然斯時之主任委員曾煥耀確實已將該款項納入管理費之收入項下，是被告上開所辯，難認可採。從而，原告請求被告給付積欠之管理費2萬0,400元，應屬有據。

4、原告請求回復費用17萬8,650元部分：

⑴原告請求招牌架遭誤拆後，再次更新修復安裝費用5萬9,800元及鐵捲門毀損修復費用計1萬4,000元，扣除烤漆板1萬1,000元後，被告應給付6萬2,500元部分：

①原告主張被告誤拆招牌架，致原告於108年5月8日下午雇用3名師傅進行被告未完全拆除且裸露在外已鏽蝕部分之框架拆除工作，花費1.5日；其後於108年5月9日當日進行焊接及安裝白鐵材質烤漆板以防滲漏水之板面工程，雇用3名師傅，花費3日；又被告於108年5月10日凌晨竟又將誤拆之招牌架裝回，致108年5月14日臺北市政府建築管理處來電告知原告因招牌架裝回部分與原貌不符，要求立即改善，原告當日不得已再雇用3名師傅，將被告裝回之招牌架拆除，花費4.5日；另於108年5月22日再雇用3名師傅以吊車回裝更新修繕後之招牌架，並清除廢鐵，花費3日。以上工程總計12日（計算式：1.5日＋3日＋4.5日＋3日＝12日），師傅費用每日2,500元，總計3萬元（計算式：2,500元x12天＝3萬元），再加計工資、材料、雜費（含五金、餐費、停車費）後，以上總計5萬9,800元，固據提出估價單為證（見本院卷第289頁）。查參諸證人羅得源到庭證稱：108年4月29日系爭房屋室內清完，但冷氣及招牌因為當天天晚且因為泰順街晚上有市場，所以我就跟許彩珠說來不及拆，但我們隔天就有拆完，108年4月30日早上許彩珠有說我們拆錯招牌，有先罵我一頓，但拆招牌前一

天，我有跟許彩珠說我要拆招牌，他也說拆，但沒有跟我說怎麼拆，我就請工班再把招牌帶回來還給他，當天許彩珠說招牌拆了他怕有結構上的問題，他希望跟先前幫他裝招牌的人確認結構沒有問題，再安裝，後來他就跑去睡午覺，後來我等到快5點，他才跟我說先放在屋簷下，等他確認完，再讓我們裝回去，隔一週後，許彩珠就說可以裝回去了，但當時我的工班沒有空，所以拖到108年5月9日才安裝等語（見本院卷第246頁、247頁），互核兩造間108年5月9日之通訊軟體內容照片顯示系爭房屋已裝有招牌架，堪認被告辯稱其業於108年5月9日將招牌架回復乙節，應認真實。至原告請求108年5月8日委請師傅將未完全拆除且裸露在外已鏽蝕部分之框架進行拆除之費用部分，因框架之鏽蝕核與被告招牌架之拆除無涉，且原告並未舉證說明上開剩餘鏽蝕部分之拆除與招牌架本身之裝設回復有何關連及必要，是原告請求108年5月8日之雇工拆除招牌費用，應屬無據。又原告請求108年5月9日焊接及安裝烤漆板及109年5月14日拆除烤漆板之雇工費用部分，因原告對於烤漆板是否原屬招牌架之一部且是否與招牌架本身之裝設回復有關等節均未舉證說明，則原告此部分之請求，亦屬無據。再原告請求109年5月14日雇工拆除被告回復裝設之招牌架及109年5月15日請吊車裝回招牌架及清除廢鐵費用部分，原告除未舉證說明建管處如何認定招牌架之回復裝設與原先裝設之樣貌有何不符外，因109年5月14日前原告亦曾自行進行拆除鏽蝕及安裝防滲漏水板面工程，是此部分費用難認與被告招牌架之拆除有關，從而，原告請求此部分之費用，亦屬無據。

②又原告主張其於108年5月13日取回系爭房屋後發現，系爭房屋之鐵捲門為損壞狀態，經師傅檢修後乃馬達問題所致，而其更新費用為8,000元，再加計遙控器3組計6,000元，以上合計1萬4,000元（計算式：8,000元＋6,000元＝1萬4,000元）云云，固據提出估價單為據（見本院卷第28

9頁）。惟按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。民法第429條第1項定有明文。是除契約另有訂定外，出租人對於租賃物依法負有修繕義務。查稽諸兩造間通訊軟體內容：「（許彩珠）：…沒放下鐵捲門的門是卡住壞了…並不是如哈克你所言該鐵捲門已經修好了…只是沒有放下來～（哈克）：沒放下的鐵捲門很久沒有用，我會請廠商去安裝招牌時，一併處理。」等語（見本院卷第71頁）；並參以原告提出之估價單上有馬達及遙控器等修復項目，堪認原告主張系爭房屋之鐵捲門有損壞乙節，應為真實。然鐵捲門之損壞原告既自承係馬達故障所導致，且原告亦未舉證該馬達故障係因被告之故意或過失行為所致，因鐵捲門為系爭房屋租賃物之一部，依上開說明，本應由原告負修繕系爭房屋鐵捲門之義務。從而，原告請求被告給付鐵捲門毀損修復費用計1萬4,000元，即屬無據。

⑵原告請求被告誤拆招牌架所致招牌架邊角不銹鋼封角損壞，所進行之修復工程及重新裝設之招牌更新防水工程費用計2萬4,500元部分：

原告主張招牌架旁之不銹鋼板封角原為原告所裝設，為原告之財產，然因被告誤拆招牌架導致招牌架旁之不銹鋼板封角呈現凹洞、外翹、凹凸不平等損壞，被告自應就修復該不銹鋼封角工程加上新裝設後之招牌需更新防水工程所支出之2萬4,500元費用負賠償之責云云，固據提出祥興工程行估價單為據（見本院卷第293頁、第391頁）。被告雖對原告提出之祥興工程行估價單形式上真正不爭執（見本院卷第323頁），惟辯稱原告並未舉證證明不銹鋼板封角之損壞係被告拆除招牌架所導致，且原告提出之估價單上（見本院卷第293頁）品名記載「二樓前不銹鋼封角招牌上防水」，無法證明與不銹鋼板封角有關云云。查由原告提出108年4月30日被告尚未拆除招牌前之照片（見本卷第149頁）與被告拆除招牌後之照片（見本院卷第131頁、第

161頁、第291頁）互核比對後，可認招牌架拆除後其旁邊之不銹鋼封角確實有出現外翻及凹損之情形。然稽諸原告先行提出之估價單上品名記載「二樓前不銹鋼封角招牌『上』防水一式24500-」等語（見本院卷第293頁），原告事後再行補呈之估價單品名記載「二樓前不銹鋼封角招牌防水一式24500-…以上修繕費用工程已付清」等語（見本院卷第391頁），僅可認定祥興工程行所施作之工程為防水工程，又原告並未提出其他證據證明上開費用係包含招牌架旁不銹鋼封角外翻及凹損之修復費用，且參以原告自陳防水工程係因新裝設後之招牌需更新防水工程（見本院卷第3798頁），尚難認定該防水工程與不銹鋼封角之回復原狀有關。從而，原告請求被告賠償不銹鋼封角之損壞修復費用2萬4,500元，即屬無據。

⑶原告請求系爭房屋整修地面費用計1萬5,000元部分：

原告主張系爭房屋地面塑膠地磚及磁磚破損或凹洞，係因被告本身長期放置大型冷凍櫃及許多重物於地面所導致，原告前委請宏大土木包工業進行修復，計支出1萬5,000元（包含塑膠地磚及磁磚之修復、水泥填補、工料及雜費等），固據提出兩造間108年5月9日通訊軟體內容、宏大土木包工業估價單及照片等件為證（見本院卷第167至169頁、第295至299頁）。而被告對於宏大土木包工業估價單形式上真正不爭執（見本院卷第324頁），惟辯稱系爭房屋之塑膠磁磚及地磚乃地震所導致，且原告所提出之修復項目均屬建築物正常折舊及自然耗損所致，本應由原告負修繕之責，業據提出被告店鋪人員108年1月9日通訊軟體內容及108年1月份地震測報分析等件為據（見本院卷第175至179頁）。查稽諸系爭租約第1條「房屋所在地及使用範圍」約定：「…『店面』三角窗空地及靠巷子由乙方（即被告）管理使用，…」（見本院卷第17頁），可知被告承租系爭房屋係作為店面使用乙事，原告於簽立系爭租約時即已知悉，是原告對於被告會於系爭房屋地面長期放

置大型冰箱或重物應所有認識，故縱被告於系爭房屋地面長期放置大型重物亦無違反租賃物約定之使用方式；況稽諸原告提出之塑膠地磚及磁磚破損或凹洞之照片，其損壞之面積尚屬零星且非屬大範圍面積，已難認定係屬大型重物長期放置所致，且觀諸被告提出之108年1月9日通訊軟體內容其上顯示之地面毀損照片（見本院卷第175至177頁），地面亦無放置任何大型重物；再稽諸系爭租約第8條「其他特約事項」第3款約定：「本租賃標的物『因屬老舊建物』…」（見本院卷第19頁），可知系爭房屋本屬老舊建物。基上，系爭房屋地面之塑膠地磚及磁磚是否因地震或自然耗損所導致，即非無疑。從而，原告既未舉證說明被告就系爭房屋地面有何故意或過失或使用管理不當所致之情形，則原告請求被告賠償系爭房屋地面之修復費用1萬5,000元，即屬無據。

⑷原告請求被告窗戶未關緊致雨水滲漏，需補強鋼筋、廁所修繕及租賃物人工草皮更新之費用計7萬6,650元部分：

原告主張因被告誤拆招牌架導致門戶大開，雨水滲入系爭房屋廁所及室內，造成需補強鋼筋及進行廁所修繕，且人工草皮亦有損壞情形，原告共計支出修復費用7萬6,650元云云，固據提出祥興工程行估價單為據（見本院卷第301頁）。被告雖對於祥興工程估價單形式上真正不爭執（見本院卷第324頁），惟辯稱該估價單無法證明廁所及鋼筋係遭被告人為破壞等語。查稽諸原告提出之祥興工程行估價單所載修繕品名包含一樓廁所修繕工程、二樓廁所C型鋼骨架補強、二樓廁所補強工程、廁所窗戶底座及土蓋工程、鋁穿梭管防盜窗工程、穿梭管防盜窗材料及人工草皮等（見本院卷第301頁），然原告既稱被告於108年4月30日誤拆招牌架後，原告曾於108年5月8日進行被告拆除招牌後零碎部件及裸露鏽蝕部分框架之拆除工作、108年5月9日進行焊接及安裝防滲漏水板面工程、108年8月14日將原告於108年5月10日自行裝回之招牌架拆除、108年5月22

日再次請吊車將更新之招牌架裝回，則自108年4月30日被告拆除招牌架迄至108年5月9日原告進行焊接及防滲漏水板面工程，僅約略10日期間，是縱上開10日期間有持續下雨之情形，實難認定廁所C型鋼筋骨架、廁所窗戶底座及上蓋之補強等，係因被告單純拆除招牌架所致。又鋁穿梭管防盜窗工程及穿梭管防盜窗材料等工程，其施作目的係為防盜，核與滲漏水無關。另原告並未舉證說明人工草皮受損情形及該人工草皮受損係因被告故意或過失或使用不當所導致，則原告請求被告賠償上開修復費用計7萬6,650元，即屬無據。

5、基上，原告得請求押租金39萬元扣抵之部分為管理費2萬0,400元。

五、綜上所述，原告請求系爭執行事件於超過36萬9,600元（計算式：39萬元－2萬0,400元＝36萬9,600元）及自108年5月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之強制執行程序應予撤銷，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　15　　日

臺北簡易庭　法　官　陳家淳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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　　109　　年　　12　　月　　23　　日

書記官　蘇炫綺