臺灣臺北地方法院民事簡易判決

110年度北簡字第12856號

原　　告　予所在有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉長興

訴訟代理人　陳殷朔律師

被　　告　陳億城

000000000000000000

訴訟代理人　林聖鈞律師

複　代理人　鄭楚甯律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國110年11月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

本院110年度司執字第73008號給付租金強制執行事件，原告對被告請求民國110年7月租金於超過新臺幣67,500元部分之強制執行程序，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,440元，由原告負擔新臺幣720元，餘由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：

㈠被告於民國110年8月9日，催告原告應於同年8月16日前繳納7及8月之房租，但本院於同年7月20日即發執行命令。緣原告於109年6月1日至112年5月31日，向被告承租臺北市○○區○○路000○00號房屋（下稱系爭房屋）係作為餐飲業之用，簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），但系爭房屋於110年2月起發生嚴重漏水，加上同年5月發生疫情，原告要求被告減租，被告提出兩個方案之存證信函，但兩方案原告都不能認同，認為租金金額未確定，因應房屋之漏水無法修復及疫情之擴大，導致生意一落千丈，入不敷支出，只好停止營業並終止租約。這次疫情對餐飲業產生重大衝擊，原告屬重災戶之一，損失慘

重。原告只能於110年8月12日依約第10條第2項、第16條第1項及民法第424條規定，自同年9月1日起終止租約，本件租約係因可歸責於被告之事由（漏水無法修復）而終止租約，故原告此時自得向被告請求不能營業之損失新臺幣（下同）280萬元，並請求返還29萬元押金，此為原告主張與被告抵銷債權。又於民國110年2月起至110年6月止5個月，每個月135,000元租金，原告均以支票給付，惟得依民法第227條之2情事變更原則，請求被告將每月租金減半收取，故被告從2至6月每月應退還67,500元給原告，5個月總共應退還金額337,500元，主張與被告抵銷債權。被告為承租被告所有店面經營LA　PLACE咖啡店，曾於109年6月30日花費3,788,720元之裝潢費，此有收據5張及裝潢設備相片7張，由於租約經終止後，所有設備變成廢棄物將致不堪使用，此種損害自得向被告請求賠償，按折舊率以6成計，總共損害金額為240萬元或2,273,233元，應也可向被告請求賠償，可以與被告主張7月份租金債權相互抵銷，故被告主張債權，經原告主張抵銷後，已歸於消滅。故被告聲請本院110年度司執字第73008號兩造間給付租金強制執行事件之強制執行程序，應予撤銷。

㈡按民法第442條規定：租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。民法第227條之2規定：契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付，或變更其他原有之效果。兩造於簽約後發生武漢肺炎，全台自110年5月19日起提升全國疫情警戒至第3級，受疫情影響營運，符合民法第227條之2情事變更非當時所得預料情形，自可依此條規定請求減少租金給付。被告於110年9月23日答辯狀理由自認同意減租，只是金額未確定，故實際應減租金額，可由法院核定。又系爭租約中約定提前終止租約法律效果為3月租金違約金，性質上是屬損害賠償之預定，屬於違約金性質，適用違約金酌減之規定，因此原告主張提前終止租約，可依民法第252條規定予以酌減。並聲明：本院110年度司執字第73008號兩造間給付租金強

制執行事件之強制執行程序，應予撤銷。

二、被告抗辯則略以：

㈠原告為尋覓地點經營咖啡館，於109年5月向被告詢問能否租賃系爭房屋。惟因該房屋所處之大樓公共管線破裂致水流從系爭房屋邊角處滿溢滲出，系爭房屋確有漏水情形。被告亦坦承告知被告法定代理人葉長興上情，並承諾願意以較低之租金供原告承租，葉長興除同意承租外，更介紹其認識的水電廠商即訴外人林建國修繕系爭房屋漏水，並承諾該廠商一定可以解決該漏水情形。被告遂請葉長興通知林建國進行估價、並於109年5月20日進場施工，林建國於109年5月26日施工完竣，原告即於109年6月遷入系爭房屋並自行裝潢、經營「LA PLACE」咖啡館，兩造於109年9月7日簽訂系爭房屋之租賃契約，租期自109年8月13日至112年5月31日，並經本院所屬民間公證人林金鳳事務所公證。後於110年5月9日時，因葉長興反應天花板有漏水情形，且原因不明，可能涉及大樓公共管線或他人財產，被告隨即轉知大樓管委會處理。管委會總幹事5月10日時即聯絡訴外人林建國調整集水盤及疏通水管以解決漏水情形。於110年6月30日時，原告又反應有漏水情形，被告亦即時轉知管委會處理，管委會110年7月1日再委請訴外人明聲水電行安裝水盤引管等排水設備，並修繕漏水處。因原告一直反應其營業受疫情影響，被告遂於110年5月24日主動向葉長興提出減少5月租金1/4之方案，但亦遭葉長興以減少幅度不夠大而拒絕，後被告又於110年6月12日提出減少租金之A方案或葉長興依系爭租約第11條賠償兩個月租金後提前解約之B方案，供葉長興選擇，但葉長興仍以A、B方案對其無用為由，對該二方案皆拒絕，後於同年7月1日管委會委託水電行修繕完畢後，葉長興之姪子即予所在公司執行長王先生主動向被告聯絡，說明因系爭房屋之漏水問題導致咖啡館之牆壁發霉損壞，故希望被告協助向管委會請求賠償，並且聲稱若能協助請求賠償，願意支付欠繳房租。被告亦同意若原告提出店內損失清單，即會協助其向管委會求償，惟原告遲於同年7月13日始提出損失清單，被告

亦於當日即向管委會提出予所在公司漏水損失請求賠償函，但被告仍然藉詞拖延，並無給付欠繳租金。至110年7月7日時，因原告已逾期未給付7月租金，被告即以存證信函（台北市安和郵局944號）催告於函到7日內給付7月租金及12張支票，惟原告拒不給付，被告即於同年7月16日以系爭租約之公證書正本向本院申請強制執行，本院遂於110年7月以北院忠110司執德字第73008號執行命令執行原告之財產，被告並於同年8月9日再以存證信函（即台北市安和郵局1106號）催告原告於函到7日內給付7、8月租金，惟原告皆未給付，被告於同年9月8日收到原告本案起訴狀，始知原告提起本件訴訟。原告於簽約之前，已知系爭房屋所處之大樓有類似漏水情形，仍簽訂系爭租約，自已評估過相關風險。其110年7月租金於該月1日即已清償期屆至，原告依據契約自有繳納義務，被告以之強制執行符合法定要件。系爭房屋顯無有瑕疵而影響承租人或其同居人之安全或健康、亦無房屋一部滅失之情形，原告以民法424條、系爭租約第10條主張終止契約並無理由。系爭房屋之漏水情形乃因系爭房屋所處之大樓公共管線破裂，而水則從該破裂管壁中循管線流到系爭房屋，故該漏水原因並非來自於被告之房屋，而是源自大樓管委會管理之公共管線，此事原告於承租前亦已知悉，此由原告請被告代其向大樓管委會求償、而非直接向被告求償，亦可得知，故原告顯然知曉系爭房屋漏水原因不可歸責於被告。縱認被告對該漏水情形亦有協助修繕之義務，被告亦皆有盡該修繕義務。原告110年5月9日、6月30日所反映之漏水情形，被告均於隔日即時轉知管委會處理。原告並且分別於7月1日及同月10日希望被告協助向管委會求償時，被告亦承諾只要原告能提出損失清單，即會加以協助，並於7月13日被告提出清單時即轉知予管委會，並無原告所稱拒絕漏水修繕情形。縱然系爭房屋之漏水被告須加以負責，被告皆有通知大樓管委會連絡包商進行修繕，原告主張終止爭契約並不合法。又原告雖主張終止契約並請求2,800,000元損害賠償，但並無說明其請求之法律依據，亦無提出所受之損害證明，並無此債

權存在可能。

㈡本件無情事變更原則而得酌減給付之情形。按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果。租賃物為不動產者，因其價值之昇降，當事人得聲請法院增減其租金。但其租賃定有期限者，不在此限，民法第227條之2第1項、第442條規定。惟按民法第227條之2第1項所規定之情事變更原則，係源於誠信原則內容之具體化發展而出之法律一般原則，屬於誠信原則之下位概念，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人固僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付。」兩造間於109年9月7日訂定系爭租約，正值新型冠狀肺炎疫情流行，兩造有確認其租賃意願，也因疫情關係約定減少應給付租金，此由系爭租約第3條可以確知調降：「因應新冠病毒疫情自民國109年8月13日至民國109年12月31日，租金調整如下：…。」原告簽約前，已就新冠肺炎疫情之影響而為風險評估，卻仍認為調整後之租金可使其得正常營業，才簽訂系爭租約，則新冠肺炎對營業所造成之影響，顯為原告所得以預見，其自不得再以此而主張情事變更而酌減租約之給付。原告雖稱因新冠肺炎疫情爆發而導致營收大幅減少，然而承租人是否因租賃物受有利益，並非審酌依原有效果履行契約

顯失公平唯一考量，系爭房屋亦無價值大幅減損之情況，原告主張酌減租金給付，並無理由。

㈢原告雖另有主張以押租金債權抵銷被告租金債權，惟該保證金即押租金契約為獨立契約，因此該債權須於原告遷讓交還房屋、遷出戶口或公司登記、並扣除所積欠債務後才得以行使，故本件原告請求之保證金債權，尚未符合約定條件，並無抵銷適用之情形，不得以此主張抵銷。按「乙方應於簽訂本租約同時給付甲方新台幣貳拾玖萬元整之保證金，以作為其履行本契約義務之擔保。該保證金於乙方在租約中止或屆滿時遷讓交還房屋、遷出戶口或公司登記並扣除其所積欠之債務後，由甲方無息退還之」，系爭租約第5條記載甚明。押租金約定實為另一契約，不屬於民法第421條所定租賃契約之內容，是押租金返還請求權與租賃關係即無不可分之關係。原告未給付租金債務已達405,000元，仍拒絕遷出，其保證金於扣除上開金額後，已無賸餘，被告主張抵銷顯無理由。原告雖稱終止租約之法律效果為3個月租金，然本件強執事件僅執行系爭租約租金，並未執行違約金，違約金是否酌減，實與本件無關。並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

㈠兩造間訂有系爭房屋租賃契約，原告向被告承租系爭房屋，租期為3年，因應新型冠狀肺炎疫情，兩造已有約定於109年8月13日至12月31日止調整租金（調降）等情，據提出經公證之房屋租賃契約為證（見本院卷第15至17頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。被告對原告聲請強制執行110年7及8月之遲延給付租金，原告雖主張兩造租金尚在協商中，但查被告業已存證信函提出2方案供原告選擇，但原告係於對話中，回覆：「這些看了、對我來說沒用、我不跟你囉嗦。」（見本院卷第77頁），亦即，兩造對於租金之約定既未有新合意，即應依照原租賃契約之約定內容，並無原告所謂「租金金額尚未確定」之情，原告容有誤會，其仍有依系爭租約繳交租金之義務。據上，原告不得以兩造未有新租金金額合意，主張毋庸依

房屋租賃契約給付租金至明。

㈡又按強制執行，依左列執行名義為之：四、依公證法規定得為強制執行之公證書。執行名義附有條件、期限或須債權人提供擔保者，於條件成就、期限屆至或供擔保後，始得開始強制執行，此為強制執行法第4條第1項第8款、第2項規定明確。本件兩造間之房屋租賃契約既經公證，已如前述，兩造並無爭執，則被告以原告未依約定日期繳納租金，即應依第3條約定每月房租於每月1日前繳納，而請求依前開規定對原告強制執行110年7月或其後同年8月之租金，經核於法並無違誤。

㈢原告於本件雖主張因系爭房屋於110年5月間發生有漏水情事，被告並未修繕，造成原告損失，應先賠償其損失並予抵銷，故不能給付前揭租金云云。然查被告業已抗辯於系爭租約締結前，原告即獲告知系爭房屋之大樓因公共管線老舊致有漏水情形，並由原告介紹水電包商進行修繕，被告因此減少租金之情，原告對此情並未爭執。且觀之兩造於110年5月間確實討論天花板漏水事宜，被告即回覆：會聯絡總幹事明日過去處理等語，兩造並確實於110年5月間互為談論派工人、估價及與大樓主任委員報價等情，並有修復管線照片可按（見本院卷第59至62頁），則被告辯稱對於原告爭執之漏水情節並非不處理修繕，被告確有依系爭租約第7條約定，在原告通知後，因屬於大樓公共管線之漏水而協助聯繫修繕完成，對於天花板裝潢亦會請管委會處理賠償之事實，亦有兩造間Line對話紀錄可按（見本院卷第71至73頁），則原告對該漏水原因為大樓管線造成，已經修復，因管線漏水導致有毀損之天花板裝潢，亦可向管委會申請由其賠償一情，應已知悉，並已於本件起訴前之110年7月間，即有請求被告向大樓管委會申請賠償，亦有被告提出之Line對話紀錄可查（見本院卷第73頁）。則被告對於原告提出之漏水訴求，並非不修繕處理，應可認定，被告並無違反系爭租約情事。且依被告提出之110年5月支出漏水修繕支出單據、110年7月1日漏水修繕支出單據(見本院卷第61、75頁)，益徵系爭房屋大樓管委會經由被告為原告提出申請，已經更替

牆內污水管線、亦對系爭房屋安裝水盤引管修漏，對於系爭房屋之漏水現象進行改善修繕，對於系爭房屋漏水導致之其他裝潢等損失，則需由原告提出資料經由被告向管委會請求賠償。而原告就前揭對話紀錄，亦無否認，據此，可認原告主張系爭租約因可歸責於被告之事由即漏水無法修復而終止租約，並無理由。且查原告雖主張自110年2月起即發生漏水，然依其提出之照片（見本院卷第19頁）並無拍攝日期，無法確認為何時之漏水情形，如為事後因本件訴訟始為拍攝，觀察其因漏水導致之木天花板水漬髒汙及霉點情形，應為同一角落，然原告經營之咖啡廳並非面積狹小店面，此有原告提出之咖啡廳營業照片可按（見本院卷第123至125頁），雖然在店內之角落小部分天花板因外部漏水，會導致木板外觀及美感不佳，或部分已經排置在下方之桌面需移動，但是否因此即會導致整體咖啡廳無法營業，並非無疑，更何況，原告雖稱因此導致不能營業之損失，但又稱咖啡廳乃110年5月停業，顯然原告無法營業之原因並非前述漏水原因，而係因應110年間新冠肺炎疫情始導致，則原告以系爭房屋有前述漏水情節，向被告請求不能營業之損失主張與被告抵銷租金債權，姑不論原告對於不能營業之損失金額280萬元，亦未能舉證證明，因本院認為原告所舉系爭房屋漏水情事，被告業已依約聯繫管委會修繕並同意替原告出面向管委會請求天花板損害之賠償，且依原告經營咖啡廳之店面規模，前述漏水僅店面之一隅，原告並未舉證證明此已影響整體咖啡廳致無法經營程度，原告主張以此終止系爭租約或抵銷租金，亦無理由。至原告提出之相關租用系爭房屋開設咖啡廳所支出之裝潢設備等單據，因原告並無從舉證所主張之前述漏水情節已導致無法營運，且未證明與漏水修復損害相關，亦未說明何以不向已經認有管理疏失之大樓管委會求償，或有因被告疏於協力而求償不能之情事，即難為有利原告之認定，在此說明。

㈣原告雖主張尚有押租金可以抵付被告請求之租金，然依據系爭房屋租賃契約第5條約定，兩造稱為押租金之保證金，需於租

約屆滿或終止時遷讓交還系爭房屋、遷出戶口或公司登記並扣除所積欠債務後，無息退還。經詢原告稱：原告目前無營業，其實想要跟被告再租用系爭房屋，所以系爭房屋並未返還，只是將生財工僅搬了生財器具，但認為於返還房屋後，押租金如有餘額仍可請求抵銷。於110年5月15日停業，後來無法復業，因為我帳戶被被告聲請強制執行扣住等語（見本院卷第141至142頁）。堪認被告抗辯原告尚未依約終止租約、並返還系爭房屋，被告因出租之系爭房屋未經原告返還之損害仍持續中，則被告抗辯依約尚無從返還押租金，原告無從主張以押租金抵付積欠之租金或相當於租金之損害賠償，應屬可採。亦即，原告依系爭租約第5條之約定，於終止租約返還系爭房屋前、於兩造因租賃債務尚未結清前，無法主張返還，自無從主張於本件予以抵銷。

㈤原告雖主張110年7、8月租金，因全台自110年5月19日起提升全國疫情警戒至第三級，受疫情影響營運，符合民法第227條之2情事變更非當時所得預料情形，自可依此條規定請求減少租金給付，且被告答辯狀自認同意減租，僅金額未能確定等語。被告則抗辯：兩造間於109年9月7日訂定系爭租約，正值新型冠狀肺炎疫情流行，兩造確認其租賃意願，也合意因疫情關係減少應給付租金，此由系爭租約第3條可以確知有因應疫情調降：「因應新冠病毒疫情自民國109年8月13日至民國109年12月31日，租金調整如下：…」原告簽約前已就新冠肺炎疫情之影響而為風險評估，卻仍認為調整後之租金可使其得正常營業，才簽訂系爭租約，則新冠肺炎對營業所造成之影響，顯為原告所得以預見，不能認為有情事變更原則適用云云。然查：被告抗辯109年間因應疫情而約定之較低租金，於本件原告請求之110年7及8月期間並未有及於適用，此由系爭租約前述內容，即可知悉，而兩造對於因應疫情影響而減少租金，並非無共識，被告亦已自行提出建議減少110年5及6月之租金金額，有原告提出之被告存證信函可按（見本院卷第21頁），則原告所執110年5月19日起全國提升疫情警戒至第3級之情事變

更事實，應已為兩造於協議減少租金時曾互為溝通範圍內。至原告主張已經依約繳付於2至6月之租金，既已繳付，兩造並無爭議，再請求依民法第227條之2情事變更原則減半收取，而請求被告自2至6月共應退還金額337,500元，被告既未允諾同意，兩造並無其他合意，且此亦非被告對於告負有之義務或既成之債務，乃原告應另行依法為主張，殊不論原告請求前揭租期就否亦均有情事變更原則之適用，仍無從以之抵銷本件原告負擔之租金債務。至於110年7月26日以後已經解除疫情警戒第3級，並於110年7月13日起，有公告鬆綁部分措施之情形，為本院依職權知悉之事項，則認為於110年7月以後，應已無情事變更原則之適用，然於疫情3級警戒期間內之110年7月租金，則有原告主張之兩造締約時無法預期之情事變更原則適用，並加以衡酌110年7月仍發布3級警戒狀況，更甚於109年底時疫情程度，認為被告於前揭存證信函提出之租金減少至125,000元，仍不合理，以原告所提出租金折半、亦即比照被告於前述存證信函中所建議之6月減租以67,500元，較為合理。亦即，原告主張依照民法第277條之2規定減少7月租金至67,500元，應為有理由，然原告主張同年8月租金亦應減低，依前所述，當時疫情已經趨緩、民生經濟交易亦已逐漸回復如常，乃因原告個人考量而未營業又不返還系爭房屋予被告，故難認為有理由。

五、綜上所述，原告主張本件被告對其之租金債權業經以漏水損害賠償及系爭租約約定之保證金（即兩造所稱押租金）抵銷，並無理由，但主張被告請求強制執行之110年7月租金因新冠肺炎疫情嚴重、全國發布疫情警戒原因有情事變更原則調整租金金額之適用，本院認為應將月租金由135,000元減至67,500元部分為有理由。從而，原告依前揭法律關係規定，請求撤銷該部分強制執行程序，為有理由，應予准許，如主文第1項所示。逾此部分，依前所述，並無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於

判決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　30　　日

臺北簡易庭　法　官　徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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　　110　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　李易融