

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第10133號

原告 大三通不動產有限公司

法定代理人 施建興

被告 吳信穎

吳寂嘉

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國111年7月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：

(一)兩造於民國105年11月8日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭契約），由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋）。租賃期間自105年12月1日起至110年11月30日止，約定每月於代扣繳租賃所得稅後，原告應於每月5日前給付被告租金新臺幣（下同）14萬元，原告並給付押租金28萬元，兩造並將系爭契約委由公證人為公證（即105年度北院民公東字第70479號公證書，下稱系爭公證書），約定承租人如不履行系爭契約所載之租金、違約金或交還系爭房屋時，應逕受強制執行。

(二)原告之後於110年8月10日已搬遷至臺北市○○區○○路0段000號2樓並辦理變更登記，無須給付每月之租金。然被告不點交，系爭契約未到期，原告僅使用系爭房屋1、2樓之部分，每

01 月收取租金11萬元，若提前終止系爭契約則需賠償1個月押租
02 金。被告遲至110年11月19日方前往點交完畢，原告所有水電
03 瓦斯均已付清未積欠。8萬元被告無理索賠，原告提前11天退
04 租，尚應退還51,337元，另28,663元再扣除先前墊付水塔5,00
05 0元、抽水馬達換新12,000元及不銹鋼雨遮2萬元，被告尚應給
06 付原告8,337元。依民法規定出租方即被告應負修繕義務，但
07 被告事後不認帳。並且不續約後，使原告近3年損失100萬元，
08 原告不服被告請求，因近2年疫情嚴重，被告調漲租金從14萬
09 元至22萬元，被告在109年系爭契約到期前，已將系爭房屋出
10 租予第三人，被告不顧疫情及情理，一直要逼走原告，造成原
11 告又損失代收店面損失賠償20萬元。

12 (三)並聲明：本院111年度司執字第43807號執行事件（下稱系爭執
13 行事件）之強制執行程序應予撤銷。

14 二、被告抗辯則以：

15 (一)系爭契約期間為105年12月1日至110年11月30日，原告應於每
16 月5日前支付租金14萬元，然其於110年8月5日僅轉帳3萬元、
17 同年9月3日轉帳12萬元、同年10月5日轉帳5萬元，同年11月迄
18 今未支付任何租金，是原告於110年8月至11月共計4個月，應
19 支付租金為56萬元，實際僅繳納20萬元，尚欠36萬元，此部分
20 自押金28萬元扣除後，債務人尚欠繳房租8萬元。

21 (二)依兩造系爭契約約定，原告使用之範圍為系爭房屋全棟，被告
22 同意原告將系爭房屋部分轉租由他人使用，但原告應對系爭契
23 約內容負完全責任。是原告所稱「代收」房租顯為不實。而原
24 告於110年7月29日寄出之存證信函（安樂路郵局存證號碼：00
25 0194），方才告知鄰棟整修須搬遷事宜，並稱「可終止契
26 約」；然原告仍持續將系爭房屋1、2樓租用他人，且3至5樓仍
27 堆置物品，直至110年11月18日方通知被告全部搬完了，是於
28 系爭契約存續期間，原告皆有使用系爭房屋。又原告於110年8
29 月12日寄送存證信函（臺北南陽郵局存證號碼：000856）稱因
30 隔鄰施工噪音，然未見原告向相關衛生單位反映之記錄，逕單
31 方面表明不願繳納足額房租，未與被告聯繫議定房租；被告於

01 110年9月17日寄出存證信函（臺北六張犁郵局存證號碼：0003
02 40）就原告自動調降租金（8月份僅繳納3萬元、9月份僅繳納1
03 2萬元）部分，進行催告，顯見兩方就減少租金乙節並無達成
04 共識，且原告未依契約有關「提前終止契約」之規定於2個月
05 前以書面方式通知對方，而係於已尋覓新租處後方才通知，況
06 原告物品含辦公桌椅、床墊等至110年11月18日仍堆置於系爭
07 房屋。

08 (三)依系爭契約第11條遺留物之處理，承租人於契約期滿終止或違
09 約遷讓交還房屋時，如有未搬遷遺留之傢俱及其他雜物等視同
10 放棄，任由出租人以廢棄物處理。承租人不得任何異議。第4
11 條使用限制及設施改裝，承租人如有改裝設施之必要，應取得
12 出租人書面同意後自行裝設，不得要求改裝費用。原告於110
13 年9月15日寄送之存證信函（安樂路郵局存證號碼：000204）
14 首次提及裝潢費用，並臚列各項設施要求被告給付，被告為避
15 免日後爭議，即於110年10月19日寄送存證信函（臺北六張犁
16 郵局存證號碼：000367）告知，被告無須原告所留之設備，請
17 原告自行清運。又110年11月15日第1次點交時，被告以Line方
18 式作為紀錄：固定之裝潢，原告留下者，雙方就此部分不得主
19 張收費；可移動物品，請原告於交屋日前清除，如果未清運完
20 畢，將由被告方自行處理，再向原告收清運費用。雙方於110
21 年11月22日相約第2次點交，係經原告同意繳交及更換鑰匙，
22 況其退租日期係於110年11月15日後才由原告決定，與契約書
23 所定如需提早解約，應於2個月前以書面方式通知對方之規範
24 不符；雖於2次點交時，被告已明確表明，如原告須向我方收
25 取費用之物品，被告拒絕，請原告就該物品拆除，皆有多位在
26 場人可詢；然為防原告反悔，且原告交屋時契約尚未屆滿，是
27 被告於仍留有1樓1片玻璃未裝，以供其進出使用，並於110年1
28 1月22日以Line訊息告知原告：房客如有任何需求而使用本案
29 物件，於11月30日前，皆可與我聯繫。謝謝。是被告並未限制
30 原告於本契約存續期間使用系爭房屋。原告於同日告知「暫時
31 不拆了」；遲至110年12月9日以Line傳訊告知其等將開始所有

東西拆走；因已超出契約期限之110年11月30日，故被告方拒絕，應屬合理。又原告所裝設之部分設備先前已有向被告收費而折抵租金紀錄，就原告裝修部分，未事先經被告同意，又依契約規定不得要求改裝費用；另原告之裝修對被告並無增益，因被告與現有承租人所簽訂契約價額相同，並無因原告之增設設施有何價格提高；又被告就系爭房屋現有租約非原告所稱自110年12月1日起。

(四)疫情初次爆發期間，被告於109年4月至109年6月，皆有調降租金5,000元，該數額為被告母親即訴外人李秋枝（前屋主）與原告商議後結果。後因疫情趨緩，調回租金，亦經原告同意；另我國疫情最為嚴峻期間應屬110年5月間，原告並未提出調降租金之需求，期間亦無調漲租金。依系爭契約第5條第3款就續約規定，承租人如欲續約應於租賃期限將屆前至少2個月前以書面通知出租人，經出租人同意後雙方另訂租賃條件，否則租約期滿後雙方之租賃關係當然消滅，契約期滿時出租人有權租予他人。承租人不得以繼續使用或以繳付租金為由，主張租賃關係繼續存在，亦無民法第451條之適用。被告於109年12月7日收到原告以Line表達因欲租給飲料店，希望租約再加1年之訊息；於當日被告即回復到約以後不續出租，並提醒請自行考量；是在原告租給鮮茶道前、合約到期（110年11月30日）前近1年，即告知不續租之意願；後為求慎重於109年12月21日以存證信函（國史館郵局存證號碼：000735）告知不續租；故原告所稱被告未回訊息及至合約將屆方通知不續租乙節，而致原告須賠償20萬元，顯屬不實。

(五)就系爭契約及前次租約期間長達10年期間，原告將1樓、2樓分租，3至5樓作為其辦公室使用，亦曾將騎樓出租，其收益應該已大於原告向被告繳納之款項，另有原告於104年4月間，將系爭房屋1樓以168,000元之價額刊登出租廣告可參房屋之租金行情，被告未曾因此要求調漲房租，只有調降，原告所稱被告調漲租金至22萬元，顯非事實。被告不續約之意願，亦多次表明，業善盡告知義務；原告本應自行負擔風險，然竟於指稱係

01 被告不續租，故需賠款，要求被告共同承擔未果後，多次於聯
02 繫中刁難，臚列無法可考或未經同意之裝修、設備價款，使被
03 告備感疲憊，故為避免原告反覆不一，亦明確於契約屆滿前2
04 個月告知，被告無須原告所留物品，實給予原告足夠時間處
05 理。

06 (六)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、本院之判斷：

08 (一)兩造對於有簽立系爭契約，並將系爭契約委由公證人為公證為
09 系爭公證書，約定承租人之原告如不履行系爭契約所載之租
10 金、違約金或交還系爭房屋時，應逕受強制執行等情，均無爭
11 執，並有系爭契約及系爭公證書在卷為憑。又因原告於系爭契
12 約租期屆滿前，未全數給付約定之租金，原告僅於110年8月5
13 日僅轉帳3萬元、同年9月3日轉帳12萬元、同年10月5日轉帳5
14 萬元事實，原告亦無爭執，則被告有於租期屆滿後，以系爭公
15 證書為執行名義，向本院聲請強制執行，請求被告給付不足之
16 租金之事實，兩造亦不爭執，並經本院調取上開執行卷宗核閱
17 屬實，自堪信為真正。

18 (二)按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如
19 有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得
20 於強制執行程序終結前提起異議之訴，此觀強制執行法第14條
21 第2 項規定自明。準此而言，被告持以聲請強制執行原告未為
22 依約給付系爭房屋租金之執行名義即系爭公證書，並無與確定
23 判決同一之效力，依上規定，原告得以該執行名義成立前有債
24 權不成立之請求事由，於強制執行程序終結前，提起債務人異
25 議之訴。而原告係以被告執系爭公證書聲請系爭執行程序，請
26 求撤銷系爭執行程序，則判斷系爭執行程序是否應予撤銷，自
27 應以強制執行之執行名義所示債權，即系爭公證租約為據。觀
28 之卷存系爭公證書約定每月租金為14萬元，則依系爭契約，原
29 告確實有未按月繳足租金。被告依系爭公證書，並以：原告8
30 月租金僅繳3萬元、9月租金僅繳12萬元、10月份租金繳5萬
31 元，11月沒付租金，系爭租約租期到11月30日，原告所稱8月

01 份搬走云云，既無依約通知也沒實際搬空，故以每月14萬元計
02 算，被告自8至11月給付不足之租金，以押租金抵扣後，剩餘
03 不足之租金為8萬元，原告自應依約給付等語，經核並非無
04 據。

05 (三)至原告主張其已終止租約先行搬遷一節，已經被告否認有合意
06 終止系爭契約情事，而查原告提出之有限公司變更登記表雖於
07 110年8月11日變更公司地址，但變更登記內容，與承租之系爭
08 房屋實際上搬遷、清空完畢情形是否一致，尚屬有間，且兩造
09 嗣後當庭不爭執系爭房屋係於110年11月19日清空等節（見本
10 院卷第145頁）。又系爭契約第10條約明兩造終止租約需於2個
11 月前以書面通知對方，並賠償相當1個約租金之違約金，則原
12 告雖於110年7月29日以存證信函（見本院卷第61至63頁），表
13 明自110年8月1日起不願繳交其他樓層租金、以系爭房屋無法
14 使用終止租約云云，因原告固提出照片，但照片並無時間、亦
15 未說明地點，雖有髒汙、剝落或殘舊痕跡，但仍難認定已屬於
16 建物部分滅失、無法使用或已達到有危及承租人之安全及健康
17 程度，亦即，依原告所提照片或向被告抱怨之對話紀錄，仍無
18 法認定確有系爭契約第9條有修繕必要且經原告催告而被告不
19 修繕、系爭房屋部分滅失存餘部分不能達租賃目的、系爭房屋
20 有危及安全及健康瑕疵等3類之情事，且原告所提之照片翻印
21 模糊，亦無從可認已有符合系爭契約第9條第3項規定情形，故
22 此存證信函若作為原告意定期前終止系爭契約之事證，依系爭
23 契約第10條約定，原告110年7月29日所發送存證信函終止租
24 約，仍應於2個月後即同年10月始生效，並且原告尚需賠償1個
25 月租金之違約金。但觀之原告於該存證信函中，僅係單純列載
26 其得終止租約及承租人得為損害賠償請求之權利，尚無可認已
27 經對被告明示為終止系爭契約之意思表示。又以原告於110年8
28 月12日、9月17日存證信函內容查對，原告仍再向被告表示不
29 願代收他層租金、110年11月30日會全面退出等語，亦無可認
30 已經為終止系爭契約之意思表示可言。徵以，原告已經當庭表
31 示：因為終止租約，我要再賠1個月，等於我損失超過20幾

萬，我的意思是原告大三通要搬走，那些代收的房租我就不願意收了，之前房租都付的很好，只有想要終止3樓部分，其他層樓房租有照付等語（見本院卷第144至145頁），更難認定原告有租期屆滿前終止系爭契約之意思存在。

(四)兩造系爭契約既未為依約終止，此由原告於111年1月5日仍發存證信函向被告表示：承租方於110年11月19日退租，...寄2次存證信函將我們可以使用之裝置設備取回，第3次通知我們要撤回我們所有東西...請出租方安排時間等語（見本院卷第477頁）即可知悉原告直至111年間仍認為尚有爭議物件尚未取回，且既認為原告乃至110年11月間始有退租之終止租約表示，自無符合系爭契約所明文約定之提前2個月終止租約之要件，堪認被告抗辯原告本件所主張屢次終止租約均並因為符合系爭契約約定而不合法，應堪可認。是被告抗辯本件計算系爭契約欠繳租金之金額，為原告已於110年8月、9月、10月份轉帳共20萬元，但原告於110年8月至11月30日租期屆滿前，均未完成依約向被告提前終止租約之要件，且本件亦不符合原告主張之系爭契約第9條單方終止租約之要件，兩造亦無為協議終止系爭契約之意思表示合致，已如前述，則自110年8月至11月租期屆滿前共計4個月應支付租金以每月14萬元予以計算，共為56萬元，扣除不爭執原告已為繳納20萬元，再扣原告留存之抵押金28萬元後，尚餘有8萬元，經核即為無誤。

(五)而按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張其所有水電瓦斯均已付清、計算未積欠8萬元，且提前11天在110年11月19日清空，被告應退還該11月之租金51,337元（清空後日數計算比例之部分），並且，原告先前尚墊付水塔、抽水馬達換新及不銹鋼雨遮費用，被告尚應給付原告8,337元云云，被告否認原告為提前終止租約應退還租金或代墊費用等語，原告未能提出前揭經被告同意而代墊款項相關支出證明，且原告於所發存證信函就更換水塔、遮雨版、隔版等乃表示請房東（即被告）開價，若談不攏原告全部拆除回復原狀等語（見本院卷445至449

頁），則原告主張該等被告應付代墊款是否確經催告請求被告修繕卻不修繕而由原告先行墊付修繕、或已經被告同意扣款，均有可疑，則依原告前後陳述，原告主張應扣除該等墊付款，即無從可採。又原告主張其未積欠被告8萬元租金云云，但原告前述陳稱其自110年8至11月間給付租金之金額，以及被告對欠租之計算方式等情均不爭執，是以，原告即應就其業經依約給付租金情事之事實，負舉證之責。原告雖對被告所稱系爭租約第4條規定承租人應對本契約規定負全部責任，承租人只有原告1人、租賃物就是整棟不能分層終止、整棟租金約定為14萬元等部分，認為不合理，並稱：原告幫忙被告代收，其中一毛錢都沒收，原告退租、終止系爭租約要賠償租客、房東錢，賠了鮮茶道20幾萬元，是故意坑原告，原告已提早搬走，雖被告前述8萬元之計算式沒錯，扣掉押租金後還有8萬元，但是原告認為因為我們提早搬，應該扣掉先搬走之房租云云。但查對系爭契約，確實僅原告為承租人、租金同前所述，並無違誤，至於系爭房屋其他樓層，縱然原告主觀上認為其屬代收租金性質之部分，既與系爭契約約定內容不符，並無從拘束被告權利之行使。是原告主張前述尚可扣除之金額，依卷證資料觀之，並無可採。原告既未能就有利其主張之事舉證以實其說，其主張無可採信。

(六)據上所述，原告主張其並未積欠被告租金款項8萬元，經核並無理由，已難認原告所請，有符合強制執行法第14條之規定。本件原告提起本件債務人異議之訴，主張其已無積欠被告租金云云，核屬無據。原告請求被告不得執系爭執行名義對原告為強制執行，尚無足採。

四、從而，原告主張其未為積欠被告依系爭公證書所載約款之租金不足款8萬元，而請求系爭執行事件之強制执行程序應予撤銷，舉證尚有不足，其主張即為無理由，應予駁回。

五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之前揭結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示。

中華民國 111 年 8 月 19 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 111 年 8 月 19 日
書記官 蘇冠璇

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	1,000元	
合 計	1,000元	