

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第9310號

原告 劉宇泰

訴訟代理人 楊麗珠

劉慶瑞

被告 向原室內裝修設計有限公司

法定代理人 李芊卉

訴訟代理人 林輝豪律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於中華民國114年4月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告於民國110年7月28日向原告承租門牌號碼：台北市○○路0段00號2樓之3房屋（下稱系爭房屋），約定租期自110年8月1日起至113年7月31日止，且被告已繳納新臺幣(下同)142,000元保證金，並簽訂房屋租賃契約書(下稱系爭租約)。惟原告於113年8月起，以被告於租賃期限屆滿時，對系爭房屋故意與惡意嚴重破壞大樓原本設計之建築結構，無視違反建築法規，未經申請政府許可，逕行拆除屋內之樑柱及逕行將陽台外推。又以其經營室內裝修設計之專業，無理由拆除系爭房屋內所有的門、門框、燈、燈具、開關，連馬桶蓋都拆除，已違反系爭租約第4條第5款、第5條、第7條第5款約定。經原告找德克公司及育宇公司評估將系爭房屋之大辦公室、吧檯、會議室、影印室、走廊、面中庭辦公室(邊間)、面中庭辦公室、面信義路辦公室、廁所及其他，回復「返還時現況」所需費用，分別為512,924元及727,398元，已逾保證金之金額，無法返還保證金予被告。故原告並無虧欠被告保證金，已如上述，則原告對本院113

01 司執字第197319號強制執行程序即得主張有債權不成立之事
02 由存在，依強制執行法第14條第2項之規定提起本件訴訟等
03 語。並聲明：本院113司執速字第197319號兩造間返還保證
04 金強制執行件之強制執行程序應予撤銷。

05 二、被告則以：被告於承租系爭房屋之初，對系爭房屋即花費巨
06 資維修，使系爭房屋達堪用狀況，於租賃關係存續期間內更
07 照護有加，絕無原告所指破壞建築結構之行為。被告於租賃
08 契約期滿後，依系爭租約第4條第5項之約定將系爭房屋按
09 「返還時現況」交還予原告，並無回復原狀之義務，原告之
10 指述，顯係誤解系爭租約之約定，原告之請求為無理由等
11 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

12 三、原告主張兩造於110年7月28日就系爭房屋簽訂系爭租約，約
13 定租期自110年8月1日起至113年7月31日止，且被告已繳納
14 142,000元保證金等事實，業據其提出公證書、系爭租約等
15 件影本（見本院卷第15-18頁）在卷可稽，並為被告所不爭
16 執，原告主張之前揭事實，堪認為真實。

17 四、按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
18 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人
19 提起異議之訴；執行名義無確定判決同一之效力者，於執行
20 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
21 由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。
22 強制執行法第14條定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，
23 例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承
24 擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤
25 銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。所謂妨礙債權人請
26 求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行
27 抗辯權等（最高法院98年度臺上字第1899號判決意旨參
28 照）。復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證
29 之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又系爭租約第4
30 條第5款約定：「房屋有改裝設施之必要，乙方(即被告)經
31 甲方(即原告)書面同意得自行裝設，但不得損害原有建築，

01 於交還房屋時並按返還時現況完整交屋，不需復原裝修前原
02 狀。」、第5條：「危險負擔：乙方應以善良管理人之注意
03 使用房屋，除因天災地變不可抗力之情形外，因乙方普通過
04 失致房屋毀損，應負損害賠償之責。房屋因自然之損壞有修
05 繕之必要時，由甲方負責修繕。」、第7條第5款：「防盜門
06 窗、消防警鈴系統、廚具等應善盡維護之責。」（見本院卷
07 第17、18頁）。本件原告提起債務人異議之訴，主張被告違
08 反系爭租約第4條第5款、第5條、第7條第5款約定，不予退
09 還保證金云云，惟為被告所否認，揆諸前揭說明，原告應就
10 此負舉證之責。經查，原告固提出現場照片及估價單在卷可
11 稽，惟依系爭租約第4條第5項之約定，被告於交還房屋時係
12 按返還時現況完整交屋，不需復原裝修前原狀。而原告所提
13 之前揭證據，並無法證明被告於租賃期間屆滿後返還之系爭
14 房屋有違反系爭租約第4條第5款、第5條、第7條第5款約
15 定，是原告之主張，洵屬無據。

16 五、綜上所述，原告提起本件訴訟，請求本院撤銷113司執速字
17 第197319號兩造間返還保證金強制執行件之強制執行程序，
18 為無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用
20 之證據，暨原告聲請調查之證據，經本院斟酌後，認為均不
21 足以影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併予敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

24 臺北簡易庭

25 法 官 郭美杏

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院（臺北市○○○路
28 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本
29 ）如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 5 月 2 日

31 書 記 官 林珩倩