

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第5737號

原告 劉宇宏

被告 菁英國際文教事業股份有限公司

法定代理人 蔣興強

訴訟代理人 鍾景雯

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國114年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院114年度司執字第136336號返還保證金執行事件之強制執行程序，於聲請執行金額超過新臺幣39,200元之範圍，應予撤銷。原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣2,540元由被告負擔其中新臺幣1,987元，並應自本判決確定翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息；其餘訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年12月11日訂定租賃契約（下稱系爭租約），由被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00○○號房屋（下稱系爭房屋），期間自109年1月1日起至113年12月31日止，每月稅前租金為新臺幣（下同）8萬元。又依系爭租約第4條，兩造約定將先前租約中被告已交付之保證金18萬元逕行轉為系爭租約之保證金；第8條第4項約定被告如提前終止系爭租約者，須提前1個月通知原告，並賠償相當於1個月租金之金額；第8條第10項則約定租賃所得稅由被告負擔，並按租金額10%之比率逕向稅捐機關申報扣繳。另就系爭租約作成公證書，約定就租金、違約金之給付、保證金之返還均應逕受強制執行。嗣於111年9月27

01 日，被告通知原告於111年10月31日終止系爭租約，應依前
02 開第8條第4項之約定給付違約金8萬元；且被告於109年5、
03 6、7月及110年6、7、8月間，每月各僅給付租金64,000元，
04 尚欠租金96,000元未據繳納【計算式： $(80,000 - 64,000) \times 6$
05 $= 96,000$ 】；再加計依約應由被告負擔之稅捐後，被告積欠
06 之金額共計為187,000元【計算式： $(80,000 + 90,000) \times 110\%$
07 $= 187,000$ 】，經抵銷後，保證金已無剩餘。然被告嗣後仍
08 持系爭租約及公證書為執行名義聲請對被告強制執行，請求
09 返還保證金18萬元，現以本院114年度司執字第136336號執
10 行事件（下稱系爭執行事件）繫屬中。爰依強制執行法第14
11 條第2項規定提起本訴請求撤銷。聲明：系爭執行事件之強
12 制執执行程序應予撤銷。

13 二、被告則以：其對於提前終止租約應給付違約金8萬元不爭
14 執，但違約金與保證金性質不同，應由原告返還保證金，被
15 告再另給付違約金，而非直接扣抵，以免產生稅務上的疑
16 慮。又因本件租賃期間爆發新冠肺炎疫情，被告於109年5、
17 6、7月及110年6、7、8月間二度與原告協議，各減免20%之
18 租金，原告主張被告積欠租金96,000元亦非屬實。另系爭房
19 屋之屋頂平台於租賃期間漏水，由被告自行僱工修復，因而
20 支出修繕費用155,925元，應由原告返還。是原告主張扣抵
21 保證金之事由均非有理，被告持系爭租約及公證書聲請強制
22 執行，並無不當，原告之訴為無理由等語，以資答辯。聲
23 明：原告之訴駁回。

24 三、本院之判斷：

25 (一)經查，兩造於108年12月11日訂定系爭租約，由被告向原告
26 承租系爭房屋，期間自109年1月1日起至113年12月31日止，
27 每月稅前租金8萬元；又其中第4條約定將先前租約中被告已
28 交付之保證金18萬元逕行轉為系爭租約之保證金；第8條第4
29 項約定被告如提前終止系爭租約者，須提前1個月通知原
30 告，並賠償相當於1個月租金之金額；第8條第10項則約定租
31 賃所得稅由被告負擔並逕向稅捐機關申報扣繳；且兩造就系

01 爭租約作成公證書，約定就租金、違約金之給付、保證金之
02 返還均應逕受強制執行等情，有公證書及租賃契約書附卷可
03 參（本院卷第14-16頁）。兩造間定有上開內容之契約，先
04 堪認定。

05 （二）系爭租約經被告以存證信函通知，於111年10月31日終止，
06 依其中第8條第4項之約定，被告應給付相當於1個月租金額
07 之違約金8萬元，為被告所不爭執（本院卷第137-138頁），
08 原告對被告有此債權之事實應堪認定。至於被告辯稱違約金
09 與保證金抵銷，將有稅務上之疑慮等情，並非原告不得主張
10 抵銷之法定事由，並非可採。又被告就其109年5、6、7月及
11 110年6、7、8月間，每月僅各給付租金64,000元之事實並無
12 爭執，然就兩造於110年6、7、8月間達成租金減免協議一
13 節，提出其與原告之電話錄音檔案及譯文，並經本院當庭勘
14 驗確認相符（本院卷第136-137頁）。依錄音內容所示，被
15 告以疫情嚴重為由，詢問原告是否有減租、紓困方案後，原
16 告確有於通話中承諾「6、7、8三個月打8折」等語（本院卷
17 第99-101頁）。就此，原告雖以無法辨識該對話係其所為等
18 語反駁（本院卷第137頁）；然該對話中所提及之減租月份
19 及比例，均與後續實際減少繳納之月份、金額相符，迄於系
20 爭租約終止前之1年餘間，原告亦未曾表示被告有短繳租金
21 之情形，堪認該錄音檔案為真實。又依一般社會生活之用語
22 習慣，所謂「打折」，通常就是指免除折數以外之金錢給付
23 而言，原告稱兩造協議內容僅是暫緩繳納，並非終局免除租
24 金之給付（本院卷第137頁），與其用語之慣用解釋不符，
25 亦無其他證據，其以此主張被告應補繳110年6、7、8月之租
26 金48,000元，應非可採。惟就109年5、6、7月之租金，被告
27 未提出文書、對話紀錄等相關證據，以證明原告有終局免除
28 其給付之情形，原告主張被告應補繳此部分租金48,000元，
29 應認有理。從而，原告得請求被告給付之違約金及租金，應
30 為128,000元，逾此範圍之主張則非有理。

31 （三）上開違約金及租金128,000元雖係以保證金扣抵，但原告仍

01 須就其中租金部分列為租賃所得，違約金部分列為其他所
02 得，自行向稅捐機關申報繳納綜合所得稅。系爭租約第8條
03 第10項原既約定租賃所得稅由被告負擔，並由被告逕向稅捐
04 機關申報扣繳，則原告主張依規定之扣繳稅率10%，加計依
05 約應由被告負擔之稅捐，而由保證金一併扣繳，應屬有理。
06 按此計算後，原告得由保證金扣抵之金額即為140,800元
07 （計算式： $128,000 \times 110\% = 140,800$ ）。

08 （四）被告另辯稱原告積欠其系爭房屋漏水維修費用155,925元，
09 然未就該債權之存在為充分舉證。且原告於111年11月25日
10 即已對被告寄發存證信函，主張由保證金扣抵上開違約金及
11 租金（本院卷第33頁），其違約金、租金債權及返還保證金
12 之債務於上開範圍內即為消滅，被告無從嗣後再為抵銷，其
13 以此作為原告應返還保證金之抗辯，尚非可採。

14 （五）末按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
15 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人
16 提起異議之訴，強制執行法第14條第1項前段定有明文。系
17 爭執行事件之執行名義於系爭租約作成公證書時成立，而於
18 原告主張扣抵違約金及租金時，於140,800元之範圍內消
19 滅，核屬執行名義成立後，有消滅債權人請求之事由發生，
20 是原告依上述規定，請求撤銷系爭執行事件之执行程序，於
21 聲請執行金額超過新臺幣39,200元（計算式： $180,000 - 14$
22 $0,800 = 39,200$ ）之範圍，應屬有據，逾此範圍之請求則無
23 理由，不應准許。

24 四、綜上所述，原告依強制執行法第14條第1項前段規定，請求
25 判決如主文第1項所示，為有理由，應予准許。逾此範圍之
26 請求則無理由，應予駁回。

27 五、本件結論已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與所提證據，經
28 審酌均不至影響判決結果，故不逐一論述。

29 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，並依後附計算書
30 確定如主文所示之金額。

31 中 華 民 國 114 年 11 月 20 日

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 114 年 11 月 20 日

書記官 馬正道

計 算 書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
-----	----------	----

第一審裁判費	2,540元	
--------	--------	--

合 計	2,540元	
-----	--------	--