臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第8353號

原　　告　陳樂婷

被　　告　華娛國際股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳融萱

上列當事人間債務人異議之訴事件，於民國115年9月16日言詞辯論辯論終結，本院判決如下：

主　文

本院114年度司執字第189321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139,090元之部分，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣3,710元由被告負擔其中新臺幣1,725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：原告於民國105年6月15日與被告訂定租賃契約，由被告向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○路0段00巷0號1樓及地下室之房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年5月1日起至113年4月30日止，月租金新臺幣（下同）130,000元，保證金260,000元（下稱系爭租約）。並於同日就系爭租約辦理公證，約定不履行租金、違約金之給付及保證金之返還者，均逕受強制執行（下稱系爭公證書）。再於108年5月14日訂定增補協議，將每月租金調整為100,000元。嗣系爭租約租期屆滿，被告以原告未返還保證金為由，持系爭公證書對原告聲請強制執行，經本院以114年度司執字第189321號執行事件受理（下稱系爭執行事件）。然被告於租賃期間短繳108年8月及110年1月之租金各90,000元，未繳納110

年7月至112年4月之管理費93,060元、水電瓦斯費43,636元，而由原告代繳；於租期屆滿後，未依增補協議將系爭房屋回復原狀，致原告須支出回復原狀費用190,000元，且未遵期返還房屋，應依系爭租約第12條之約定，給付按租金額2被計算之違約金200,000元。是原告對被告有共計706,696元之債權，以保證金扣抵後，已無剩餘，被告自不得再對原告強制執行，爰依強制執行法第14條規定提起本訴。聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：關於108年8月及110年1月之租金，是因系爭房屋發生淹水、電力不足、無法辦理營業登記、外牆脫落等情形，經兩造協議減免；且該等租金債權之消滅時效已於113年8月、115年1月屆滿，原告於115年4月間始主張抵銷，被告得拒絕給付。關於管理費、水電瓦斯費部分，被告均已繳納。關於回復原狀費用，原告主張被告未清除之物品，均是其承租時前手租客所留存在內，且原告亦未提出費用單據。至於違約金，被告已於113年4月30日前將系爭房屋遷空，並於5月6日完成點交，並無逾期交屋之情形。是原告所主張對被告之上開債權均不存在，其以此主張抵銷保證金，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，為無理由等語，以資答辯。聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)按租賃契約中所謂押租金或保證金，係指租賃契約成立時，為擔保承租人之租金或損害賠償債務，而由承租人交付出租人之金錢或其他替代物，其性質屬於物之擔保，為獨立於租賃契約外之別一契約，且為租賃契約之從契約。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，於抵充後如有餘額，則應返還（最高法院87年度台上字第1631號判決見解可資參照）。惟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；具體而言，主張權利存在者，應就權利發生之要件事實負舉證責任，主張權利不存

在或消滅者，則應就權利障礙、消滅、排除等要件事實負舉證責任，此為舉證責任分配之一般原則。故出租人於租賃契約消滅後，認其對承租人有租金或損害賠償等請求權，而主張以押租金抵充者，屬於押租金返還請求權之消滅事由，自應由出租人就該等請求權之存在負舉證之責。

(二)按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他1年或不及1年之定期給付債權，其各期給付請求權，因5年間不行使而消滅。時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第126條、第144條第1項定有明文。原告主張被告短繳108年8月及110年1月之租金各90,000元，該2期租金之消滅時效自當月起算5年，分別於113年8月、115年1月間即已時效完成。原告於本件訴訟中之115年4月26日始提出書狀，主張以保證金抵充此等租金（本院卷第101、161、167頁），已是時效完成後所為，並經被告拒絕給付，此抵充之主張為無理由。

(三)原告主張被告未繳納110年7月至112年4月之管理費93,060元，並提出管理費催繳通知、匯款證明書為據（本院卷第11頁）。被告雖以其提供記帳士之111年2月至112年1月、112年3月至4月之管理費收據為證，辯稱其已經繳納管理費（臺北地檢署114年度他字第11028號卷第97-109頁），然觀諸該等收據，其上主任委員欄位均蓋用「周玉蔻」印文，與管理室收據存根上「主委｜周玉蔻」之印文不符（同上他字卷第125-135頁）。證人即主任委員周玉蔻於檢察事務官詢問時亦證稱：該社區於110年以前使用之主任委員印鑑確實沒有主委字樣，但自111年以後就更換為含有主委字樣之印鑑等語（同上他字卷第199頁）。且將管理室所留存，使用舊印鑑之110年12月收據，與被告所持收據互為比對，主任委員及財務委員欄位之印文雖然均為「周玉蔻」、「陳睦仁」，但其字型與文字之布局，包括「周」字上方之空白、「玉」字之橫畫長度與豎畫高度、「陳」字右側豎畫之突出程度、「仁」字橫畫之高度位置等處，均仍有肉眼明顯可辨之差異，難認被告所持收據為管委會所開立。從而，原告主張被

告未繳上開期間之管理費，而以保證金扣抵，應屬可採。

(四)原告主張被告未繳水費、瓦斯費，而由其代繳等情，業據提出地址與系爭房屋相符，金額共計8,495元之臺北自來水事業處水費繳費憑證、大台北區瓦斯股份有限公司繳費憑證為據（本院卷第57、65頁），應屬可信。然關於電費部分，業據被告提出電子發票證明聯，證明係其於115年5月22日繳納（本院卷第244頁），原告主張被告未繳電費應非可採。從而，此部分得以保證金扣抵之金額，應以8,495元為限，逾此範圍者則非有理。

(五)原告主張因被告未將系爭房屋回復原狀，需支出門面拆除與電動捲門回復費用60,000元，門面拆除及地板拆除與回復、四周牆面拆除與回復、雨棚裝飾拆除與回復、清運等費用35,000元，大型櫃體拆除與回復原狀加清運費用20,000元，廁所拆除與回復原狀加清運費用45,000元，與隔壁7號房屋隔間磚牆回復與清運費用30,000元，共計190,000元，然未提出相關費用單據，亦無照片、影片等證據可顯示系爭房屋於被告承租時之狀態為何，所應回復之原狀為何，其主張以保證金扣抵此等費用，應非可採。

(六)原告主張被告未依約交屋，應依系爭租約第12條給付按1個月租金額之2倍計算之違約金200,000元。然依原告所提通訊軟體對話紀錄（本院卷第267-268頁），可見兩造原約定於113年5月2日點交房屋，嗣被告於5月5日表示已將房屋清空，相約於次(6)日至現場交付鑰匙。依原告所提錄影檔案，亦顯示有被告所指派之人至現場與原告進行點交。原告雖以被告未將房屋回復原狀，拒絕接收系爭房屋鑰匙，但如上述，本件無證據顯示系爭房屋於原告承租時之狀態為何，其內留存之家具、裝潢究竟是被告所添加而須清除，或為承租時即存在之原始狀態，尚無從判斷，無從以此認定被告有未依約交屋之情形。故原告得請求被告給付之違約金，應僅能以原約定點交日後，實際點交日前之113年5月3至5日間為限，而為19,355元【計算式：100,000元×2×(3/31)月＝19,3

55，元以下四捨五入】，逾此範圍者則非有理。

(七)按執行名義成立後，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，強制執行法第14條第1項前段定有明文。本件原告於系爭公證書作成後，主張對被告有上開債權，而以保證金抵充，係於執行名義成立後，有消滅債權人請求之事由發生。而被告交付之保證金扣除上開各項金額後，餘額應為139,090元（計算式：260,000－93,060－8,495－19,355＝139,090）。故原告依上述規定請求撤銷系爭執行事件之執行程序，於被告聲請執行金額超過139,090元部分，為有理由，應予准許，其餘部分則無理由，應予駁回。

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

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

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

臺北簡易庭　法　官　陳逸倫

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　　115　　年　　10　　月　　8　　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	3,710元	
合　　計	3,710元	