

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第10872號

原告 龍騰實業有限公司
法定代理人 康正彥
訴訟代理人 蔡信章律師
被告 季旺服飾股份有限公司
法定代理人 陳季敏
訴訟代理人 黃盈舜律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，本院於民國108年10月7日言詞辯論終結，並判決如下：

主 文

本院108年度司執字第68530號返還保證金強制執行事件對原告所為之強制執程序，於超過新臺幣肆萬柒仟零伍拾陸元之部分，應予撤銷。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣伍仟玖佰參拾元由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告公司於民國105年間將坐落臺北市○○路○段○○○號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租與被告公司，約定租賃期間自105年6月6日起至108年6月5日止，105年6月6日至106年6月5日每月應繳租金新臺幣（下同）229,906元，106年6月6日至107年6月5日每月應繳租金239,102元，107年6月6日至108年6月5日每月應繳租金248,666元，兩造於105年5月18日簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人高啟需公證，此有105年度北院民公需字第200160號公證書（原證2：下稱系爭公證書）可憑。嗣租期屆滿，被告遲延返還系爭房屋9日，依系爭租約第14條約定，被告應給付違約金372,996元。又被告未徵得原告同意，逕將系爭房屋原有鐵門拆除，嚴重影響房屋及大廈鄰居之居住安全，依系爭租約第9條約定，被告應將鐵門裝置回復原狀，原告曾寄送存

證信函將上情通知被告，被告置之不理，原告為和平解決將被告承租時繳交之保證金689,718元，扣除被告應負擔之水電費10,232元、裝置鐵門費用12萬元，將剩餘保證金559,486元匯還被告，豈料被告以系爭租約、系爭公證書為執行名義，向鈞院民事執行處對原告聲請強制執行，經鈞院以108年度司執字第68530號（樂股）受理（下稱系爭執行事件）。原告以前揭違約金債權372,996元對被告提出抵銷抗辯，準此，原告依強制執行法第14條規定提起本件債務人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件程序。並聲明：(一)臺灣臺北地方法院108年度司執字第68530號強制執行事件對原告所為之強制执行程序應予撤銷。(二)被告應給付原告372,996元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(三)第2項聲明，原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告原先向訴外人康張淑純租賃系爭房屋，租期自100年6月6日起至103年6月5日止，當時系爭房屋現況即未安裝鐵門，嗣102年間康張淑純將系爭房屋所有權移轉與原告，雙方重新訂立租賃契約，由被告向原告承租系爭房屋（租期：自102年5月6日至105年6月5日止），嗣於105年5月間訂立系爭租約（租期：自105年6月6日至108年6月5日止），前揭契約均約明承租人返還房屋時，依房屋現況返還。系爭租約租期屆滿，兩造決定不再續約，被告於108年5月30日致電原告法定代理人康正彥（係康張淑純之子）聯繫返還房屋事宜，於108年6月1日以簡訊確認將於108年6月5日下午2時進行點交房屋，108年6月4日致電康正彥確認點交細節（如冷氣空調設備由被告負責搬走等），被告於108年6月5日上午請搬家公司搬空，將電話、網路拆除停用，拆除空調設備、解除保全系統設定，當日下午3時30分至5時，被告公司員工與康張淑純點交房屋現況，房屋完全騰空，表明以現況返還，並討論當月水電費及管理費未結費用，待被告欲交還鑰匙時，康張淑純卻告知忘記將保證金支票帶來，翌日會帶來，故相約翌日（10

8 年 6 月 6 日) 下午 4 時在系爭房屋結算未結費用、返還鑰匙及保證金，108 年 6 月 6 日下午 4 時兩造於系爭房屋碰面，原告仍堅持被告需將系爭房屋加裝鐵門，否則不會歸還保證金，被告則重申係「依現況返還」，嗣端午連假結束之 108 年 6 月 10 日下午被告寄發存證信函，要求原告限期返還保證金，並於同年 6 月 13 日將系爭房屋鑰匙寄還原告，原告於 108 年 6 月 26 日僅返還部分保證金 559,486 元，未返還差額 130,232 元扣除被告應負擔之水電費、管理費後，尚有差額 12 萬元未返還，被告遂於 108 年 7 月 3 日以系爭租約、系爭公證書對原告財產聲請強制執行。因 108 年 6 月 5 日被告已騰空系爭房屋，表明以現況返還，被告於當日向康張淑純點交房屋現況並遷讓完竣，並無遲延交還房屋，縱被告持有系爭房屋鑰匙，原告仍得另請鎖匠開鎖，並更換鑰匙，以使用系爭房屋，原告主張存有違約金債權或請求給付違約金並無理由。另被告承租系爭房屋時即無鐵門設備，且長達 8 年承租系爭房屋期間，豈能從未要求改正迄今等語資為抗辯。答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

三、按依強制執行法第 14 條規定，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；執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。本件被告係執本院 105 年度北院民公需字第 200160 號公證書為執行名義（下稱系爭執行名義），經本院以 108 年度司執字第 68530 號執行事件執行中尚未終結，業據本院調取系爭執行卷宗核閱無訛，是原告提起本件債務人異議之訴，即無不合，本院自應依法審究其訴有無理由，先予敘明。次按公證書為無確定判決同一效力之執行名義。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，

債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。而所謂「消滅債權人請求事由」，係指發生足以消滅債權人全部或一部強制執行請求權之事由，例如清償、免除、抵銷、提存、混同、債權讓與、債務承擔、消滅時效完成、解除條件成就等或其他類似之情事。查系爭執行名義乃與確定判決無同一效力之公證書，原告自得就系爭執行名義成立前，就本件押租金債權有無因抵銷等消滅事由，提起本件債務人異議之訴。

四、按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，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。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照）。又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。經查：

（一）原告主張系爭房屋應回復至裝設鐵門之原狀，先行自保證金中扣除12萬元，有無理由？

原告主張系爭房屋於出租前係有設置鐵門一節，固提出照片1張（見本院卷第155頁）為證，惟依該照片無法據以認定拍攝時間，亦無法認定被告自100年6月6日開始承租之時系爭房屋即有設置鐵門；再者依兩造先前房屋租賃契約、甚或系爭租約（見本院卷第24頁、第65頁以下），均未提及系爭房屋鐵門設置為租賃契約必要之點，亦未提及未來承租人返還房屋時需回復鐵門設置之原狀，佐以證人即被告公司員工李淑幸到庭證稱被告公司自88年起承租至108年6月5日止，系爭房屋均無設置鐵門等情，難謂原告前揭主張為真實。況且，依系爭租約第九條後段約定：「…於交還租賃房屋時，乙方（按即被告）可依當時內部改裝現狀返還，但不得損壞租賃物之原有結構。」，依被告主張承租長達八年時間均無鐵門設置之情況以觀，系爭房屋未裝置鐵門並無損壞房屋原有結構或影響安全之情形，原告就此部分亦無舉證，則

原告主張被告應給付裝設鐵門費用12萬元，並先行自保證金中扣抵，為無理由。

(二)原告主張被告遲延返還系爭房屋9日，並依系爭租約請求被告給付違約金372,996元，或主張以此為抵銷抗辯，有無理由？

1.查系爭租約於108年6月5日屆期，兩造並無續約之意，且約定於108年6月5日下午進行點交一情，有系爭租約、被告公司人員與原告法定代理人康正彥間之簡訊對話內容在卷可稽（見本院卷第24、99頁以下），堪信為實。又依證人李淑幸到庭證稱：伊負責系爭房屋點交，康張淑純下午4點才到，當時有帶康張淑純巡視室內環境，直到要結算水電費、管理費時，康張淑純說還沒有抄表，伊說要預付16,000元，到時多退少補，並將鑰匙交還給她，但她反應她沒有帶押租金支票，後來是相約翌日108年6月6日下午4時由她返還押租金，伊付清水電費、管理費及鑰匙；108年6月6日上午伊接到康張淑純來電，她要求要加裝鐵門返還才算交屋完畢，所以現在不會歸還押租金，該日下午伊與康張淑純、康正彥一起進入系爭房屋內，康張淑純堅決要被告公司找安裝鐵門的人來估價，伊覺得要找廠商估價，拿著鑰匙沒有不對，後來伊也跟主管陳報，但主管是要依現狀返還，所以也沒有去找廠商來估價；鑰匙是108年6月13日才寄還給原告（見本院卷第184至187頁），並有搬家契約書、託運簽單、發票、中華電信申拆證明、冷氣拆卸工程估價單、中興保全客戶異動服務通報、系爭房屋照片、108年6月6日證人李淑幸、被告公司員工范淑華、康張淑純、康正彥出現於系爭房屋前討論之照片等件（見本院卷第105至115頁、第119、133、141頁）在卷可佐，堪信為真實。依證人李淑幸前揭證述內容，及其與康正彥間簡訊對話內容可知，原告因未攜帶押租金支票，兩造尚有水電費、管理費需結算等事宜，因此合意於翌日即108年6月6日見面並處理相關事宜，被告既係基於原告之代理人康張淑純要求，難謂被告未於108

01 年6月5日租期屆至當日返還鑰匙有違約之情。再兩造人員
02 於108年6月6日於系爭房屋碰面，雙方就是否要裝設鐵門
03 返還系爭房屋一節意見不同，證人李淑幸既稱公司仍要依現
04 狀返還，無意找尋廠商估價，又未經原告允許延遲交付系爭
05 房屋鑰匙，縱認被告已清空房屋，仍持有系爭房屋鑰匙未歸
06 還原告，而擁有鑰匙係表彰合法進出系爭房屋之權利，被告
07 遲至108年6月13日始將鑰匙以快遞方式寄還原告，有全球
08 快遞託運單可參（見本院卷第141頁），原告主張其係於10
09 8年6月14日始收到鑰匙云云，未舉證以實其說，自應以被
10 告寄還之108年6月13日作為返還鑰匙日期。從而，原告主
11 張自108年6月6日起至同年月13日被告遲延返還鑰匙時止
12 ，依系爭租約第11條後段「乙方未即時遷出返還房屋時，甲
13 方得向乙方請求自終止租約或租賃期滿之翌日至遷讓完竣日
14 止，…」，請求被告給付違約金，為有理由。

15 2.按違約金乃指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行
16 債務時，應支付之金錢或其他給付而言，違約金如無從依當
17 事人之意思認定其約定之性質者，依民法第250條第2項規定
18 ，應視為因不履行而生損害之賠償總額，即以違約金之支付
19 ，為賠償損害之方法。又約定之違約金額過高者，法院得減
20 至相當之數額，民法第252條亦有明文。至於契約當事人約
21 定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況
22 、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債
23 權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平
24 。依上認定，被告遲至108年6月13日寄還鑰匙，違約日數
25 應自108年6月6日起至同年月13日止，共計8日，而原告
26 所受積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資
27 之收益，以及被告承租系爭房屋係作為店面使用，參酌原告
28 並未提出其實際受有何損害併其損害數額之證明，併審酌近
29 年來國內整體經濟景氣非佳，近來臺北市東區店面閒置甚多
30 ，被告縱得將系爭房屋再出租他人，其每月可得租金收益未
31 必能顯高於系爭租約所定之租金數額等一切客觀情狀，認系

爭租約第11條約定按每日41,444元計算違約金（相當於每日租金數額5倍，換算每月租金為1,243,320元）顯屬過高，應酌減為按原繳租金1.1倍即每日9,118元（依108年月租248,666元÷30日×1.1倍=9,118元，元以下四捨五入）計算違約金，較為適當，故違約金數額共計72,944元（計算式：9,118元×8日=72,944元）。

(三)從而，本件原告得請求被告給付之違約金既經酌減為72,944元，原告主張以違約金72,944元債權為抵銷抗辯，為有理由，則原告依強制執行法第14條規定提起本件債務人異議之訴，聲明請求被告就系爭執行事件對原告聲請執行之債權額於超出47,056元（被告於系爭執行程序請求原告給付保證金12萬元，經扣抵被告應給付原告之違約金72,944元，所剩餘額為47,056元）部分之強制執行程序應予撤銷，即無不合，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。另原告請求被告給付違約金372,996元部分，依上開說明，違約金債權既經酌減同前，並與被告聲請強制執行之保證金金額相互抵銷，此部分請求亦併予駁回。

五、綜上，原告主張系爭執行名義於超出47,056元部分所為之執行程序應予撤銷，為有理由，逾此範圍之其餘請求（含請求被告給付違約金372,996元部分），均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。確定訴訟費用額為5,930元（第一審裁判費5,400元+證人旅費530元）。

中 華 民 國 108 年 10 月 25 日
臺北簡易庭 法官 張瓊華

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。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 108 年 10 月 25 日
書記官 賴敏慧

