臺灣屏東地方法院民事判決

108年度簡上字第15號

上　訴　人　夏奇拉實業有限公司
法定代理人　蔡佳恩
上　訴　人　鄭福榮
共　　同
訴訟代理人　林朋助律師
被上訴人　吳瑞英
　　劉靜金
　　陳冠志
　　鐘國家
　　黃秀玉
　　鐘文君
　　鐘均耀
　　林映秀
　　吳哲銘
　　吳智源
　　林英偉
　　楊孟蓉
　　王予茗
　　楊姍燁
　　楊政曉
　　邱朱美芬
　　張春秋
　　謝來錦
　　江惠慧
　　江惠群
　　王家后
　　謝吳有
　　陳舜生
　　張桓菘
　　吳慶煌

翁揚傑
陳新發
洪溫淳
趙麗鳳
鄭美雲
許顥騰
李鴻尚
楊雲山
錢美卿
呂雪花
買靖尹
李麗娥
黃宣毓
林　函
邱正誠
黃蘭英
楊家琛
邱稘晨
蔡淑貞
蘇錦淑
吳雪芳
姚龔水柳
凌淑玲
許文莉
陳威宏
張儷瓊
陳相寶
孫瑞茂
張富喬
王麗珠
蘇振毅

李玉真
林昀臻
張婉如
莊明華
張程淵
王怡仁
何美華
翁素珠
嚴佳媛
王瓊玲
吳蕙如
文蔓華
羅秀玲
許麗霞
謝允昌
曹秋月
黃春雨
張簡茂森
江美靜
邱國鈞
劉敏麗
黃稚絜
麥振芳
湯春梅
張森南
周慶龍
裴建成
劉芳義
李皇照
王祥鐿

兼上列86人

訴訟代理人　林崑明

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國107 年11月15日本院潮州簡易庭106 年度潮簡字第408 號第一審判決提起上訴，本院於民國108 年9 月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、被上訴人楊孟蓉為民國00年0 月0 日生，有戶籍謄本附卷可稽（見原審卷一第66頁），其於本件訴訟繫屬中成年，取得訴訟能力，其法定代理人之代理權消滅，其具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第37頁），依民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條規定，於法並無不合，應予准許。

二、本件訴訟繫屬中，被上訴人楊政曉將其所有門牌號碼屏東縣○○鎮○○路○○巷○○號之6 、36號之11房屋讓與第三人楊剛華，同巷36號之16、36號之19房屋讓與第三人楊剛銘，被上訴人嚴佳媛將其所有同巷36號3 樓之29房屋讓與第三人張景翔，並均辦畢登記，有建物登記謄本、異動索引附卷可稽（見原審卷一第148 、151 、本院卷一第678 、682 至709 頁），上開受讓人經本院書面通知後，均未聲請承當訴訟，依民事訴訟法第254 條第1 項前段規定，上開訴訟標的法律關係之移轉於本件訴訟無影響，本件仍應將楊政曉、嚴佳媛列為被上訴人。

貳、實體部分

一、上訴人主張：上訴人夏奇拉實業有限公司（下稱夏奇拉公司）以上訴人鄭福榮為連帶保證人，於105 年8 月至11月間分別與被上訴人就黃金海岸渡假中心（下稱系爭渡假中心）之各房屋簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），房屋門牌號碼及租金分別如附表一所示，系爭租約均經公證。嗣被上訴人分別以上訴人夏奇拉公司積欠租金為由，聲請本院以10

6年度司執字第18648、23999號給付租金強制執行事件（下稱系爭①、②執行事件），對上訴人鄭福榮之財產及薪資為強制執行，執行程序迄未終結。然系爭渡假中心之電梯先因105年7月間之尼伯特颱風而受損，修繕費用為新台幣（下同）1萬6,800元及9萬4,500元，嗣因105年9月間之莫蘭蒂、梅姬颱風而再次受損，修繕費用為39萬1,020元；且系爭渡假中心因上開3次颱風造成天花板漏水崩塌，及走道、樓梯間破損，修繕費用分別為25萬元、34萬元，以上合計109萬2,320元，均係由上訴人夏奇拉公司支付。上開關於系爭渡假中心共用部分因天災所生之修繕費用，依系爭租約第5條、第8條第2款約定及民法第429條第1項規定，原應由被上訴人負擔，則上訴人夏奇拉公司得就上開修繕費用，按各被上訴人於共用部分之應有部分比例，對各被上訴人主張抵銷，抵銷金額如附表二所示。又系爭租約約定租金於每月1日給付，則被上訴人分別於106年3月及4月間聲請強制執行，所得聲請執行之遲延利息應分別自同年3月2日、4月2日起算，惟被上訴人均自同年3月1日起算遲延利息，亦屬有誤。從而，上訴人得依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭①、②執行事件之強制執行程序等語，於原審聲明：㈠系爭①執行事件之強制執行程序應予撤銷。㈡系爭②執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被上訴人則以：依系爭租約第2條第2項約定，系爭渡假中心之共用部分係由上訴人夏奇拉公司向系爭渡假中心之管理委員會（下稱管委會）借用，原非系爭租約之租賃標的，被上訴人並不負修繕義務；且依系爭租約第5條約定，租賃標的係以現況交付，則系爭渡假中心共用部分於系爭租約簽訂前已發生之損壞，自非由被上訴人負責修繕。又系爭渡假中心之電梯因105年9月間之颱風受損，業經管委會及區分所有權人會議決議將2部電梯均予更換，費用由管委會及上訴人夏奇拉公司各負擔1/2，上訴人夏奇拉公司顯無再支出修繕費用之必要。至於天花板漏水崩塌及走道、樓梯間破損部

分，經上訴人夏奇拉公司與管委會於105 年9 月18日共同會勘後，雙方協議由上訴人夏奇拉公司自行僱工修繕，由管委會補償上訴人夏奇拉公司12萬元，並自上訴人夏奇拉公司應繳納予管委會之費用中逐季扣抵5 萬元、5 萬元、2 萬元，則夏奇拉公司自無從再請求被上訴人負擔修繕費用。從而，上訴人請求撤銷系爭①、②執行事件之強制執行程序，洵屬無據等語，資為抗辯，於原審聲明：上訴人之訴駁回。

三、原審判決如附件所示。上訴人聲明不服，提起上訴，上訴理由除如前述外，另補充以：上訴人亦得依民法第430 條及公寓大廈管理條例第10條第2 項規定，請求被上訴人負擔共用部分之修繕費用等語，於本院聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分廢棄。㈡系爭①執行事件所為之強制執行程序（除原判決撤銷部分外），應予撤銷。㈢系爭②執行事件（已併入系爭①執行事件）所為之強制執行程序（除原判決撤銷部分外），應予撤銷。被上訴人則於本院聲明：上訴駁回。

四、下列事項，為兩造所不爭執（見本院卷一第137 至140 頁、卷二第84頁），並經本院調閱系爭①、②執行事件卷宗查明無訛，堪認為真實：

㈠上訴人夏奇拉公司與訴外人曉冷企業有限公司（下稱曉冷公司）於105 年4 月28日簽訂經營權轉讓協議書，由上訴人夏奇拉公司將其公司暨所屬墾丁夏奇拉樂活旅店之租約（即被上訴人與上訴人夏奇拉公司於105 年8 月前所簽訂之不動產租賃契約）和經營權，轉讓予曉冷公司。

㈡曉冷公司於105 年8 月至11月間，以上訴人夏奇拉公司之名義，並以上訴人鄭福榮為連帶保證人，分別與被上訴人就如附表一所示之各該房屋，訂立不動產租賃契約書，租金分別如附表一所示，上開租賃契約均經公證。

㈢被上訴人吳瑞英、林崑明、劉靜金、陳冠志、鐘國家、黃秀玉、鐘文君、鐘均耀、林映秀、吳哲銘、吳智源、林英偉、楊孟蓉、王予茗、楊姍燁、楊政曉、邱朱美芬、張春秋、謝

來錦、江惠慧、江惠群、王家后、謝吳有、陳舜生（下稱被上訴人吳瑞英等24人），以上訴人夏奇拉公司積欠106年3月、4月租金為由，以上開公證書為執行名義，聲請本院以系爭①執行事件，對上訴人鄭福榮之財產及薪資為強制執行。又被上訴人張桓菘、吳慶煌、翁揚傑、陳新發、洪溫淳、趙麗鳳、鄭美雲、許顥騰、李鴻尚、楊雲山、錢美卿、呂雪花、買靖尹、李麗娥、黃宣毓、林函、邱正誠、黃蘭英、楊家琛、邱稦晨、蔡淑貞、蘇錦淑、吳雪芳、姚龔水柳、凌淑玲、許文莉、陳威宏、張儷瓊、陳相寶、孫瑞茂、張富喬、王麗珠、蘇振毅、李玉真、林昀臻、張婉如、莊明華、張程淵、王怡仁、何美華、翁素珠、嚴佳媛、王璦玲、吳蕙如、文蔓華、羅秀玲、許麗霞、謝允昌、曹秋月、黃春雨、張簡茂森、江美靜、邱國鈞、劉敏麗、黃稚絜、麥振芳、湯春梅、張森南、周慶龍、裴建成、劉芳義、李皇照、王祥鐿（下稱被上訴人張恒菘等63人），以上訴人夏奇拉公司積欠106年3月、4月租金為由，以上開公證書為執行名義，聲請本院以系爭②執行事件，對上訴人鄭福榮之財產及薪資為強制執行，並併入系爭①執行事件辦理，執行程序迄未終結。

㈣系爭渡假中心之電梯先因105年7月間之颱風而受損，修繕費用為1萬6,800元及9萬4,500元，嗣因105年9月間之颱風而再次受損，修繕費用為39萬1,020元；又系爭渡假中心因上開3次颱風造成天花板漏水崩塌及走道、樓梯間破損，修繕費用分別為25萬元、34萬元，以上費用均係就系爭渡假中心之共用部分所為支出，合計109萬2,320元，均由上訴人夏奇拉公司支付。

五、本件爭點為：上訴人對被上訴人有無債權存在？能否與被上訴人對上訴人之租金債權互相抵銷？本院判斷如下：

㈠按系爭租約第5條固約定：「租賃標的以現況交付乙方（指上訴人夏奇拉公司，下同）使用，日後有關設施維護修繕責任，由乙方自行負責。但如因天災地變所發生之損害，由甲方（指被上訴人，下同）負責修繕」等語（見系爭①、②執

行事件卷宗所附不動產租賃契約書）。又按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。租賃關係存續中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費用或於租金中扣除之。民法第429 條第1 項、第430 條固亦分別定有明文。惟出租人依上開約定或規定所應負之修繕義務，均以租賃標的或租賃物有修繕之必要為前提，倘非屬租賃標的或租賃物之範圍，承租人自無從請求出租人負責修繕。

㈡經查：

1.系爭租約第1 條約定之租賃標的，係記載如附表一所示房屋之門牌號碼，其第2 條並約定：「租賃範圍為各該租賃標的區分所有權之專屬部分。區分所有權專屬部分以外區域即公共施設部分，屬管理委員會管理之範圍，應由乙方另向管理委員會借用」等語（見系爭①、②執行事件卷宗所附不動產租賃契約書），上訴人夏奇拉公司並於105 年8 月30日書立公共設施借用契約書，向管委會借用系爭渡假中心之公共設施，借用期間自同日起至109 年12月31日止，有該公共設施借用契約書附卷可稽（見原審卷第44頁），堪認系爭租約之租賃標的，僅為如附表一所示房屋（即系爭渡假中心各區分所有權人之專有部分），並不包括系爭渡假中心之共用部分。是以，系爭渡假中心之共用部分，縱因天災地變而受有損害，上訴人夏奇拉公司仍無從依系爭租約第5 條約定或民法第429 條第1 項、第430 條規定，請求被上訴人負擔修繕義務。

2.退而言之，縱認系爭渡假中心之共用部分，亦為系爭租約之租賃標的，惟依系爭租約第5 條約定，租賃標的係以現況交付上訴人夏奇拉公司使用，而系爭租約簽訂日期為105 年8 月至11月間，則系爭渡假中心之電梯於105 年7 月間因颱風而受損，即屬系爭租約簽訂時之「現況」，難謂

被上訴人負有修繕義務，上訴人夏奇拉公司請求被上訴人負擔此部分之修繕費用1萬6,800元及9萬4,500元，尚屬無據。而系爭渡假中心之電梯於105年9月間之颱風再次受損後，管委會及區分所有權人分別於同年9月30日、10月23日開會決議將2部電梯均予更換，費用由管委會及上訴人夏奇拉公司各負擔1/2之事實，有會議記錄附卷可稽（見原審卷第38至40頁），則上訴人夏奇拉公司仍於106年2月18日就2部電梯支出整修工程費用39萬1,020元（見原審卷一第25頁），實難謂有支出之必要，上訴人夏奇拉公司請求被上訴人負擔此部分之修繕費用，仍屬無據。

3.綜上，上訴人無從依系爭租約第5條約定或民法第429條第1項、第430條規定，請求被上訴人按共用部分之應有部分比例負擔修繕費用，自無從以此與被上訴人之租金債權互相抵銷。

㈢另按得作為給付之訴在實體法上之請求權基礎者，必須為具備構成要件及法律效果之法條（完全性條文），始足當之。又共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。公寓大廈管理條例第10條第2項固定有明文。惟上開關於公寓大廈共用部分及約定共用部分之修繕、管理、維護及費用負擔之規定，既無構成要件，復無法律效果，並非完全性條文，尚不得單獨作為實體法上之請求權基礎。從而，上訴人無從依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，請求被上訴人按共用部分之應有部分比例負擔修繕費用，亦無從以此與被上訴人之租金債權互相抵銷。

㈣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。本件上訴人主張其對被上訴人有債權存在，被上訴人之租金債權因上訴人主張抵銷而一部消滅一節，尚無可採，則上訴人依強制執行法第14條第2項規定提起債務人異議之訴，請求撤銷系爭①、②執行事件之強制執行程序，即屬無據。

六、綜上所述，本件上訴人以被上訴人之租金債權因抵銷而一部消滅為由，提起債務人異議之訴，請求撤銷系爭①、②執行事件之強制執行程序（除原判決撤銷部分外），為無理由，應予駁回。原審判決就此部分駁回上訴人之訴，核無不合，上訴論旨就指摘原判決關此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第85條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

民事第二庭　審判長法　官　冷春生

法　官　林昶燁

法　官　李珮妤

正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　9　　月　　25　　日

書記官　徐錦純

附件：原審判決主文

一、本院一〇六年度司執字第一八六四八號給付租金強制執行程序，就超過「原告夏奇拉實業有限公司、鄭福榮應連帶給付被告吳瑞英、林崑明、劉靜金、陳冠志、鐘國家、黃秀玉、鐘文君、鐘均耀、林映秀、吳哲銘、吳智源、林英偉、楊孟蓉、王予茗、楊珊燁、楊政曉、邱朱美芬、張春秋、謝來錦、江惠慧、江惠群、王家后、謝吳有、陳舜生之一〇六年三、四月租金（每人每月可請求之金額如附表一所示），其中一〇六年三月租金，均自民國一〇六年三月二日起，一〇六

年四月租金，均自民國一〇六年四月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」金額部分，應予撤銷。

二、本院一〇六年度司執字第二三九九九號給付租金強制執行程序，就超過「原告夏奇拉實業有限公司、鄭福榮應連帶給付追加被告張桓菘、吳慶煌、翁揚傑、陳新發、洪溫淳、趙麗鳳、鄭美雲、許顥騰、李鴻尚、楊雲山、錢美卿、呂雪花、買靖尹、李麗娥、黃宣毓、林函、邱正誠、黃蘭英、楊家琛、邱稦晨、蔡淑貞、蘇錦淑、吳雪芳、姚龔水柳、凌淑玲、許文莉、陳威宏、張儷瓊、陳相寶、孫瑞茂、張富喬、王麗珠、蘇振毅、李玉真、林昀臻、張婉如、莊明華、張程淵、王怡仁、何美華、翁素珠、嚴佳媛、王璦玲、吳蕙如、文蔓華、羅秀玲、許麗霞、謝允昌、曹秋月、黃春雨、張簡茂森、江美靜、邱國鈞、劉敏麗、黃稚絜、麥振芳、湯春梅、張森南、周慶龍、裴建成、劉芳義、李皇照、王祥鐿之一〇六年三、四月租金（每人每月可請求之金額如附表一所示），其中一〇六年三月租金，均自民國一〇六年三月二日起，一〇六年四月租金，均自民國一〇六年四月二日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。」金額部分，應予撤銷。

三、原告其餘之訴及其餘追加之訴均駁回。

四、訴訟費用均由原告負擔。