臺灣高雄地方法院民事判決

109年度雄簡字第862號

原　　告　星凱國際股份有限公司
法定代理人　翁敏傑
訴訟代理人　陳冠年律師
　　洪秀峯律師
被　　告　富胖達股份有限公司
法定代理人　方俊強
訴訟代理人　梁志偉律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國109 年8 月6 日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

一、本院109 年度司執字第4248號清償債務強制執行事件之執行程序應予撤銷。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、兩造不爭執之事項（本件判決基礎事項）

㈠原告於107 年7 月24日將門牌號碼臺中市○區○○○路○○○號0 樓之0 房屋（以下簡稱「系爭房屋」）出租給被告，兩造訂有書面契約（以下簡稱「兩造租約」，內容如本院卷第19至22頁所示），並經公證；於108 年7 月9 日另約定延長租期，並簽訂增補協議書（以下簡稱「增補協議書」，內容如本院卷第29頁所示）。

㈡兩造約定被告另給付2 個月之租金金額56,000元（以下簡稱「系爭保證金」），作為押租金及違約金。

㈢被告於約定之租約終止日108 年9 月30日已遷出；在租期期間，被告並未付費委請冷氣廠商保養冷氣。

㈣被告並未繳納約定租期中所產生之108 年6 月12日至108 年10月8 日電費43,913 元（以下簡稱「欠繳電費」）。

㈤原告未將違約金兼押租金之56,000元給付被告，被告因此以經公證之契約書為執行名義，聲請強制執行，經本院以109 年度司執字第4248號事件（以下簡稱「系爭執行事件」）受

理（尚未終結）。

二、原告主張：被告於108年9月30日租期屆至前雖然已遷出系爭房屋，但並未按當初原告交付時之狀態回復原狀，仍然留有多處髒污，經原告催告被告清理，被告仍未處理，導致原告取回系爭房屋後必須額外支出清潔回復費用5,250元（以下簡稱「回復清潔費」），欠繳電費亦由原告代繳。其次，依兩造租約第16條第3項約定，被告本應在租期存續中每年固定保養原告所提供之空調設備卻未為之，原告額外支出保養費7,980元（以下簡稱「空調保養費」）。基上所述，上述3筆費用（欠繳電費、空調保養費及回復清潔費，以下合稱「系爭3筆費用」）均應由被告負擔。基於被告承租時所繳之系爭保證金在於擔保被告履約所生之債務及違約金，原告自可將該筆保證金予以抵付系爭3筆費用且已無餘額可還。然而被告竟以經公證之兩造租約為執行名義，向本院聲請對原告財產強制執行清償56,000元，經本院以系爭執行事件受理。因此，依強制執行法第14條第2項規定提起本件異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之執行程序等語，並聲明：系爭執行事件之執行程序應予撤銷。

三、被告抗辯：兩造租約第13條約定，系爭保證金僅作為依該條約定終止兩造租約時，被告放棄該保證金全部作為賠償之用，但兩造租約既非依該條約定終止，自不生被告放棄系爭保證金之情形，被告即可請求原告返還，原告不得將系爭保證金予以沒收或抵付系爭3筆費用。再者，依據兩造租約第10條「裝修與回復」約定，被告遷出系爭房屋時並未留有任何裝修裝置，已依該條約定將系爭房屋回復原狀，因此原告即便另行委請他人再次清潔，被告也無須負擔該筆清潔費用。另外，被告雖然有欠繳電費，但原告繳納日期為108年10月16日，已在被告可向原告請求返還系爭保證金時點即被告交還系爭房屋之後，不可回溯抵充系爭保證金；另原告保養空調之空調保養費所生時點均在租期屆滿之後，亦與兩造租約第16條第3項約定之保養事項無關，均不得予以作為拒絕返

還系爭保證金或予以抵銷。因此，原告既不返還系爭保證金，被告自得以公證之兩造租約為執行名義聲請執行取償56,000元，原告本件請求為無理由，應予駁回等語，並聲明：原告之訴駁回。

四、本件就原告之訴有無理由，爭點如下：

㈠被告最初承租時，原告交付系爭房屋之「原狀」（亦即被告依約應回復）為何？被告交還房屋時之現狀為何？

㈡如被告未履行「回復原狀義務」，原告主張被告應負擔清潔費5,250 元（有無實際僱人清償及金額為何、必要性），自該筆56,000 元中予以扣抵，有無理由？

㈢被告應否在冷氣設備未有故障之下，依系爭租約第16條約定應為如何之保養及義務為何？

㈣被告如應負擔第16條約定「保養冷氣義務」，原告主張被告應負擔保養費7,980 元（有無實際僱人保養及次數、金額為何、必要性），自該筆56,000 元中予以扣抵，有無理由？

㈤原告可否以被告在租期之內尚未繳納電費43,913元，自該筆56000 元中予以扣抵？

五、本件之認定

㈠被告最初承租時，原告交付系爭房屋之「原狀」（亦即被告依約應回復）為何？被告交還房屋時之現狀為何？

1.承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人；承租人就租賃物所增設之工作物，得取回之。但應回復租賃物之原狀（見民法第455 條、第431 條第2 項規定）。故承租人於租賃關係消滅時，除契約有特別約定外，應返還租賃物之原狀，而非僅以現狀返還。另兩造租約第10條亦約定：「乙方若有裝修布置之計畫，應先告知並提供裝修布置計畫予甲方，經甲方同意後始得進行裝修。乙方需自行負擔費用及管理之責，裝修布置不可損害原有建築結構及影響大樓其他住戶之安全，且須遵守大樓管理委員會之規約。租賃屆滿或終止，乙方應即騰清交還標的物，並回復原狀。如有遺留物品則視為廢棄物

，任由甲方處理，處理費用由乙方負擔，若乙方拒不給付，乙方無條件同意由保證金中扣除處理費用。」；增補協議書第2條亦約明：「原先保證金（押金）部份，將於延長之租期屆滿，乙方應即騰清交還標的物，並回復原狀，及對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，無息退還」（見本院卷第20、29頁），均已明白約定被告應在返還系爭房屋時回復原狀即原告交付使用之屋況。

2.兩造曾於107年7月24日派員會同查看系爭房屋之交屋現況並經錄影存證。經本院勘驗錄影內容略以：原告交付被告使用之房況，房屋之壁面有通常使用之擦痕及黑色污損，但整體而言，並無嚴重龜裂、油漆破損狀況，地面也有使用痕跡，但無特別破損情況（見勘驗上述錄影之筆錄及截圖照片，本院卷第152、155至171頁）；而被告於租約終止後遷出房屋後之屋況，依108年10月14日由被告人員錄影存證之畫面顯示，系爭房屋地面留有多處黑色痕跡且達一定之面積，甚為明顯（見錄影截面，本院卷第173、175頁），對照上述原告交屋之現況，該等黑色痕跡確實尚未存在，顯然是被告承租使用系爭房屋後方生之污漬，且在被告遷出之後仍未予以清除而留，在未清潔完畢之前，自難認為被告已將系爭房屋回復原狀，自應由承租人即被告負清潔去除責任。

3.被告雖抗辯兩造租約第10條約定之「回復原狀」僅限被告曾有裝潢布置之設置而言。然而，依第10條約定之文句，應前後連貫解讀，前段真意應在約明被告如須裝潢布置，應遵循之申報程序及日後拆除費用如何負擔，而後段則指應由被告除拆除該等裝置，否則所生費用應由被告負擔，但仍須將系爭房屋回復至初始交付使用之原狀，被告所辯並非有理。況且增補協議書尚且再度約明被告應負回復原狀之責，更證被告所言與兩造租約第10條約定文義不符，不予採信。

㈡如被告未履行「回復原狀義務」，原告主張被告應負擔清潔費5,250元（有無實際僱人清償及金額為何、必要性），自該筆56,000元中予以扣抵，有無理由？

1. 依兩造租約第4條第1、3項針對該筆保證金約定：「為保證本契約各條款之確實遵守與履行，乙方應於簽訂本契約時，向甲方繳付相當於月租金貳個月金額之保證金，共計新台幣伍萬陸仟元整，於租約期滿或不可歸責乙方之因素終止，乙方遷出並交還租賃標的物及對甲方履行本約一切義務且無任何債務牽涉時，無息退還該項保證金」、「前項保證金，除有違反第參條、第伍條、第捌條、第玖條、第拾條及第拾參條第壹項之情形外，甲方應於租期屆滿或租賃契約終止，乙方交還房屋時返還之」（見本院卷第19頁），顯然擔保範圍包含第10條有關回復原狀衍生之債務。此外，有關系爭保證金，兩造均不爭執亦含有押租金之性質。而押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，如承租人有欠租情事，可由出租人主張抵付租金，租賃關係如已消滅，承租人且無租賃債務不履行之情事，自得請求交付押租金（最高法院83年台上字第2108號判決要旨參照）。故押租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號判決要旨參照）。
2. 基上，被告既未在交還系爭房屋時回復原狀，即應負債務不履行之責。又被告因未回復原狀，導致原告因而再行僱請廠商清潔並支出費用5,250元，並已提出收據為證（見本院卷第45頁），對應被告未清除之污漬狀況所需費用，金額應屬合理，被告亦已不爭執原告確有支出該筆費用（見本院卷第145頁），原告自得自系爭保證金中予以抵充該筆費用。
3. 被告固然抗辯有關系爭保證金之返還請求權予兩造租約終止時即生，原告不得以之後所生之債務拒絕返還，然依上述出租人本可就債務不履行之債務予以抵充，被告所辯，自不成立。

㈢ 被告應否在冷氣設備未有故障之下，依系爭租約第16條約定應為如何之保養及義務為何？

1. 兩造租約第16條第3項約定「甲方所提供之空調設備需可堪使用，空調由甲方先行檢修後交付乙方使用，以後每年固定保養由乙方負責，惟正常使用下機件損壞，由甲方提供修繕」，已約明即便空調設備未故障，被告仍應於承租期間按年保養空調設備。而被告既未依約履行保養冷氣，自亦應負債務不履行之責。

㈣被告如應負擔第16條約定「保養冷氣義務」，原告主張被告應負擔保養費7,980元（有無實際僱人保養及次數、金額為何、必要性），自該筆56,000元中予以扣抵，有無理由？

承上，被告既未依約履行保養冷氣之義務，亦應負債務不履行之損害賠償責任。而原告於取回系爭房屋後，因而支出空調保養費7,980元，亦提出廠商統一發票、銷貨單及工程請款單為證（見本院卷第49、50頁），原告自可予系爭保證金中予以抵充。

㈤原告可否以被告在租期之內尚未繳納電費43,913元，自系爭保證金56,000元中予以扣抵？

依兩造租約第5條約定，租期中所生之電費應由被告負擔（見本院卷第20頁），則同上所述，被告既未自行繳納並已由原告代繳，原告自可自系爭保證金予以抵充，自不因原告繳納時點後於租約終止日而有所不同，被告就此所辯，亦不成理。

六、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。綜上所述，被告因未回復原狀、按約保養空調設備及繳納租期已生之電費，而有債務不履行之事由，致使原告因而另行支出系爭3筆費用且已逾系爭保證金之金額，則在原告主張抵充之後已無餘額可還，被告即無從請求被告返還系爭保證金，則被告持兩造租約強制聲請原告財產，依法無據。從而，原告依上述強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，為有理由，應予

准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　25　　日

高雄簡易庭　法　官　高瑞聰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後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　　109　　年　　8　　月　　25　　日

書記官　徐美婷