

臺灣橋頭地方法院民事裁定

115年度執事聲字第31號

異 議 人 健成汽車科技股份有限公司

法定代理人 張識森即張志健

相 對 人 中華民國經濟部

法定代理人 龔明鑫

代 理 人 經濟部產業園區管理局(原工業局)

法定代理人 楊志清

上列當事人間返還押租金強制執行事件，異議人對於民國114年1月17日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第72220號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分，認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以裁定駁回之，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院司法事務官於民國114年11月17日作成114年度司執字第72220號裁定（下稱原裁定），於114年11月24日送達異議人，異議人於115年12月2日具狀聲明異議，有原裁定、送達證書及民事聲明異議狀本院收文章戳在卷可稽，並經本院

01 司法事務官認為異議無理由而送請本院裁定，核與上開規定
02 相符，合先敘明。

03 二、異議意旨略以：兩造於94年6月13日簽立土地租賃契約書

04 （下稱系爭租約），由異議人向相對人承租岡山本洲工業區
05 土地，並經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人王振華徐婉寧
06 聯合事務所作成94年度雄院民公華字第001091號公證書（下
07 稱系爭公證書）。系爭公證書第5條第2項記載：出租人租期
08 屆滿，承租人已返還租賃物，未返還押租金，亦應逕受強制
09 執行。工業區土地買賣有分二種，一種為土地先租後購，只
10 有返還押租金，而本案是以租代售100%土地所有權，已繳
11 納之押金、租金可以抵扣地價款。且財政部謂「融資租賃者
12 給付的租金因非屬租金，屬於購入土地之成本...」，是異
13 議人依財政部規定將系爭租約押金與租金採融資租賃申報，
14 而於財務報表同時增列資產負債，可證該押金與租金為異議
15 人之資產，故強制執行返還租金是經兩造約定並同意，且無
16 爭議，也無需另循實體訴訟，爰依法聲明異議等語。

17 三、相對人則以：異議人自系爭租約第5年第2期即98年10月起即
18 未依約繳納租金，經經濟部工業局永安工業區服務中心（下
19 稱永安服務中心）於98年11月12日以永安工服字第09870915
20 85號函、98年12月10日以永安工服字第0987091744號函、99
21 年1月6日以永安工服字第0997090070號函、99年3月4日以永
22 安工服字第0997090428號函催告異議人應按期繳納租金，嗣
23 因異議人未依約繳納租金及違約金，經永安服務中心於99年
24 3月10日以永安工服字第0997090449號函，通知異議人自99
25 年3月13日終止系爭租約。則系爭租約業經相對人終止，且
26 本件並無異議人承租轉承購之情形，要無租金屬於土地購入
27 成本之適用，故異議人所繳納之租金自為使用租賃標的物土
28 地之對價，異議人主張返還租金並請求強制執行，應無理由
29 等語。

30 四、經查：

31 （一）按強制執行應依執行名義為之，強制執行法第4條第1項定有

01 明文。是強制執行事件之當事人，依執行名義之記載定之，
02 應為如何之執行，則依執行名義之內容定之。至於執行事件
03 之債權人有無執行名義所載之請求權，執行法院無審認判斷
04 之權。執行法院為非訟法院，僅得依執行名義為強制執行，
05 無權調查審認當事人實體上權利義務之爭執。又依公證法第
06 13條規定作成並載明應逕受強制執行之公證書，其得據以執
07 行之範圍，應以公證書明示約定之內容為限，不得擴張解釋
08 或類推適用。

09 (二)經查，異議人據以聲請強制執行之系爭公證書第5條第1項約
10 定：「承租人未依期限繳納租金或租約期滿未返還租賃物，
11 及違約時之違約金應逕受強制執行」；第2項前段則約定：
12 「出租人租約期滿承租人已返還租賃物，未返還押租金，亦
13 應逕受強制執行」，依其文義觀之，第1項係以出租人為債
14 權人，就承租人所負租金、違約金及返還租賃物義務約定強
15 制執行；第2項則係以承租人為債權人，就出租人返還「押
16 租金」之義務約定強制執行，故系爭公證書得為強制執行之
17 標的，僅限於上開條款所明定之租金、違約金、返還租賃物
18 及押租金等事項。異議人本件聲請強制執行之標的為已繳納
19 租金新臺幣(下同)2,708,734元之返還，然系爭公證書第5條
20 第2項僅記載「押租金」之返還，並未約定出租人就已收受
21 之租金負有返還義務時亦應逕受強制執行。又公證書之執行
22 力，係基於當事人於公證時就特定給付義務明示合意逕受強
23 制執行而來，其執行名義之範圍自應依公證書所載內容認
24 定，系爭公證書既已於第5條第1項、第2項分別使用「租
25 金」及「押租金」之用語，足認當事人就二者係有意區別而
26 為不同約定，第2項既僅約定出租人未返還「押租金」時應
27 逕受強制執行，自難解為亦包含已收受租金之返還義務，倘
28 認第2項所稱「押租金」尚包含承租人已繳納之全部租金，
29 即無異逾越公證書文義而擴張執行名義之效力範圍，與強制
30 执行程序採形式審查之本旨不符。

31 (三)又異議人主張系爭租約屬「以租代售」或「融資租賃」，租

01 金實質上屬土地價款之一部分，因此應與押租金同視，得逕
02 依公證書聲請強制執行等語，實涉及系爭租約之法律性質、
03 已繳租金究屬租金抑或價金、於契約終止後是否發生返還請
04 求權等實體法律爭議，已非執行法院於形式審查程序所得審
05 究，須先經實體程序確認其權利存在及範圍，尚不得逕以系
06 爭公證書作為執行名義聲請強制執行。從而，原裁定認定異
07 議人請求返還租金部分，非屬系爭公證書約定應逕受強制執
08 行之範圍，而駁回其強制執行之聲請，核無違誤，異議意旨
09 指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

10 五、據上論結，本件異議為無理由，裁定如主文。

11 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日
12 民事第二庭 法 官 翁熒雪

13 正本係照原本作成。

14 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
15 納裁判費新臺幣1,500元。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 23 日
17 書記官 林孟嫻