

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

115年度執事聲字第18號

異 議 人

即 債權人 友愛物業有限公司

法定代理人 張家娟

相 對 人

即 債務人 友愛國際股份有限公司

法定代理人 林楊桂蓮

代 理 人 林俊儀律師

徐明豪律師

上列當事人間因求償債務強制執行事件，異議人對於民國115年4月21日本院民事執行處司法事務官所為之115年度司執字第10142號民事裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

異議程序費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

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之效力；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，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項分別定有明文。上開規定，為強制執行程序所準用，強制執行法第30條之1亦有明文。查本院民

01 事執行處司法事務官於民國115年4月21日所為115年度司執
02 字第10142號民事裁定（下稱原裁定），於115年4月23日送
03 達異議人，異議人於115年4月24日提出聲明異議狀，有原裁
04 定、送達證書、聲明異議狀在卷可稽，異議人於原裁定送達
05 後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請
06 本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

07 二、本件異議意旨略以：

08 (一)兩造於112年3月21日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租
09 約），由異議人向相對人承租宜蘭市○○○路00號9樓至16
10 樓房屋（下稱系爭房屋），異議人並交付新臺幣（下同）20
11 0萬元保證金予相對人，雙方於系爭租約第4條第1項約定，
12 系爭租約屆滿或終止時，異議人於遷出及交還系爭房屋後，
13 相對人應將前開保證金無息返還異議人。又系爭租約業經本
14 院所屬民間公證人劉書瑋事務所以112年度宜院民公瑋字第1
15 03166號公證書（下稱系爭公證書）公證，並於第4項「約定
16 逕受強制執行者，其意旨：」欄記載：「承租人給付如契約
17 所載之房屋租金或違約金，及於期限屆滿交還如契約所載之
18 房屋，出租人返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執
19 行。」（下稱系爭約款）。

20 (二)嗣兩造於115年3月31日達成提前終止租約之合意，且異議人
21 已於同日依系爭租約約定，將系爭房屋依現況返還並遷出、
22 交付予相對人，相對人依約即應返還押金即保證金200萬元
23 予異議人，惟相對人拒不履行，異議人遂執系爭公證書為執
24 行名義，聲請本院民事執行處（下稱執行法院）於200萬元
25 之範圍內，對相對人之財產為強制執行，經執行法院以兩造
26 間有關保證金返還之給付，約定有「租約期限屆滿」之給付
27 期限約定，提期終止租約並非系爭約款所訂給付期限之內
28 容，而系爭租約於118年3月31日始行屆滿，異議人於115年4
29 月17日向本院聲請強制執行，約定期限尚未屆至為由，以原
30 處分駁回異議人之強制執行聲請。

31 (三)惟系爭約款係約定「承租人給付如契約所載之房屋租金或違

約金」、「承租人於期限屆滿交還如契約所載之房屋」、「出租人返還保證金」三種不同情形，如不履行時，均應逕受強制執行。倘係約定出租人返還保證金限於期限屆滿之情形，系爭約款應記載「出租人於期限屆滿時返還保證金」，既未如此約定，自不應將期限屆滿之條件限制，加諸於出租人請求返還保證金之情形，原裁定自行認定出租人返還保證金限於期限屆滿之情形，顯與文義不合。

(四)又公證法第13條第1項第3款，僅就承租人如未於期限屆滿時交還租賃物時可逕受強制執行，並不包含出租人返還保證金之情形，原裁定強行將系爭約款兩段文字：「及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，出租人返還保證金」一併解釋，亦與公證法第13條第1項規定不符。另系爭租約第4條第1款約定系爭租約屆滿或終止時，出租人均有返還保證金之義務，並未限制於租約期限屆滿時，原裁定單方面解釋系爭約款，已違背當事人真意。況執行法院僅有形式審查權，不得就執行名義內容進行實質審查，原裁定卻自行解釋系爭約款，於法有違，爰依法聲明異議，請求廢棄原裁定等語。

三、相對人則以：系爭約款以「及」為斷句，則出租人返還保證金之義務，應係以租賃期限屆滿為其條件，如將租賃期限屆滿此依條件忽略不計，將無從判斷出租人應於何時返還保證金，故系爭約款之出租人返還保證金義務，當僅限於租賃期限屆滿方得逕為強制執行，其他情形均不在逕為強制執行之範圍內，異議人所稱雙方以合意提前終止租約，既與系爭約款所定租賃期間屆滿之要件有間，且系爭租約於118年3月31日始行屆滿，異議人自不得持系爭公證書為執行名義聲請強制執行等語，資為抗辯。

四、按當事人請求公證人就以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者所作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之。強制執行，得以公證法規定得為強制執行之公證書為執行名義，公證法第13條第1項

01 第1款、第3款、強制執行法第4條第1項第4款分別定有明
02 文。而公證法第13條第1項第1款所謂「一定數量」，係指其
03 請求權具體確定，亦即公證書明確記載請求標的之金額或數
04 量，或由公證書上之記載可以容易計算後確定其金額或數
05 量，於債權人聲請強制執行時，其請求範圍已確定存在者。
06 復按強制執行事件係屬非訟性質，執行法院僅得形式上審
07 究，不得為實體事項之審理。故執行法院倘依公證書為形式
08 上審查，可證明債權人得請求一定數量之金錢者，且符合約
09 定逕受強制執行之要件時，即應准予強制執行之聲請。

10 五、經查：

11 (一)系爭公證書之系爭約款記載：「承租人給付如契約所載之房
12 屋租金或違約金，及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，出
13 租人返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執行。」，及
14 第5項「公證之本旨及依據法條」欄載明：「請求人合意訂
15 立房屋租賃契約（即系爭租約）…且雙方對於契約內容均已
16 同意並願切實履行。公證人爰據當事人陳述所協議之事項，
17 依公證法第貳條第壹項…等相關規定予以公證，作成本公證
18 書並連綴當事人提示之契約…並向下列在場人朗讀或使其閱
19 覽，經其承認無誤，簽名或蓋章於其後。」，並附有系爭租
20 約，有系爭公證書、系爭租約正本（司執卷第3-6頁）在卷
21 可憑，應認系爭租約視為系爭公證書之一部。再系爭租約第
22 4條第1項約定：「乙方（即異議人）應於簽訂契約時，交付
23 甲方（即相對人）押金新台幣貳佰萬元整。本租約屆滿或終
24 止時，乙方於遷出並交還標的物後，甲方無息退還乙方。」
25 （司執卷第5頁）。而異議人主張其與相對人已合意於115年
26 3月31日終止系爭租約，並於同日遷出並依現狀交還系爭房
27 屋等情，亦據提出相對人115年2月23日友愛國字第1150201
28 號函，載有同意異議人所提系爭租約提前解約之要求，系爭
29 租約將於115年3月31日終止，並請求異議人配合後續移交事
30 宜（司執卷第11頁），及異議人所寄板橋後埔郵局存證號碼
31 000134號存證信函，表明已於115年3月31日將系爭房屋現況

01 返還、遷出並交付相對人等語（司執卷第12頁）為證。則自
02 系爭公證書及其附件即系爭租約，暨異議人所提上開證明文
03 件為形式上審究，應可認系爭租約業於115年3月31日終止，
04 異議人並於同日遷出並交還系爭房屋，相對人復未就前開事
05 實有所爭執（本院卷第25-29頁），則有關異議人得請求相
06 對人返還之保證金金額範圍，已得以具體確定，依前開說
07 明，顯已具備公證法第13條第1項第1款所規定「一定數量」
08 之要件，異議人主張之返還保證金請求權已確定存在，其自
09 得聲請強制執行。

10 (二)相對人雖辯稱系爭約款以「及」為斷句，出租人返還保證金
11 之義務，亦應係以租賃期限屆滿為其條件等語，惟觀系爭條
12 款之文義，應係約定：1.於承租人之義務部分，有關給付契
13 約所載之房屋租金或違約金，及於期限屆滿交還如契約所載
14 之房屋；2.於出租人之義務部分，有關返還保證金。以上情
15 形，如義務人不履行時，均應逕受強制執行，至於何時應履
16 行，則應回歸系爭租約之約定，尚無從得出出租人返還保證
17 金之義務僅限於租賃期間屆滿時，是相對人前開所辯，顯與
18 系爭約款之文義不符，且公證法第13條第1項第1款就有關金
19 錢給付之逕受強制執行約款，僅須可確定保證金得請求一定
20 數量之金額，並未如同條項第3款就有關遷讓返還租賃物之
21 逕受強制執行約款，附有定有期限並應於期限屆滿時交還之
22 限制，是相對人上開所辯，亦有悖於公證法第13條第1項第1
23 款規定，委不足取。

24 六、綜上所述，本件依系爭公證書及其附件即系爭租約，暨異議
25 人所提證明文件為形式上審究，既已得確定異議人就保證金
26 得請求一定數量之金額，異議人即可聲請強制執行，原裁定
27 逕以兩造間有關保證金返還之給付，約定有「租約期限屆
28 滿」之給付期限約定，而提期終止租約並非系爭約款所訂給
29 付期限之內容為由，裁定駁回異議人之強制執行聲請，容有
30 未洽。異議意旨指摘原裁定不當，求為廢棄，為有理由，爰
31 廢棄原裁定，發回原司法事務官另為妥適之處理。

01 七、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、
02 民事訴訟法第240條之4第3項前段、第95條、第78條，裁定
03 如主文。

04 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
05 臺灣宜蘭地方法院民事庭
06 法 官 夏 煒 萍

07 正本係照原本作成。

08 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
09 費新臺幣1,500元。

10 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日
11 書記官 田曉蓓