

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第73號

上訴人 江偉達康有限公司

法定代理人 江偉

被上訴人 沈雁玲

訴訟代理人 林鳳秋律師

上列當事人間請求債務人異議之訴等事件，上訴人對於中華民國113年1月23日臺灣高雄地方法院112年度訴字第1146號第一審判決提起上訴，本院於113年9月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨訴訟費用之裁判（除確定部分外），均廢棄。

原法院民國一一二年度司執字第二二七六四號清償債務強制執行事件，於超過新臺幣伍萬零參佰肆拾元所為之執行情序，應予撤銷。

其餘上訴駁回。

第一（除確定部分外）、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人於民國108年7月16日向被上訴人承租門牌臺北市○○區○○路○段000號房屋（下稱系爭房屋），兩造簽訂房屋租賃租約（下稱系爭租約）並經公證，約定租期至111年9月15日止。嗣被上訴人以系爭租約及公證書為執行名義，聲請強制執行命上訴人遷讓返還系爭房屋，經臺灣臺北地方法院以111年度司執字第112229號強制執行事件（下稱臺北地院及執行事件一）執行完畢後，被上訴人復以上訴人積欠違約金新臺幣(下同)498,667元、管理費及電費合計47,313元、執行事件一之強制執行費81,549元、差旅費

800元，扣除上訴人留存之押租金21萬元及上訴人曾經匯款給被上訴人231,000元後，上訴人尚積欠187,329元為由，聲請強制執行上訴人之財產，並經原法院以112年度司執字第22764號強制執行事件受理（下稱系爭執行事件）。惟上訴人並未違約，且被上訴人亦未依約給付其代墊之110年、111年度健保補充費共52,771元，為此，爰依強制執行法第14條規定提起本件訴訟，聲明求為判命：系爭執行事件之強制执行程序應予撤銷。

二、被上訴人則以：上訴人於租約屆期後，拒不依約遷讓返還系爭房屋，經被上訴人聲請強制執行後，方由臺北地院於111年11月23日點交予被上訴人，上訴人自應依約給付被上訴人違約金498,667元、管理費及電費合計47,313元，及因執行事件一支出之強制執行費81,549元、差旅費800元。扣除上訴人留存之押租金21萬元及上訴人曾經匯款給被上訴人231,000元後，被上訴人以上訴人尚積欠187,329元為由，執系爭租約及公證書為執行名義，聲請強制執行上訴人之財產，應無違誤等語為辯。

三、原審判決系爭執行事件就聲請強制執行之內容於超過134,558元所為之执行程序應予撤銷，並駁回上訴人其餘之訴。上訴人就其敗訴部分不服提起上訴。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，系爭執行事件之強制执行程序應予撤銷。被上訴人就其敗訴部分未據聲明不服，已告確定，並於本院答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造確認優先承租權存在事件，業經臺北地院以112年度北簡字第611號判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上訴，經臺北地院以112年度簡上382號判決駁回上訴而告確定。

(二)上訴人前以被上訴人未返還保證金、未給付違約金、健保補充保費為由，執系爭公證書為執行名義對被上訴人聲請強制執行，經被上訴人提起異議之訴，由臺北地院以112年度訴字第1753號判決上訴人敗訴，並撤銷強制执行程序確定。

01 (三)上訴人於108年7月16日向被上訴人承租系爭房屋，兩造簽訂
02 系爭租約，並經臺北地院所屬民間公證人公證，公證書編
03 號：108年度北院民公智字第190111號，約定租期至111年9
04 月15日止。

05 (四)上訴人已依系爭租約繳納押租金21萬元予被上訴人，並於11
06 1年9月15日後再匯款231,000元予被上訴人。

07 (五)被上訴人以系爭租約及公證書為執行名義，聲請強制執行命
08 上訴人遷讓返還系爭房屋，經臺北地院民事執行處於111年1
09 1月23日點交系爭房屋予被上訴人。

10 (六)被上訴人以上訴人積欠違約金498,667元、管理費及電費合
11 計47,313元、執行事件一之執行費81,549元、差旅費800
12 元，再扣除押租金21萬元，及上訴人曾經匯款給被上訴人之
13 231,000元後，尚積欠187,329元為由，聲請強制執行上訴人
14 之財產，經原法院以系爭強制執行事件受理。

15 (七)兩造同意被上訴人可以扣電費515元和管理費(含車位費)44,
16 929元，合計45,444元。

17 (八)被上訴人同意聲請強執行之金額，再扣除其應繳納之補充健
18 保費合計52,771元。

19 五、本件爭點：上訴人請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，
20 有無理由？

21 六、經查：

22 (一)本件上訴人於108年7月16日向被上訴人承租系爭房屋，兩造
23 簽訂系爭租約並經公證，約定租期至111年9月15日止。嗣上
24 訴人於租期屆滿後，經被上訴人以系爭租約及公證書為執行
25 名義，聲請強制執行命上訴人遷讓返還系爭房屋，並由臺北
26 地院民事執行處於111年11月23日點交系爭房屋予被上訴人
27 等節，為兩造所不爭執。上訴人雖主張其有要求繼續承租，
28 被上訴人不續約亦未點交，伊不知如何處理，其後亦已於11
29 1年11月18日通知被上訴人要交還系爭房屋，並未違約，被
30 上訴人無需強制執行云云，為被上訴人否認。查系爭租約屆
31 期後，雖上訴人另行匯款231,000元予被上訴人，惟被上訴

01 人既未將系爭房屋續租予上訴人，上訴人自仍應依兩造於系
02 爭租約第13條及公證書之約定，於租賃期間屆滿後返還系爭
03 房屋予被上訴人（見原審調字卷第17頁、第25頁），乃上訴
04 人遲未為之，經被上訴人聲請強制執行後，方由臺北地院民
05 事執行處於111年11月23日點交系爭房屋予被上訴人，則上
06 訴人遲至111年11月23日始將系爭房屋返還予被上訴人而違
07 反系爭租約，自堪認定。上訴人上述主張，自不足採。

08 (二)嗣被上訴人以上訴人積欠違約金498,667元、管理費及電費
09 合計47,313元、執行事件一之強制執行費81,549元、差旅費
10 800元，扣除上訴人留存之押租金21萬元及上訴人曾經匯款
11 給被上訴人231,000元後，上訴人尚積欠187,329元為由，聲
12 請強制執行上訴人之財產，並經原法院以系爭執行事件受
13 理。茲就被上訴人聲請強制執行之各項金額，分述如下：

14 1.違約金498,667元部分：查兩造約定系爭房屋於租期屆滿前
15 之每月租金為11萬元（見原審調字卷第21頁），系爭租約於
16 111年9月15日屆期，系爭房屋於111年11月23日返還予被上
17 訴人，業如前述，則被上訴人依系爭租約第9條第3項約定，
18 請求上訴人給付上述111年9月15日起至同年11月23日止之期
19 間，按日依每日租金2倍計算，上訴人亦不爭執之違約金
20 （見本院卷第69頁及113頁），金額合計498,667元，並依兩
21 造於公證書約定上訴人應如期給付系爭租約所載之違約金，
22 如不履行者，應逕受強制執行之約定（見原審調字卷第17
23 頁），就上述違約金聲請強制執行，自有所據。

24 2.管理費及電費合計47,313元部分：查本件被上訴人尚有押租
25 金21萬元未返還予上訴人，為兩造所不爭。而押租金之主要
26 目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承
27 租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發
28 生當然抵充之效力，兩造於本院審理時，就此部分金額同意
29 被上訴人可以扣電費515元和管理費(含車位費)44,929元，
30 合計45,444元，則上述押租金21萬元扣除45,444元後，尚餘
31 164,556元應返還上訴人，堪予認定。

01 3.執行事件一之強制執行費81,549元、差旅費800元部分：查
02 兩造於公證書僅約定上訴人應如期給付系爭租約所載之租金
03 或違約金及應返還之系爭房屋，如不履行者，應逕受強制執
04 行（見原審調字卷第17頁），並未包括上述執行事件一之強
05 制執行費及差旅費。而上述強制執行費及差旅費，非屬被上
06 訴人可逕由押租金扣除抵充之項目，被上訴人迄本件言詞辯
07 論終結，亦自承尚未取得執行名義（見本院卷第149頁），
08 則被上訴人因未取得上述強制執行費及差旅費之執行名義，
09 其就上述部分對上訴人聲請強制執行，自難認有據。

10 4.綜上，被上訴人就違約金498,667元部分，對上訴人聲請強
11 制執行，雖有所據，惟扣除被上訴人應返還予上訴人之押租
12 金餘額164,556元、上訴人另行匯款予被上訴人之231,000
13 元，及被上訴人同意再扣除其應繳納之補充健保費合計52,7
14 71元後，僅餘50,340元（計算式：498,667-164,556-231,00
15 0-52,771=50,340），則本件被上訴人應僅能就上訴人之財
16 產，於50,340元之範圍內為強制執行，超逾上述金額部分，
17 則無所據。

18 七、綜上所述，上訴人依強制執行法第14條第2項規定，聲明求
19 為判命系爭執行事件於超過50,340元所為之執执行程序，應予
20 撤銷，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，
21 不應准許。原審僅撤銷系爭執行事件超過134,558元部分之
22 執执行程序，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求
23 予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所
24 示。至於上訴人之請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之
25 判決，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
26 予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

27 八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，附此敘明。

30 九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如
31 主文。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

02 民事第一庭

03 審判長法官 蘇姿月

04 法官 劉定安

05 法官 劉傑民

06 以上正本證明與原本無異。

07 本件不得上訴。

08 中 華 民 國 113 年 10 月 9 日

09 書記官 楊馥華