

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第3354號

原告 上若水國際貿易有限公司

兼法定

代理人 陳協佑

上二共同

訴訟代理人 徐志明律師

蔡崧翰律師

林怡均律師

被告 晨捷文化事業股份有限公司

法定代理人 劉美霞

上二共同

訴訟代理人 李政憲律師

林以捷

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，經本院於民國115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、本院114年度司執字第82345號強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。
- 二、被告不得執本院所屬民間公證人謝秀琴事務所113年度新北院民公琴字第00213號公證書為執行名義，對原告聲請強制執行。
- 三、被告應給付原告上若水國際貿易有限公司新臺幣41萬2,000元，及自114年10月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。
- 四、原告上若水國際貿易有限公司其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔百分之34，餘由原告負擔。
- 六、本判決第三項得假執行；但被告如以新臺幣41萬2,000元為原告上若水國際貿易有限公司預供擔保，得免為假執行。

01 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
05 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在  
06 此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件  
07 原告起訴時聲明請求：(一)鈞院114年度司執字第82345號強制  
08 執行事件之強制執行程序應予撤銷；(二)被告不得執113年度  
09 新北院民公琴字第00213號公證租約為執行名義，對原告  
10 (一) (即原告上若水國際貿易有限公司，下同) 及原告  
11 (二) (即原告陳協佑，下同) 財產為強制執行；(三)被告應  
12 給付原告(一)新臺幣(下同)86萬3,500元整，以及自本民  
13 事起訴狀繕本送達日翌日起至清償日止，按年息百分之5計  
14 算之利息；(四)原告願供擔保請准宣告假執行。嗣於民國114  
15 年11月26日具狀變更訴之聲明，並於本院114年12月2日言詞  
16 辯論期日當庭確認及變更聲明為：(一)鈞院114年度司執字第8  
17 2345號強制執行事件之強制執行程序應予撤銷；(二)被告不得  
18 執113年度新北院民公琴字第00213號公證租約為執行名義，  
19 對原告(一)及原告(二)財產為強制執行；(三)被告應給付原告(一)20  
20 1萬4,281元，以及其中86萬3,500元自民事異議之訴起訴暨  
21 停止執行聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
22 5計算之利息，其中115萬781元自民事準備(一)暨擴張訴之聲  
23 明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計算之  
24 利息；(四)願供擔保，請准宣告假執行(本院訴字卷第97至9  
25 8、134頁)。經核原告前揭變更，屬基礎事實同一、擴張應  
26 受判決事項之聲明，揆諸前開說明，應予准許。

27 貳、實體方面：

28 一、原告主張：

29 (一)緣被告與原告上若水國際貿易有限公司(下稱上若水公司)  
30 於113年3月13日簽立廠房租賃契約(下稱系爭租約)，由原  
31 告上若水公司向被告租用廠房(門牌號碼：新北市○○區○

01 ○路00號1樓，下稱系爭廠房），約定租期自113年5月15日  
02 起至118年5月14日止，每月租金為20萬6,000元（未稅），  
03 於每月15日前支付，被告並向原告上若水公司收取押金共41  
04 萬2,000元。原告陳協佑依系爭租約第7條第10項對原告上若  
05 水公司之承租責任負連帶保證之責。系爭租約業經公證，作  
06 成本院所屬民間公證人謝秀琴事務所113年度新北院民公琴  
07 字第00213號公證書（下稱系爭公證書），約定逕受強制執  
08 行範圍為：承租人未給付之租金、違約金及租期屆滿時交還  
09 租賃房屋；出租人未返還之押金。後原告於114年4月下旬收  
10 受被告114年4月25日寄發之存證信函，稱原告已積欠租金達  
11 2個月以上，故催告原告於函到3日內付清，否則將逕行強制  
12 執行並終止租約，但被告催告終止租賃契約並不合法。嗣兩  
13 造雖曾商討給付租金乙事，惟被告仍主張終止租約，原告只  
14 能配合被告提前終止租約之要求，依約於114年6月10日點交  
15 交還系爭廠房，翌日（11日）匯款付清114年3、4月份之租  
16 金。

17 (二)詎原告於點交系爭廠房並付清租金後，被告竟持系爭公證書  
18 為執行名義，向鈞院聲請對原告陳協佑強制執行（114年度  
19 司執字第82345號強制執行事件，下稱系爭執行事件），並  
20 接獲鈞院114年9月8日新北院胤114司執竹字第82345函內附  
21 被告114年8月26日民事執行陳報狀，被告於陳報狀內稱：經  
22 以押金扣除系爭租約第7條第5項之賠償金後，原告尚積欠被  
23 告15萬8,819元云云。惟查，本件乃被告單方堅決終止租  
24 約，原告無奈配合提前終止租約，並無系爭租約第7條第5項  
25 之適用，被告以系爭公證書為執行名義聲請強制執行之債權  
26 並不存在，被告不得執系爭公證書對原告強制執行，系爭執  
27 行事件應予撤銷，爰依強制執行法第14條規定，提起本件債  
28 務人異議之訴。

29 (三)被告前以原告尚積欠被告租金、違約金為由，逕扣原告已給  
30 付之押金41萬2,000元後，復向鈞院聲請強制執行，要求原  
31 告給付被告，經押金扣抵租金、違約金後尚積欠之15萬8,81

01 9元，然原告並未積欠被告任何租金、違約金業如前述，則  
02 被告擅自扣減原告之押金係屬無法律上原因受有利益，原告  
03 並因此受有損害。原告爰依系爭租約第3條第4項、民法第17  
04 9條擇一請求被告返還原告押金41萬2,000元。

05 (四)觀諸被告所提被證6對話紀錄以及證人林韋政於115年1月16  
06 日證述內容，可知原告上若水公司原承租並裝潢系爭廠房供  
07 訴外人歐鉑麗系統櫥櫃股份有限公司（下稱歐鉑麗公司）使  
08 用，嗣因原告上若水公周轉不靈正在籌措租金，而原告陳協  
09 佑考慮將歐鉑麗公司股份賣給歐鉑麗公司其他股東，並與原  
10 告換約後由歐鉑麗公司繼續承租系爭廠房經營事業時，歐鉑  
11 麗公司股東竟私下聯繫被告，兩方協議被告要求原告返還系  
12 爭廠房後，被告即可將系爭廠房連同原告自費之裝潢租給歐  
13 鉑麗公司股東，被告可利用原告自費之裝潢出租予歐鉑麗公  
14 司股東換得租金，歐鉑麗公司股東亦無需另支出裝潢費用即  
15 可於原地繼續經營相同事業。另再觀歐鉑麗公司股東承租系  
16 爭廠房經營相同事業之公司，於115年1月間開幕照片，可見  
17 系爭廠房之夾層、玻璃隔間、水電工程、冷氣佈線均係沿用  
18 原告自費之裝潢。而原告就系爭廠房支出裝潢費用分別為：  
19 H鋼夾層費用43萬元、玻璃隔間工程(含稅價)17萬9,777元、  
20 水電工程39萬3,590元、冷氣佈線工程59萬8,914元，共計16  
21 0萬2,281元。是被告佔有原告自費裝潢之行為係無法律上原  
22 因受有利益，原告並因此受有損害。原告爰依民法第431條  
23 第1項、第179條、第176條第1項擇一請求被告返還原告裝潢  
24 有益費用160萬2,281元。

25 (五)綜上，原告依強制執行法第14條；依系爭租約第3條第4項、  
26 民法第179條擇一請求；依民法第431條第1項、第179條、第  
27 176條第1項擇一請求。提起本件訴訟，並聲明：(一)鈞院114  
28 年度司執字第82345號強制執行事件之強制執程序應予撤  
29 銷。(二)被告不得執113年度新北院民公琴字第00213號公證租  
30 約為執行名義，對原告(一)及原告(二)財產為強制執行。(三)被告  
31 應給付原告(一)201萬4,281元，以及其中86萬3,500元自民事

01 異議之訴起訴暨停止執行聲請狀繕本送達翌日起至清償日  
02 止，按年息百分之5計算之利息；其中115萬781元自民事準  
03 備(一)暨擴張訴之聲明狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利  
04 率百分之5計算之利息。(四)願供擔保，請准宣告假執行。

05 (六)對被告答辯之回覆：

06 原告未依約拆除增建之H鋼夾層，違反系爭租約第7條第7項  
07 回復原狀之約定部分，惟觀諸系爭租約第7條第7、9項約定  
08 可知承租方可依照需求施作裝修，毋需出租方同意，租約到  
09 期時應回復原狀；惟增設夾層需要經出租方同意，且未要求  
10 租約到期應回復原狀，依上可知，係因夾層具有相當經濟價  
11 值，回復原狀不僅浪費社會資源也並非租賃雙方所樂見，故  
12 有第9項之特別規定。再者，參照被告確實占據原告自費之  
13 裝潢出租給歐鉑麗公司股東另立經營相同事業之公司以換取  
14 租金，且系爭廠房除夾層外，連同玻璃隔間、水電工程、冷  
15 氣佈線均係沿用原告自費之裝潢系爭廠房之經濟價值明顯增  
16 加。是原告向被告請求返還有益費用160萬2,281元，應屬有  
17 據。

18 二、被告則以：

19 (一)系爭租約乃原告上若水公司與被告所簽訂，即僅原告上若水  
20 公司、被告始為系爭租約相對人，縱原告上若水公司將系爭  
21 廠房提供與其關聯企業歐鉑麗公司使用，亦不影響原告上若  
22 水公司對被告所負之承租人義務。原告欲以歐鉑麗公司為實  
23 際使用人為由，主張租賃糾紛係源自歐鉑麗公司內部股東問  
24 題，否認或減輕其依系爭租約應負之責，顯無理由。

25 (二)原告於114年3月24日即向被告表示「公司資金困難，無法支  
26 付房租」，請求租金暫緩繳納，惟迄至114年4月15日止，無  
27 論歐鉑麗公司或原告，均未支付114年3月、4月租金。嗣經  
28 原告陳協佑與證人林韋政屢次協商，原告陳協佑仍拒絕給  
29 付，並試圖以設備抵銷租金，直至114年4月25日被告始函催  
30 原告，命原告於3日內清償遲延租金，否則終止租約而不另  
31 行通知等語，未獲原告回應。嗣被告於114年5月8日透過證

01 人林韋政與原告陳協佑協商，惟原告陳協佑稱租金應由歐鉞  
02 麗公司股東分擔，否則拒不付款。其後原告陳協佑提出提前  
03 於114年5月15日返還系爭廠房，被告則透過證人林韋政要求  
04 原告須回復原狀，惟原告遲至114年6月10日始交付系爭廠房  
05 鑰匙，且未將系爭廠房回復原狀。

06 (三)是以，本件原告積欠114年3月、4月租金共計41萬2,000元

07 (未稅)。且本件係因原告拒付租金並拖延返還，致系爭租  
08 約提前終止，系爭租約之終止應可歸責於原告，依系爭租約  
09 第7條第5項約定「本契約租賃契約期限未滿，任一方擬終止  
10 契約時，須於三個月前提出，並須得對方同意，並賠償對方  
11 貳個月月租金」，則原告自應賠償月租金共41萬2,000元

12 (未稅)。另依系爭租約第6條第2項約定「乙方於終止租約  
13 或租賃期滿，應即日將租賃房地誠心遷空交還甲方，不得藉  
14 詞推諉或主張任何權力，若不及時遷出交還房地時，甲方每  
15 日得向乙方請求按照租金二倍之違約金且乙押金扣抵至遷讓  
16 完了之日止，乙方絕無異議」，則原告自114年5月15日起至  
17 實際返還之114年6月10日止，屬違約占用系爭廠房，應按每  
18 日2倍租金計算違約金即37萬800元（計算式：20萬6,000元  
19 □30□27日□2倍=37萬800元），共計為119萬4,800元（未  
20 稅），含稅（5%）則為125萬4,540元。經扣除原告於114年6  
21 月11日所給付43萬2,600元（含稅）及押金41萬2,000元後，  
22 原告仍積欠被告40萬9,940元，則原告主張被告對其並無債  
23 權等語，應非實在。

24 (四)原告主張被告應返還加裝H鋼夾層等之有益費用，惟該夾層  
25 係由歐鉞麗公司裝設，非原告所有，縱被告因此受有利益，  
26 亦非原告之財產損失，原告自不得請求返還有益費用或不當  
27 得利。又原告並為依照系爭租約第7條第7點約定，將系爭廠  
28 房回復原狀業如前述，且原告係非法增建該H鋼夾層，被告  
29 自始未受任何利益，慎恐受有損害，原告自不得請求被告返  
30 還任何有益費用。況依實務見解，縱認原告因H鋼夾層受有  
31 利益，所應返還額尚應以該H鋼夾層現存之增價額為其限

01 度，為原告自始未提出該H鋼夾層現存之增價額為若干，則  
02 原告請求被告返還有益費用，自無理由。

03 (五)答辯聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣  
04 告免為假執行。

05 三、經查，原告上若水公司與被告於113年3月13日簽立系爭租  
06 約，由原告上若水公司向被告租用系爭廠房，約定租期自11  
07 3年5月15日起至118年5月14日止，每月租金為20萬6,000元  
08 (未稅)，於每月15日前支付，被告並向原告上若水公司收  
09 取押金共41萬2,000元；原告陳協佑另依系爭租約第7條第10  
10 項對原告上若水公司之承租責任負連帶保證之責。系爭租約  
11 業經公證約定逕受強制執行範圍為：承租人未給付之租金、  
12 違約金及租期屆滿時交還租賃房屋；出租人未返還之押金。  
13 嗣原告上若水公司遲延給付114年度3、4月租金，原告上若  
14 水公司於114年6月10日點交、返還系爭廠房予被告，並於11  
15 4年6月11日付清114年3、4月租金共43萬2,600元；嗣被告持  
16 系爭公證書為執行名義，對原告2人聲請強制執行（即系爭  
17 執行事件）等情，為兩造所不爭執（本院訴字卷第135至136  
18 頁），並有系爭租約及其公證書正本（本院訴字卷第25至30  
19 頁，均影本）及單筆付款-交易明細查詢（本院訴字卷第33  
20 頁）在卷可考，並經本院調取系爭執行事件全卷核閱無訛，  
21 此等情事首堪認定。

22 四、本件原告主張被告對原告並無系爭租約約定逕受強制執行之  
23 債權存在，且被告因原告上若水公司之裝潢而受有利益，故  
24 提起本件訴訟，請求被告撤銷系爭執行事件之強制執行程  
25 序，且被告不得執系爭公證書為執行名義，對原告之財產為  
26 強制執行，另請求被告返還押金及有益費用等語，惟被告所  
27 否認並以前詞情抗辯，從而，本件之爭執要點厥為：

28 (一)系爭租約於何時終止？

29 原告主張被告以原告積欠租金為由，欲終止租約，原告配合  
30 被告提前終止租約，並依約於114年6月10日點交並交還系爭  
31 廠房等節，為兩造所不爭執，且證人即仲介林韋政於本院審

01 理時證稱：114年6月10日點交返還房屋的時間是，屋主要求  
02 清空返還，但原告陳協佑沒有清空，就只有返還鑰匙等語  
03 （本院訴字卷第191頁），併依證人即仲介林韋政與被告之  
04 代理人林以捷之LINE對話紀錄（本院訴字卷第154至155頁）  
05 可知，林以捷於114年6月10日請證人林韋政轉知原告「要記  
06 得請他把公司登記移走」，經證人林韋政答覆「欸好」後，  
07 即傳送騰空之室內照片予林以捷等情，可見原告上若水公司  
08 與被告相約於114年6月10日取回系爭廠房之鑰匙，原告上若  
09 水公司自該時起已無從使用受益系爭廠房，而被告亦取回該  
10 房之占有，兩造再無依系爭租約繼續租賃關係甚明，是認原  
11 告上若水公司與被告就系爭租約於該日（即114年6月10日）  
12 終止一事達成意思合致，是系爭租約應於114年6月10日合意  
13 終止，堪以認定。

14 (二)原告主張對被告並無系爭租約約定逕受強制執行之債權存  
15 在，系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷，且被告不得執  
16 系爭公證書為執行名義，對原告之財產為強制執行，有無理  
17 由？

18 1.系爭租約第7條第5項，並非得兩造約定逕受強制執行之範  
19 疇：

20 查兩造之公證書正本（按：原告提供本院附卷資料為影本，  
21 應予敘明，下稱系爭公證書）係記載「約定逕受強制執行者  
22 其本旨：承租人應依給付出租人租金或違約金，承租人應於  
23 租賃期間屆滿時交還租賃房屋，出租人應依約返還押金，如  
24 不履行，應逕受強制執行。承租人之連帶保證人對於給付租  
25 金、違約金，如不履行，亦應逕受強制執行。」則被告依系  
26 爭公證書，得逕為執行名義並對原告強制執行者，僅限於系  
27 爭租約之「租金」或「違約金」甚明。被告雖抗辯因原告拖  
28 延給付租金致提前終止租約，該租約之終止應可歸責於原  
29 告，原告應依系爭租約第7條第5項約定連帶賠償原告2個月  
30 租金共41萬2,000元（未稅）云云。但觀諸該第7條第5項之  
31 約定係訂定在「第七條：其他特約事項」，已非契約「第三

01 條：租金」或「第六條：違約處罰」項下。另細譯該第7條  
02 第5項係約定「本契約租賃契約期限未滿，任一方擬終止契  
03 約時，須於三個月前提出，並須得對方同意，並賠償對方貳  
04 個月月租金」，該條文係就契約之一方擬提前終止租約，經  
05 他方「同意」後，始須賠償2個月之月租金，是該條文係針  
06 對契約雙方同意終止契約之賠償約定，並非契約單方之「違  
07 約」。基此，系爭租約第7條第5項約定，並非兩造於上開約  
08 定逕受強制執行即「租金」或「違約金」之範疇，被告自不  
09 得以原告構成系爭租約第7條第5項約定之賠償事由，而以系  
10 爭公證書為執行名義對原告聲請強制執行。被告抗辯因系爭  
11 租約第7條第5項而以系爭公證書對原告聲請強制執行云云，  
12 難認有據。

13 2.原告並不構成依系爭租約第6條第2項應按日給付租金二倍之  
14 違約金之事由

15 系爭租約第6條第2項約定「乙方於終止租約或租賃期滿，應  
16 即日將租賃房地誠心遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任  
17 何權力，若不及時遷出交還房地時，甲方每日得向乙方請求  
18 按照租金二倍之違約金且乙押金扣抵至遷讓完了之日止，乙  
19 方絕無異議」，是原告上若水公司與被告係約定兩造於終止  
20 租約後，倘原告上若水公司於終止租約卻未交還系爭廠房，  
21 被告方得請求原告上若水公司按租金計算2倍之違約金。而  
22 原告上若水公司係於114年6月10日點交、返還系爭廠房予被  
23 告，且原告上若水公司與被告就系爭租約亦係於114年6月10  
24 日合意終止等情，有如前述，則原告上若水公司既然於交還  
25 系爭廠房之際，與被告合意終止系爭租約，自無未即時遷出  
26 廠房而須按日給付租額2倍違約金之問題。至於被告雖抗辯  
27 原告提出提前至114年5月15日歸還系爭廠房，但遲至同年6  
28 月10日始返還系爭廠房予被告，故原告上若水公司應給付自  
29 114年5月15日至同年6月10日止，每日按照租金2倍計算之違  
30 約金，共計37萬800元（計算式：20萬6,000元 $\square$ 30 $\square$ 27日 $\square$ 2  
31 倍=37萬800元）云云。然查，依證人即仲介林韋政與被告之

01 代理人林以捷之LINE對話紀錄（本院訴字卷第150至153  
02 頁），證人林韋政於114年5月14日向林以捷告稱「預計5/14  
03 返還房屋」，林以捷表示稱「他還是不付」、「錢沒有確定  
04 入帳我不會簽退租喔」，經雙方討論如何催討租金，林以捷  
05 於114年5月27日仍稱「如果他們談不出結果，能否請他就拆  
06 一拆把錢結清做個結束」，遲至114年6月4日證人林韋政向  
07 林以捷稱「我昨晚有跟上若水說，清空要付清租金才有辦法  
08 解約」等語，顯見被告遲於114年6月4日仍透過證人林韋政  
09 與原告上若水公司商討清空系爭廠房已解約等情，是原告上  
10 若水公司於114年6月10日交還系爭廠房予被告前，並未終止  
11 系爭租約甚明，被告辯稱原告遲於114年6月10日返還系爭廠  
12 房，故原告上若水公司應給付自114年5月15日至同年6月10  
13 日止，每日按照租金2倍計算之違約金云云，自與原告上若  
14 水公司約定之系爭租約不符，並不足採。

15 3.按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由，債  
16 務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異  
17 議之訴；執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成  
18 立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發  
19 生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制  
20 執行法第14條定有明文。次按債務人異議之訴係為排除執行  
21 名義之執行力，是債務人提起異議之訴，其聲明請求撤銷特  
22 定執行事件之執行程序，或請求債權人不得持執行名義對債  
23 務人為強制執行，均無不可（最高法院109年台上字第764號  
24 判決意旨參照）。查被告對原告並無系爭公證書約定逕受強  
25 制執行之租金或違約金之債權存在，則原告請求系爭執行事  
26 件之強制執行程序應予撤銷，且被告不得執系爭公證書為執  
27 行名義，對原告之財產為強制執行，自屬有據。

28 (三)原告請求返還押租金41萬2,000元，有無理由？

29 被告雖抗辯原告積欠114年3月、4月租金共計41萬2,000元；  
30 且原告上若水公司拒付租金並拖延返還，致系爭租約提前終  
31 止，應依系爭租約第7條第5項約定賠償月租金共41萬2,000

01 元；另原告自114年5月15日起至實際返還之114年6月10日  
02 止，屬違約占用系爭廠房，應依系爭租約第6條第2項約定，  
03 給付每日2倍租金計算之違約金37萬800元，共計為119萬4,8  
04 00元（未稅），含稅（5%）則為125萬4,540元。經扣除原告  
05 於114年6月11日所給付43萬2,600元（含稅）及押金41萬2,0  
06 00元後，原告仍積欠被告40萬9,940元，則被告毋庸返還押  
07 租金云云。然查，系爭租約第7條第5項係約定「本契約租賃  
08 契約期限未滿，任一方擬終止契約時，須於三個月前提出，  
09 並須得對方同意，並賠償對方貳個月月租金」，該條文係就  
10 契約之一方擬提前終止租約，經他方「同意」後，始須賠償  
11 2個月之月租金等節，有如前述，而本件契約之終止係原告  
12 上若水公司與被告交還系爭廠房後終止租約，與系爭租約第  
13 7條第5項約定情節不符，被告自不得執該條主張原告上若水  
14 公司應賠償被告2個月之月租額。又查，原告上若水公司並  
15 不構成依系爭租約第6條第2項應按日給付租金2倍之違約金  
16 之事由等情，業如前所述，則被告亦不得依系爭租約第6條  
17 第2項請求原告上若水公司給付違約金。基此，被告抗辯依  
18 系爭租約第7條第5項、第6條第2項對原告上若水公司存有債  
19 權而無須返還押金云云，並無可採。另依系爭租約第3條第4  
20 項約定：押金於租賃期滿交還廠時無息返還，則系爭租約業  
21 已終止，原告上若水公司請求被告返還押租金41萬2,000  
22 元，自屬有據。

23 (四)原告主張被告因原告自費裝潢之H鋼夾層、玻璃隔間工程、  
24 水電工程、冷氣佈線工程而受有利益，請求被告返還原告有  
25 益費用共計160萬2,281元，有無理由？

26 1.按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值者，  
27 如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止時，  
28 應償還其費用，但以其現存之增價額為限，民法第431條第1  
29 項固有明文。次按民法第431條係民法第179條之特別規定，  
30 在承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物價值所生不  
31 當得利之情形，依特別法優於普通法之原則，自優先適用民

01 法第431條之規定，殊無適用民法第179條之餘地（最高法院  
02 102年度台上字第1522號判決意旨參照）。查觀諸兩造簽訂  
03 之系爭租約第7條第7項約定：「廠房依現況交屋，由承租方  
04 依照自己的需求施作裝修，惟不得破壞大樓安全結構及外  
05 觀，租約到期時應恢復原狀返還，否則視同違約」，可知原  
06 告上若水公司於租賃期間就系爭廠房所為裝修，固為被告所  
07 同意，但於交還系爭廠房時應將該裝修回復原狀，則系爭建  
08 物於原告上若水公司返還被告時，既應為承租時之原狀，可  
09 知被告就原告上若水公司支出之有益費用已預先為反對之表  
10 示，故原告上若水公司自不得再以此費用支出向被告請求償  
11 還。至於原告上若水公司主張系爭租約第7條第9項約明增加  
12 夾層需要經過出租方同意，且未要求租約到期應回復原狀，  
13 故被告應給付加裝系爭廠房夾層之有益費用云云。但查，系  
14 爭租約第7條第9項約定「甲方同意乙方於室內專有部分增設  
15 夾層，若因乙方增設夾層導致房屋稅費增加，乙方同意支付  
16 增加部分，以現有的房屋稅費為基準，若非因增設夾層調升  
17 則不再此限」，係約定甲方（即被告）同意乙方（即原告上  
18 若水公司）增設夾層，並由原告上若水公司負擔因裝設夾層  
19 而增加房屋稅之差額，非謂被告同意原告上若水公司於租約  
20 終止後無需負擔回復原狀之義務，原告上若水公司據此主張  
21 被告應給付加裝夾層之有益費用云云，尚乏依據。

22 2.按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意  
23 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，  
24 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，  
25 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害，民法第176條第1項  
26 定有明文。原告主張其承租系爭廠房後支出裝潢費用，增加  
27 使用便利性、價值，被告亦無反對，而為無因管理行為，原  
28 告得依前開規定請求被告償還有益費用云云。惟依系爭租約  
29 已經約定原告上若水公司負有回復原狀之義務，可見被告並  
30 無意使原告上若水公司為系爭廠房支出有益費用，故難認原  
31 告上若水公司為系爭廠房支出裝潢費用乃不違反被告明示或

01 可得推知之意思，況原告上若水公司承租系爭廠房係供自己  
02 使用收益，亦難認有為被告管理事務之情形，故原告上若水  
03 公司據此請求被告返還有利費用，並非有據。

04 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
05 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權  
06 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；遲延之債務，以  
07 支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利  
08 息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，  
09 週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及  
10 第203條分別定有明文。本件原告上若水公司請求被告返還  
11 押金，係以支付金錢為標的，無確定期限，又未約定利率，  
12 揆諸前開規定，應以被告受催告之時起負遲延責任。而本件  
13 起訴狀繕本於114年10月20日送達被告（本院訴字卷第65  
14 頁），則原告上若水公司請求被告自114年10月21日起，至  
15 清償日止，按週年利率5%計算之利息，核無不合。

16 六、綜上所述，原告主張對被告並無系爭租約約定逕受強制執行  
17 之債權存在，依強制執行法第14條規定，系爭執行事件之強  
18 制執行程序應予撤銷，且被告不得執系爭公證書為執行名  
19 義，對原告為強制執行，以及依系爭租約第3條第4項約定，  
20 被告應給付原告上若水公司押金41萬2,000元，及自114年10  
21 月21日起，至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有  
22 理由；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

23 七、未按所命給付之金額或價額未逾50萬元之判決，法院應依職  
24 權宣告假執行，民事訴訟法第389條第1項第5款定有明文。  
25 本件原告上若水公司勝訴部分，因被告應給付之金額未逾50  
26 萬元，揆諸前開之規定，本院應依職權宣告假執行，原告上  
27 若水公司聲請僅係促使法院之職權發動，本院就此無庸另為  
28 准駁之諭知。又被告陳明願供擔保免為假執行，依法亦無不  
29 合，爰酌定相當之擔保金額准許之。至原告上若水公司敗訴  
30 部分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回；另原告就債  
31 務人異議之訴部分，亦陳明願供擔保，聲請為假執行之宣

01 告。惟假執行乃係就尚未確定之終局判決，賦與執行力之形  
02 成裁判，應以得為強制執行者為限，而判決之適於強制執行  
03 者，僅財產權訴訟之給付判決，非財產權訴訟之判決、確認  
04 判決、形成判決或國家機關本於判決為強制執行以外之行為  
05 （例如地政機關本於判決為塗銷登記）及判決依其效力當然  
06 發生某法律上之效果者，依其性質均須待判決確定始能為之  
07 或始生效力，於判決確定前殊無強制執行以外之執行可言，  
08 無宣告假執行之餘地。本件原告有關債務人異議之訴部分，  
09 乃請求撤銷強制執行程序、被告不得執系爭執行名義對原告  
10 之財產為強制執行，依前說明，無宣告假執行餘地，原告此  
11 部分聲請供擔保為假執行之宣告，於法無據，不應准許，併  
12 予駁回。

13 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審  
14 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列。

15 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

16 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日  
17 民事第七庭 法 官 林翠珊

18 以上正本係照原本作成。

19 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  
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日  
22 書記官 林俊宏