

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1006號

原告 青山開發有限公司

即反訴被告

法定代理人 簡青山

訴訟代理人 陳學驊律師

被告 六星集股份有限公司

即反訴原告

法定代理人 傅信欽

訴訟代理人 林冠佑律師

李冠亨律師

複代理人 潘俊廷律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國112年1月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告不得執臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鄭艾倫事務所壹佰零柒年度北院民公艾字737號公證書「約定逕受強制執行條款部分」為執行名義，對原告之財產聲請強制執行。

二、原告其餘之訴駁回。

三、本訴訴訟費用由原告負擔。

四、反訴被告應給付反訴原告新臺幣捌拾萬元及自民國一百一十一年二月十日起至清償日止按週年利率百分之五計算之利息。

五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

六、本判決第四項於反訴原告以新臺幣貳拾柒萬元供擔保後，得假執行，但反訴被告如以新臺幣捌拾萬元為反訴原告預供擔保後得免為假執行。

事 實 及 理 由

甲、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不甚妨礙訴訟終結或被告防禦者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款、第7款分

01 別定有明文。原告原起訴主張本院111年度司執字第29859號
02 強制執行程序應予撤銷，但之後因強制執行程序終結，故減
03 縮該部分聲明，不妨礙訴訟終結及被告防禦，依前述規定自
04 應准許。

05 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原
06 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，
07 如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連
08 者，不得提起。民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定
09 有明文。本件原告於本訴部分請求確認保證金債權不存在
10 等，被告抗辯原告應返還保證金，並就此提起反訴。經核其
11 反訴之標的與本訴之標的確有牽連關係，揆諸前開規定，應
12 予准許。

13 乙、實體方面：

14 壹、本訴部分：

15 一、原告起訴主張：

16 (一)、被告自102年9月10日向原告承租門牌號碼臺北市○○區○○
17 ○路00○00號之建物（下稱系爭租賃物），租賃期間約定至
18 107年9月9日，因前開租約將屆期，始另行於107年9月6日再
19 簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約書），租期自107年9
20 月10日起至109年9月9日止共2年，保證金（押租金）為新臺
21 幣（下同）80萬元（下稱系爭保證金），系爭租賃契約書並
22 經公證作成臺灣臺北地方法院所屬民間公證人鄭艾倫事務所
23 壹佰零柒年度北院民公艾字737號公證書（下稱系爭公證
24 書）。嗣雙方陸續簽有補充協議書，最後一次約定租期延長
25 至111年2月9日。系爭公證書所載逕送強制執行之約定屆滿
26 期限，應係指系爭租賃契約書所載租約屆滿之109年9月9
27 日，兩造嗣後再簽訂補充協議書，但上開協議書均未再經公
28 證，是上開協議書所約定之屆滿期限非為系爭公證書執行力
29 所及，被告不得執系爭公證書為執行名義，對原告聲請強制
30 執行。

31 (二)、依系爭租賃契約書第10條第3項約定，被告應以「當時使用

01 現狀」返還系爭租賃物，衡諸系爭租賃物係供被告作為按摩
02 會館營業使用，所謂「當時使用現狀」應為改裝後得為營業
03 使用之狀態，即被告應將按摩會館之設施跟設備均保留，方
04 便原告後續利用。但111年2月9日點交當日發現系爭租賃物
05 客觀狀態難以為營業之場所，被告顯未依約以使用現狀返
06 還，亦未與原告結算水電瓦斯費用，即不得向原告依系爭租
07 賃契約書第3條第3項請求返還系爭保證金，是本件無保證金
08 債權之存在。縱本件系爭保證金債權存在，因被告有上開違
09 約情事，致原告須自行支付系爭租賃物回復原狀之修繕費用
10 約100萬元，原告得主張與應返還被告之系爭保證金債務抵
11 銷，則系爭保證金債權經抵銷後已無餘額。

12 (三)、聲明：1. 確認被告以系爭公證書公證之系爭租賃契約書對原
13 告請求之系爭保證金債權不存在。2. 被告不得執系爭公證書
14 為執行名義，對原告之財產聲請強制執行。3. 訴訟費用由被
15 告負擔。

16 二、被告答辯：

17 系爭租賃契約書第10條第3項所約定之「當時使用現狀」，
18 應指系爭租賃物於系爭租賃契約租期屆滿時之現狀，被告將
19 系爭租賃物打掃乾淨後歸還，已符合前述約定。至於原告嗣
20 後若欲將系爭租賃物另行整理出租予其他承租人，因此所支
21 出之相關裝潢、設置費用，要屬原告為將系爭租賃物另行出
22 租予他人所應支出之成本，並非原告之損害，無從歸咎於被
23 告承擔之理。被告未向原告承諾完成原證7點交確認書記載
24 之屋主要求，被告已依約於系爭租約屆滿時與原告辦理點
25 交，無可能再有變動系爭租賃物狀況之行為。復原告身為系
26 爭租賃物之所有權人，本得自行向台灣電力股份有限公司
27 （下簡稱台電公司）辦理變更用途，無須被告配合辦理，系
28 爭租約亦無約定被告於返還租賃物時，有向台電公司變更用
29 電用途之義務等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 貳、反訴部分：

31 一、反訴原告起訴主張：系爭租約已於111年2月9日租期屆滿，

01 並經雙方於同日下午1時許至系爭租賃物現場共同清點交還
02 租賃物，反訴原告並已結清相關規費，依系爭租賃契約書第
03 3條第3項約定，反訴被告應返還反訴原告80萬元之系爭保證
04 金。詎經反訴原告以存證信函催告，反訴被告卻置之不理，
05 迄今均未履行返還保證金之義務。為此，爰依系爭租賃契約
06 書第3條第3項約定，提起本件反訴，並聲明：1. 反訴被告應
07 給付反訴原告80萬元，及自111年2月10日起至清償日止，按
08 年息百分之5計算之利息。2. 反訴原告願供擔保，請准予宣
09 告假執行。

10 二、反訴被告則以：兩造租賃期間屆滿後，於111年2月9日進行
11 點交程序，當日發現系爭租賃物有本訴主張事實所述之情
12 況，難認反訴原告已依兩造約定之狀態返還系爭租賃物。復
13 反訴原告嗣後雖有繳納水、電、瓦斯等相關費用，然並未與
14 反訴原告完整結算，自不得依系爭租賃契約書第3條第3款請
15 求反訴被告返還保證金。況系爭租賃契約書第3條第3項未針
16 對利息或起算日為約定，反訴被告縱有返還義務亦應係無息
17 返還予反訴原告等語置辯。並聲明：反訴原告之訴駁回。

18 參、法院得心證之理由：

19 一、被告得否執系爭公證書為執行名義，向原告之財產聲請強制
20 執行？

21 (一)、依公證法規定得為強制執行之公證書得為執行名義，強制執
22 行法第4 條第1 項第4款定有明文。次按當事人請求公證人
23 就下列各款「法律行為」作成之公證書，載明應逕送強制執
24 行者，得以該證書執行之：租用或借用建築物或其他工作
25 物，「定有期限」並應於「期限屆滿時交還者」，公證法第
26 13條第1 項第3 款定有明文。是以公證書為執行名義聲請強
27 制執行，其強制執行之開啟、內容（範圍）及結束（消
28 滅），均應依公證書內容為形式上認定，苟執行債權已經滿
29 足或有消滅或妨礙強制執行之事由，即不得為強制執行。依
30 公證法第13條第1項第3款規定，租用或借用房屋，約定期間
31 並應於期間屆滿時交還房屋者，經公證人作成公證書載明應

逕受強制執行時，固得依該公證書執行之，若約定期間屆滿後，當事人合意延展租賃期間，則該公證書原定給付之執行力，即因而歸於消滅。於延展期間屆滿後，自不得再據為執行名義聲請強制執行，最高法院79年台上字第1838號裁判要旨參照。

(二)、經查，兩造間雖曾於107年9月6日作成系爭公證書，然細繹系爭公證書所載應逕送強制執行者之約定「屆滿期限」，應係指系爭房屋租賃書所約定租期屆滿之109年9月9日，而其後兩造分別再於109年7月22日、10月26日、110年3月2日、8月2日、9月27日、12月22日簽訂補充協議書，合意變更租賃條件並延長租期至111年2月9日，惟上開協議書均未再經公證，是上開協議書顯然不具公證效力。故而，兩造間既係於111年2月9日租期屆滿，因上開協議書所約定之「屆滿期限」非為系爭公證書執行力所及，被告自不得執系爭公證書「約定逕受強制執行」條款部分，為執行名義向原告之財產聲請強制執行。

二、系爭保證金債權是否存在？反訴原告即被告得否請求反訴被告即原告返還保證金？

(一)、按押租金（即履約保證金）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號判決意旨參照）。系爭租賃契約書第3條第3項明確約定由被告交付原告80萬元作為保證金，於租約期滿時，倘被告已交還系爭租賃物並確實履行系爭租賃契約之義務，原告即須將前開保證金返還予被告。原告主張被告未依系爭租賃契約書第10條第3項之約定返還系爭租賃物，故拒絕返還系爭保證金，並主張抵銷等情。被告則辯稱系爭租賃契約租期屆滿之日即111年2月9日，依約將系爭租賃物打掃乾淨並依系爭契約約定以當時使用現狀交還，並經雙方於同日下午1時許至系爭租賃物現場共同清點交還完畢。

01 (二)、系爭租賃契約書第10條第3項所約定以承租人「返還房屋時
02 應打掃乾淨以當時使用現狀」返還(本院卷第34頁)。原告即
03 反訴被告(下稱原告)主張係考量系爭租賃物供店面營業使
04 用，原告於被告即反訴原告(下稱被告)不續租後，有相當意
05 願再行出租供次一承租人營業使用，亦或供自己經營使用，
06 則依上揭說明，所謂「當時使用現狀」應指可直接供再次出
07 租或無須支出相當修復費用，即包括按摩店之營業設備、設
08 施云云。其聲請證人邱偉誠到庭證述：伊有出席系爭租賃契
09 約公證程序，前一次續約都續5年或10年，可能只能續1年
10 或2年，而且因為天母那邊生意不好，可能會提前解約，希
11 望原告公司給他保持彈性，如果提前解約不要扣他錢，當時
12 簡青山先生的朋友楊太太有想要接手做按摩館，所以有跟被
13 告公司說你們東西都不要拆，只要打掃乾淨就可以了，因為
14 被告公司的裝潢都是用很好的材料，所以那時候我們有跟被
15 告公司說那你們就打掃乾淨，你現場能留下來的東西我們都
16 幫你接收，但是因為我對法律不是很熟，所以我只寫打掃乾
17 淨以當時的使用狀況返還給我就好，所謂「當時使用狀況」
18 意思是說你整間人走，我就可以接手使用的那種狀況，所以
19 才會有與後續雙方實際點交狀況不一樣的情況，...因為我
20 不太會陳述法律條文，但當時就是這樣記載，基於雙方互相
21 信任等語(本院卷第264頁)。證人亦證述當時未到現場拍照
22 或製作清冊清單以確認現場有哪些物品(本院卷第265頁)，
23 苟未特定物品或製作清冊，將來如何確認被告租約屆期後現
24 場需點交那些物品，原告逕自以被告公司官網上照片認為此
25 即所謂「當時使用現狀」，顯有爭議。而除邱偉誠之證述
26 外，別無證據證明兩造約定之現狀是以按摩店包括營業設
27 施、設備之方式交付，而證人乃原告公司法定代理人簡青山
28 好友，其陳述難免偏頗，況其證詞與系爭租賃契約書上文字
29 完全不符，是可能為證人單方面主觀意見而未曾與被告確
30 認。又邱偉誠證稱伊擔任不動產經紀行業已經15年了，有幫
31 人家仲介租賃並陪同去公證過經驗(本院卷第270頁)。其為

01 相關行業從業人員，又有多多年辦理租賃契約及協同公證之經
02 驗，若兩造確有約定以可立即經營按摩店之狀態作為返還租
03 賃物之約定，要無可能未將兩造上開約定明確記載於租賃契
04 約書上，或告知公證人兩造之真意並記載於公證書中，足證
05 系爭租賃契約書所約定之「當時使用現狀」要非原告所稱之
06 包括按摩店內設施、設備可立即使用之情狀。被告所有之生
07 財設備、動產，所有權本屬被告所有，未與系爭租賃物附合
08 之情狀下，本得由所有權人自由移動處分，乃民法所有權基
09 本原則，苟出租人與承租人有約定承租人所有之動產或設
10 施，於租期屆滿後歸屬於出租人，必定會明確記載於租賃契
11 約書內，且須特定哪些動產、設備，始符合常情。本件係租
12 賃契約屆滿，並非營業設備轉讓，被告係經營按摩事業之企
13 業，於旗下之任一分店租期屆至而無續租之情事時，尚得將
14 該分店內之營業設備、按摩器具搬運至其他分店繼續使用，
15 自無可能與原告約定以按摩店之狀態返還租賃物，而將自身
16 之生財器具無償留予原告，如另有約定，當屬變態事實，理
17 應載明於租賃契約書上。系爭租賃物本為營業使用，出租給
18 承租人時，承租人應會針對其營業性質、使用目的或多或少
19 為室內部分裝修，故約定「使用現狀返還」，應指承租人將
20 其所有動產、未附合於系爭租賃物之設施設備搬遷後而不須
21 回復原狀之狀況，讓下位承租人自行決定哪些需要拆除重
22 作、哪些得以繼續使用。再則，系爭租賃契約書第11條約
23 定：「乙方(即被告)遷出時，如遺留傢俱雜物不搬者，視為
24 放棄，應由甲方(即原告)處理，並得自保證金中扣除清運費
25 用。」。準此，被告遷出系爭租賃物時，原則上即應將自身
26 之傢俱一併搬離，例外遺留者才係由原告處理，原告更得依
27 此向被告收取清運費。是若兩造真有約定以合於經營按摩
28 店之狀態返還系爭租賃物，被告於遷出時理應將傢俱均留在
29 系爭租賃物內交由原告處理，則兩造又何須另行約定矛盾的
30 遺留物之權利歸屬條款，甚至約定原告得以向被告請求清運
31 費用。以上均足徵邱偉誠證詞核與系爭租賃契約書文義不

01 符，且悖於常情，並無可信。

02 (三)、原告雖稱被告交還系爭租賃物時，系爭租賃物除僅剩原有之
03 牆面，相關裝潢及營業設備均遭被告移除，且管線外露、水
04 管、電線遭截斷、門口植栽雜亂等情，顯見被告未將系爭租
05 賃物以當時使用現狀返還云云。然被告對此予以否認，證人
06 邱偉誠證稱原告所謂破壞管線，係指被告是將按摩椅的接管
07 是剪到最底端，讓我們連接管的機會都沒有，我印象中營業
08 現狀有洗腳桶、洗腳池，將他要的東西全部都拆走等語（本
09 院卷第271頁）。被告於清理系爭租賃物時，僅就系爭租賃
10 物內為被告所有之動產、設備進行拆卸及移除，並無任何破
11 壞系爭租賃物結構、裝潢、管線設置等行為。是以原告所稱
12 之破壞管線、水電管線截斷，是因被告將其所有按摩椅移
13 走，並非破壞原告所有建物內之管線。被告移除相關設備、
14 打掃乾淨後之狀況即為系爭租賃物於租期屆滿時之使用現
15 狀，顯見被告確已依系爭租賃契約書第10條第3項之約定，
16 將系爭租賃物返還予原告，應無疑義。

17 (四)、原告另主張被告將系爭租賃物處於損毀之狀態，原告經詢拆
18 除暨清運、清潔公司，評估回復原狀總費用約需100萬元左
19 右(包括拆除及假設工程、水電工程、木作工程、油漆及壁
20 紙工程、鋁窗鐵件工程、冷氣工程、玻璃五金工程、清潔及
21 廚具工程、監管費)，主張抵銷云云。原告所謂被告損害系
22 爭租賃物，即為被告取走其所有動產、將其生財設備拆走，
23 遺留舊有裝潢，並非是原告所稱之毀壞租賃物，系爭租賃契
24 約書既然未要求承租人要回復原狀或拆成毛胚屋，被告當無
25 此義務，然原告所主張之費用即為將系爭租賃物拆成毛胚
26 屋，然此與系爭租賃契約書約定不符。原告公司固稱其法定
27 代理人簡青山、邱偉誠以口頭告知被告應將系爭租賃物回復
28 原狀，始可稱交付完成，而彼時被告公司代理人吳佳佳亦已
29 表示同意云云，此為被告所否認。被告從未向原告承諾完成
30 原證7上之屋主要求，此可由原證7上雖有備註屋主要求，但
31 被告或被告代理人並未用印、簽名即可自明(本院卷第76

頁)。蓋系爭租賃契約書中所約定之「當時使用現況」係指系爭租賃契約租期屆滿當時之現狀，則被告既係在系爭租賃契約租期屆滿當日即與原告辦理點交，自無可能再有變動系爭租賃物狀況之行為，只能以系爭租賃物之使用現狀返還與原告。且因被告已確實依約交還系爭租賃物，自然不可能再允諾原告將系爭租賃物另行變動至其所要求之狀況，否則不啻於由原告要求被告違反系爭租賃契約之約定，此情顯與常理有違。證人邱偉誠證稱被告有同意回復原狀，然此與原證7之房屋、附屬設備點交確認書不符，其證詞難認可信。原告主張已回復原狀之費用作為抵銷，當屬無據。

(五)、原告另稱被告未將水電、瓦斯費用當日結清，且未將營業用電變更為普通用電，因此111年2月9日未完成點交程序云云。然而水電、瓦斯費用是否當日結清，與租賃物之點交無同時履行抗辯關係，更何況，被告確實繳清前述費用（本院卷第248頁至第252頁）。又被告僅為承租人，其返還租賃物後，出租人即原告日後仍有可能出租他人作為營業用電，被告豈可能擅自變更改用電項目，且系爭租賃契約書未有約定被告應將營業用電辦理變更。原告為系爭租賃物之所有權人，自得隨時變更改用電項目，其以再參照台電公司之「變更改用電申請須知」，變更改用電尚需聯繫台電公司人員到場勘查，系爭租賃物既已非被告可管理支配之狀態，被告實際上無法亦無權通知台電公司到場勘查。原告以被告須配合辦理為由，刻意拖延至同年9月始向台電公司辦理變更改用途，此期間因原告之故所支出之額外費用，不可歸責於被告。又111年2月9日點交當日，係原告提出不合理要求拒絕點收系爭租賃物，非可歸責於被告，仍應認為當日點交完畢。原告所稱總總，均係為拒絕返還押租金之理由，均屬無據。

(六)、從而，被告確實已將系爭租賃物打掃乾淨並以當時使用現狀返還予原告，且亦結清相關費用，原告亦無得抵銷之權利，並於111年2月9日通知點交，原告當日要求回復原狀拒絕點交，然當日即符合點交情狀，原告拒絕收回鑰匙並要求回復

01 原狀乃無正當理由，是該日即完成點交房屋。原告自應依系
02 爭契約書第3條第3項之約定返還80萬元之保證金予被告，至
03 為灼然。原告主張系爭保證金債權不存在，乃屬無據。

04 三、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
06 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
07 率。對於利息，無須支付遲延利息。前二項情形，債權人證
08 明有其他損害者，並得請求賠償，民法第229條第1項、第23
09 3條定有明文。是反訴原告請求反訴被告給付法定遲延利息
10 即屬有據。

11 四、綜上，原告主張被告不得執系爭公證書約定逕受強制執行條
12 款部分，為執行名義向原告之財產聲請強制執行，為有理
13 由，但逾此範圍請求及確認系爭保證金債權不存在，為無理
14 由。反訴原告請求反訴被告給付80萬元及自111年2月10日起
15 至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由。

16 五、兩造其餘主張及所提證據與本院上開論斷無涉或無違，不予
17 贅述。

18 六、反訴部分，反訴原告陳明願供擔保請為宣告假執行，核與規
19 定相符，本院依職權宣告反訴被告得供擔保免為假執行，爰
20 酌定相當之金額。

21 七、依民事訴訟法第79條、第78條判決如主文。

22 中 華 民 國 112 年 2 月 3 日
23 民事第四庭 法 官 絲鈺雲

24 以上正本係照原本作成。

25 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
26 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
27 命補正逕行駁回上訴。

28 中 華 民 國 112 年 2 月 13 日
29 書 記 官 蔡易庭

