

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第466號

上訴人

即被上訴人 龍騰實業有限公司

法定代理人 康正彥

訴訟代理人 蔡信章律師

被上訴人即

上訴人 季旺服飾股份有限公司

法定代理人 陳季敏

訴訟代理人 黃盈舜律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，兩造對於民國108年10月25日本院臺北簡易庭108年度北簡字第10872號第一審判決各自提起上訴，上訴人即被上訴人龍騰實業有限公司並為聲明之減縮，經本院於109年5月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於撤銷臺灣臺北地方法院一〇八年度司執字第六八五三〇號返還保證金強制執行事件對龍騰實業有限公司所為新臺幣柒萬貳仟玖佰肆拾肆元之強制執行程序部分，暨訴訟費用（除減縮部分外）之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，龍騰實業有限公司在第一審之訴駁回。

龍騰實業有限公司上訴駁回。

季旺服飾股份有限公司其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用（除減縮部分外）由龍騰實業有限公司負擔百分之九十八，餘由季旺服飾股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按對於簡易程序第一審裁判之上訴，為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，此觀民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條第1項、第255條第1項第3款規定即明。查上訴人即被上訴人龍騰實業有限公司（下稱龍騰公司）於原審訴之聲明：(一)本院108年度司執字第68530號返還保證金強制執行事件（下稱系爭執行事件）對龍騰公司所為之強制執行程序應予撤銷，(二)被上訴人即上訴人季旺服飾股份有限公司（下稱季旺公司）應給付龍騰公司新臺幣（下同）372,996元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（原審卷第4頁）。嗣龍騰公司提起上訴後，其上訴聲明為：(一)原判決關於不利於龍騰公司之部分撤銷，(二)上開廢棄部分系爭執行事件對龍騰公司所為之強制執行程序應予撤銷，(三)季旺公司應再給付龍騰公司300,052元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷第18頁）；其後於109年5月7日言詞辯論期日減縮上訴聲明為：(一)原判決關於駁回龍騰公司後開第二、三項之訴部分均廢棄，(二)上開廢棄部分，系爭執行事件對龍騰公司所為之強制執行程序於47,056元，及按本金12萬元計算自108年6月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內部分，應再予撤銷，(三)季旺公司應再給付龍騰公司300,052元。龍騰公司就求為撤銷執行程序之範圍及就300,052元違約金請求部分不再請求利息，核各屬減縮上訴聲明、應受判決事項之聲明（本院卷第145、146頁），揆諸上開說明，於法均無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、龍騰公司主張：龍騰公司於105年間將坐落臺北市○○路○段000號1樓房屋之右間（下稱系爭房屋，見原審卷第28頁附圖）出租與季旺公司，約定租賃期間自105年6月6日起至108

01 年6月5日止，兩造於105年5月18日簽立房屋租賃契約（下稱
02 系爭租約），並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人高啟霈
03 以105年度北院民公霈字第200160號公證書（下稱系爭公證
04 書）為公證。嗣租期屆滿，108年6月5日季旺公司並未返還
05 系爭房屋，而係遲延9日至108年6月14日方返還，龍騰公司
06 自得依系爭租約第11條約定，請求季旺公司給付違約金
07 372,996元；又季旺公司未依系爭租約第9條約定將原存在系
08 爭房屋上之鐵門裝置回復原狀，龍騰公司寄送存證信函將上
09 情通知季旺公司，然季旺公司置之不理，是龍騰公司即將季
10 旺公司承租時繳交之系爭租約第5條保證金689,718元，扣除
11 季旺公司應負擔之水電費10,232元及裝置鐵門費用12萬元
12 後，將剩餘保證金559,486元匯還季旺公司，豈料季旺公司
13 竟以系爭租約、系爭公證書為執行名義，向本院聲請對龍騰
14 公司為強制執行，請求返還保證金12萬元及自108年6月6日
15 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，經本院以系爭
16 執行事件受理在案。惟季旺公司對龍騰公司之12萬元本息債
17 權並不存在，且龍騰公司爰以上開違約金債權372,996元與
18 季旺公司之12萬元債權抵銷。爰依強制執行法第14條第1項
19 規定提起債務人異議之訴，並依系爭租約第11條約定請求違
20 約金等語。而於原審聲明：(一)系爭執行事件對龍騰公司所為
21 之強制執执行程序應予撤銷，(二)季旺公司應給付龍騰公司
22 372,996元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
23 年利率5%計算之利息。

24 二、季旺公司則以：季旺公司於100年6月6日向訴外人康張淑純
25 承租系爭房屋，當時系爭房屋即未安裝鐵門設備，102年間
26 康張淑純將系爭房屋所有權移轉予龍騰公司，季旺公司自該
27 時起即向龍騰公司承租系爭房屋。系爭租約屆滿前，季旺公
28 司於108年5月30日致電龍騰公司法定代理人康正彥（即康張
29 淑純之子）聯繫返還系爭房屋事宜，康正彥於108年6月1日
30 以簡訊表示108年6月5日下午2時進行點交，季旺公司即於
31 108年6月5日上午騰空系爭房屋，當日下午季旺公司與康張

01 淑純進行點交時表明依約以現況返還系爭房屋，雙方並討論
02 當月水電費及管理費，待季旺公司欲交還鑰匙時，康張淑純
03 卻表示未帶保證金，故相約翌日（6日）下午4時在系爭房屋
04 結算水電費及管理費、返還鑰匙及保證金，然翌日龍騰公司
05 堅持季旺公司需加裝鐵門設備後方歸還保證金，季旺公司亦
06 表明承租系爭房屋時即無鐵門設備，嗣季旺公司於同年月10
07 日寄發存證信函要求龍騰公司限期返還保證金，並於同年月
08 13日將系爭房屋鑰匙寄還予龍騰公司，龍騰公司雖於108年6
09 月26日返還保證金559,486元，然扣除季旺公司應負擔之水
10 電費及管理費後，尚有差額12萬元未返還，是季旺公司即對
11 龍騰公司聲請強制執行。既季旺公司於108年6月5日已經騰
12 空系爭房屋，並與康張淑純進行點交，即無遲延交還系爭房
13 屋之事，縱季旺公司持有系爭房屋鑰匙，龍騰公司仍得請鎖
14 匠開鎖、更換鑰匙後使用系爭房屋，退萬步言，即便龍騰公
15 司稱康張淑純非其指派有權限處理點交房屋之人一事為真，
16 然龍騰公司既未指派有權限之人與季旺公司處理點交事務，
17 則季旺公司無法交付鑰匙即不具可歸責事由，依民法第230
18 條、第234條及第237條規定不負遲延責任，是龍騰公司主張
19 以違約金作為抵銷即無理由等語，資為抗辯。

20 三、原審為龍騰公司一部勝訴，一部敗訴之判決，即判命撤銷系
21 爭執行事件於超過47,056元範圍對龍騰公司所為之強制執行
22 程序，暨駁回龍騰公司其餘之訴。龍騰公司就其敗訴部分聲
23 明不服，提起上訴，並為聲明之減縮，其上訴及減縮後聲
24 明：(一)原判決關於駁回龍騰公司後開第二、三項之訴部分均
25 廢棄，(二)上開廢棄部分，系爭執行事件對龍騰公司所為之強
26 制执行程序於47,056元，及按本金12萬元計算自108年6月6
27 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息之範圍內部
28 分，應再予撤銷，(三)季旺公司應再給付龍騰公司300,052
29 元。季旺公司答辯聲明：上訴駁回，並就上開敗訴部分聲
30 明不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決不利於季旺公司
31 之部分廢棄，(二)上開廢棄部分，龍騰公司在第一審之訴駁

01 回。龍騰公司答辯聲明：上訴駁回。

02 四、兩造於105年5月18日簽立系爭租約，租期自105年6月6日起
03 至108年6月5日止，季旺公司並依系爭租約第5條約定給付龍
04 騰公司保證金689,718元；龍騰公司於108年6月26日將保證
05 金扣除水電費10,232元、鐵門設備費用12萬元後之餘額
06 559,486元匯還予季旺公司；季旺公司於108年7月3日持系爭
07 租約及公證書聲請對龍騰公司為強制執行，請求龍騰公司給
08 付12萬元，及自108年6月6日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息，經本院民事執行處以系爭執行事件受理在案等
10 情，有系爭租約及公證書、華南商業銀行匯款回條聯、民事
11 強制執行聲請狀存卷足憑（原審卷第21至28頁、第41頁，系
12 爭執行事件影卷第2頁），堪以認定。

13 五、龍騰公司主張季旺公司未依約將系爭房屋回復至有鐵門設備
14 之狀態，其可依約自保證金中扣除回復鐵門設備之費用12萬
15 元，且季旺公司遲延返還系爭房屋，依約須給付龍騰公司違
16 約金372,996元，龍騰公司亦得以該違約金抵銷上開12萬
17 元，是季旺公司不得持系爭公證書為執行名義，對龍騰公司
18 為強制執行，其並得依強制執行法第14條第1項規定，請求
19 撤銷系爭執行事件之強制执行程序等語，然為季旺公司所否
20 認，並以前揭情詞置辯，則龍騰公司主張之各項是否有據？
21 茲析述如下：

22 (一)季旺公司是否需將系爭房屋回復至有鐵門設備之狀態？

23 1.龍騰公司固主張系爭房屋於出租時有鐵門設備，並提出照
24 片1張（原審卷第155頁）為證，觀諸照片上系爭房屋雖有
25 鐵門設備，然無法確認該照片即為系爭房屋出租時之狀
26 況，龍騰公司亦未就照片拍攝之時間舉證以實其說，是龍
27 騰公司主張系爭房屋出租時有鐵門設備一事，尚有疑義；
28 又證人即季旺公司員工李淑幸於原審證稱：季旺公司自88
29 年起承租至108年6月5日止，系爭房屋均無設置鐵門等語
30 （原審卷第184頁），亦徵龍騰公司前揭主張無據。

31 2.此外，系爭租約第9條後段約定：「…於交還租賃房屋

01 時，乙方（即季旺公司）可依當時內部改裝現狀返還，但
02 不得損壞租賃物之原有結構。」（原審卷第25頁），是兩
03 造約定季旺公司改裝內部而未損壞系爭房屋原有結構時，
04 可以現狀返還系爭房屋予龍騰公司；則季旺公司即便如龍
05 騰公司所述確實拆除原有鐵門設備，然季旺公司自102年
06 至108年間均向龍騰公司承租系爭房屋，有房屋租賃契約
07 可參（原審卷第24至28頁、第85至93頁），龍騰公司於此
08 6年期間均未表示拆除鐵門設備造成系爭房屋原有結構之
09 損壞，龍騰公司亦未舉證說明拆除鐵門設備確實損壞系爭
10 房屋之結構，可徵季旺公司拆除鐵門設備之內部改裝行為
11 並未損害系爭房屋之結構，是季旺公司依約以現狀返還系
12 爭房屋，未將鐵門設備回復原狀，亦屬有理。

13 3.從而，龍騰公司主張季旺公司應將鐵門設備回復原狀，而
14 自保證金中扣除裝設鐵門設備費用12萬元，並無理由。

15 (二)季旺公司是否需給付龍騰公司違約金？

16 1.按違約金乃指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履
17 行債務時，應支付之金錢或其他給付而言，違約金如無從
18 依當事人之意思認定其約定之性質者，依民法第250條第2
19 項規定，應視為因不履行而生損害之賠償總額，即以違約
20 金之支付，為賠償損害之方法，並應以債務人有不履行債
21 務之情事時，始能請求。又按債權人對於債務人已提出之
22 給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起，負遲延責
23 任。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之
24 效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人
25 之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以
26 代提出，民法第234條、第235條定有明文。是債務人之給
27 付兼需債權人之行為始能完成者，倘債權人拒為此協力，
28 即應負受領遲延之責，債務人於此受領遲延狀態終了前，
29 未能完成給付，係因不可歸責於自己之事由所致，依民法
30 第230條之規定，自不負給付遲延責任。

31 2.系爭租約於108年6月5日屆滿，兩造約定於108年6月5日下

01 午2點進行點交，該日僅有康張淑純到場，而季旺公司已
02 將系爭房屋騰空，僅剩鑰匙尚未交還龍騰公司，又季旺公
03 司需負擔之水電費為10,232元等情，有系爭租約、季旺公
04 司與康正彥之簡訊對話內容、松福貨運精緻搬家契約書、
05 中華電信股份有限公司拆除市話及網路申請書、展翊工程
06 有限公司工程估價單、中興保全大安分公司客戶異動服務
07 通報單、108年6月5日現場照片等在卷可稽（原審卷第24
08 頁、第99至115頁、第119至125頁），並為兩造所不爭執
09 （本院卷第106頁、第151頁），堪以認定。另證人李淑幸
10 於原審證稱：伊負責系爭房屋點交，康張淑純108年6月5
11 日下午4點才到現場，當時康張淑純巡視系爭房屋室內環
12 境，待結算水電費、管理費時，康張淑純說還沒有抄表，
13 伊表示可以預付16,000元，到時多退少補，並欲將鑰匙交
14 還給康張淑純，但康張淑純稱未攜帶押租金支票，所以改
15 約翌日下午4時由康張淑純返還押租金，伊付清水電費、
16 管理費及鑰匙，然108年6月6日上午伊接到康張淑純來電
17 要求加裝鐵門，才算返還交屋完畢，所以不會歸還押租
18 金，當日下午伊與康張淑純、康正彥一起進入系爭房屋，
19 康張淑純堅決要求季旺公司找安裝鐵門的人來估價，伊覺
20 得要找廠商估價，拿著鑰匙沒有不對，後來伊也跟主管陳
21 報，但主管認為依現狀返還，所以也沒有去找廠商來估
22 價，鑰匙是108年6月13日才寄還給龍騰公司等語（原審卷
23 第184至187頁）；則季旺公司既於108年6月5日已提出點
24 交系爭房屋之意思，並已依債之本旨騰空系爭房屋，並無
25 不返還系爭房屋之意思或拒絕返還的舉措，係因康張淑純
26 未攜帶保證金支票，且兩造尚有水電費、管理費等需結
27 算，所以康張淑純該日拒絕受領鑰匙，則季旺公司遲延交
28 還系爭房屋，難認可歸責於季旺公司，是揆諸上開說明，
29 龍騰公司應負受領遲延之責，故本件季旺公司就點交房屋
30 並不負遲延給付責任，無系爭租約第11條所定「未即時遷
31 出返還房屋」之債務不履行情事，則龍騰公司依系爭租約

第11條約定，請求賠償108年6月6日至同年月14日違約金372,9962元，並主張抵銷云云，即屬無據。

3.至龍騰公司主張未授權康張淑純與季旺公司洽談系爭房屋點交事宜云云；惟季旺公司與康正彥之簡訊對話內容顯示「康先生：我們現在還在拆冷氣，可能要再一小時，可以麻煩康太太3：30到嗎？我們目前還沒看到她」（原審卷第117頁），可證兩造均知悉龍騰公司之到場進行點交者為康張淑純，嗣康張淑純亦確實到場，已如前述，則龍騰公司若未授權，康張淑純何需到場，且翌日康張淑純更與康正彥即龍騰公司法定代理人一併到場與季旺公司討論，有108年6月6日照片可參（原審卷第133、135頁），足認龍騰公司實有委由康張淑純與季旺公司處理系爭房屋點交事宜，龍騰公司前揭主張，委無足採。

(三)末按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強制執行法第14條第1項前段定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。債務人提起債務人異議之訴，並以排除執行名義之執行力為目的，如有理由時，應宣告不許就執行名義全部或一部為強制執行（最高法院84年度台上字第1994號、94年度台上字第671號判決參照）。準此，強制執行法第14條所定債務人異議之訴，係以排除執行名義之執行力為目的，故提起此一訴訟之原告，得請求判決宣告不許就執行名義為強制執行，以排除該執行名義之執行力，使債權人無從依該執行名義聲請為強制執行。查龍騰公司不得自保證金中扣除鐵門設備費用12萬元，且不得向季旺公司請求違約金372,996元，亦不得以該違約金主張抵銷，已如前述，是季旺公司持系爭公證書就12萬元部分對原告逕為強制執行，洵屬合理，惟就按本金12萬元計算之利息部分則無請求權及債權存在，業經

01 季旺公司自陳在卷，亦與系爭公證書所載相符（原審卷第22
02 頁，本院卷第147頁）。從而，龍騰公司主張系爭執行事件
03 對其所為之強制執执行程序，於超過按本金12萬元計算之利息
04 部分，應予撤銷，應屬有據；逾此部分之請求，為無理由，
05 應予駁回。

06 六、綜上所述，龍騰公司不得主張自保證金中扣除裝設鐵門設備
07 費用12萬元，對季旺公司亦無違約金債權，更無從以此債權
08 為抵銷，惟季旺公司依系爭公證書及系爭租約對龍騰公司並
09 無按12萬元計算利息之債權，是龍騰公司依強制執行法第14
10 條第1項之債務人異議之訴規定，請求撤銷系爭執行事件程
11 序對龍騰公司所為按本金12萬元計算之利息部分，為有理由，
12 應予准許；逾此部分，則不應准許。原審就系爭執行事件
13 中不應撤銷即47,056元部分，及龍騰公司違約金請求部分，
14 所為龍騰公司敗訴之判決，並無違誤，龍騰公司上訴意旨
15 指摘原判決此部分不當、求予廢棄改判，並無理由，應予
16 駁回；另原審就系爭執行事件中不應撤銷即72,944元部分，
17 所為季旺公司敗訴之判決，自有未合，季旺公司上訴意旨就
18 此部分指摘原判決不當求予廢棄改判，為有理由，爰由本院
19 予以廢棄，改判如主文第二項所示；又原審就系爭執行事件
20 中應予撤銷部分即按本金12萬元計算之利息，所為季旺公司
21 敗訴之判決，經核並無違誤，季旺公司指摘原判決此部分不
22 當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。另龍騰公司上訴聲明
23 主張撤銷按本金12萬元計算利息之執执行程序部分，因其於原
24 審就此部分係獲勝訴判決而無上訴利益，併予駁回，附此敘
25 明。

26 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

28 八、據上論結，本件龍騰公司之上訴為無理由，季旺公司之上訴
29 一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3
30 項、第450條、第449條第1項、第79條，判決如主文。

31 中 華 民 國 109 年 5 月 28 日

民事第二庭 審判長法 官 賴錦華

法官 林伊倫

法官 楊惠如

04

05

06

07