

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1753號

原告 沈雁玲

訴訟代理人兼

送達代收人 林鳳秋律師

複代理人 姚逸琦

被告 江偉達康有限公司

法定代理人 江偉

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國112年8月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一二年度司執字第40五七九號執行事件所為之強制执行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：原告於民國108年7月10日與被告簽訂房屋租賃契約(下稱系爭租約)，將原告所有之坐落於臺北市○○區○○路○段000號之房屋(下稱系爭房屋)出租予被告，租賃期間自108年7月16日起至111年9月15日止，被告並交付原告保證金新臺幣(下同)21萬元(下稱系爭保證金)，系爭租約經本院所屬民間公證人曾郁智事務所以108年度北院民公智字第190111號公證書(下稱系爭公證書)公證在案。依系爭租約第4條有關係爭保證金之約定，承租人必需符合依本契約規定履行義務且於租期屆滿時完成點交房屋予出租人，及必需就所有水電管理費等完成結清之要件，否則無權要求出租人返還系爭保證金。而系爭租約於111年9月15日屆滿，被告未如期搬遷返還系爭房屋，延遲2個月始由鈞院民事執行

01 處於111年11月23日執行點交予原告，且尚有管理費、電費
02 未結清，被告無權要求返還系爭保證金。又依兩造系爭租約
03 第9條第3項約定以每日租金2倍計算違約金，被告應給付原
04 告違約金共49萬8,667元(計算式：(1)9月16日至10月15日：1
05 1萬 $\times$ 2=22萬；(2)10月16日至11月15日：11萬 $\times$ 2=22萬；(3)1
06 1月16日至11月23日計8日：11萬 $\div$ 30 $\times$ 8 $\times$ 2=5萬8,667；(4)上
07 述合計：22萬+22萬+5萬8,667=49萬8,667)。加上被告尚
08 積欠管理費及電費共計4萬7,313元，合計被告應給付原告54
09 萬5,980元，經原告以系爭保證金21萬予以抵銷，被告對原
10 告已無系爭保證金債權存在。足見被告聲請本件強制執行於
11 法不合，毫無道理。爰依強制執行法第14條規定提起本訴，
12 並聲明：鈞院112年度司執字第40579號執行事件(下稱系爭
13 執行事件)所為之強制執执行程序應予撤銷。

14 二、被告則以：被告於111年11月19日已通知原告點交系爭房
15 屋，其實不需要強制執行點交。被告積欠的管理費及電費總
16 額為4萬4,409元，因為只能計算到111年11月18日。又被告
17 本件強制執行聲請記載之違約金93萬8,667元，係依系爭租
18 約第9條第4項約定，原告應在5日內返還系爭保證金，否則
19 應支付每日租金2倍計算之違約金。故被告聲請本件強制執
20 行，並無不合。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

21 三、不爭執事項(參本院卷第91至92頁)：

22 (一)被告於108年7月10日與原告簽訂房屋租賃契約即系爭租約，
23 承租被原告所有之坐落於臺北市○○區○○路○段000號之
24 房屋即系爭房屋，約定前2個月為免租金裝潢搬遷期，第3個
25 月至第14個月每月租金10萬元，第15個月到第26個月每月租
26 金10萬5千元，第27個月到第38個月每月租金11萬元，租賃
27 期間自108年7月16日起至111年9月15日止，被告並交付原告
28 保證金21萬元即系爭保證金，系爭租約經本院所屬民間公證
29 人曾郁智事務所以108年度北院民公智字第190111號公證書
30 即系爭公證書公證在案。

31 (二)依系爭公證書載明「…出租人於期限屆滿，承租人返還租物

01 後，應返還之保證金，如不履行者，均應逕受強制執行」，
02 故應逕受強制執行之範圍，自應以系爭保證金為限。逾系爭
03 保證金部分，即不在前揭應逕受強制執行範圍之內。

04 (三)被告以原告未返還系爭保證金及未給付違約金、健保補充保
05 費滯納金等合計95萬8,147元為由，於112年3月24日持系爭
06 公證書為執行名義，向本院聲請對原告財產強制執行，經本
07 院以112年度司執字第40579號執行事件即系爭執行事件受理
08 在案，嗣原告提起本件債務人異議之訴，並依本院112年度
09 聲字第194號裁定，供擔保停止執行中。

10 (四)原告於111年9月16日執系爭公證書為執行名義，向本院聲請
11 強制執行被告遷讓系爭房屋，經本院民事執行處以111年度
12 司執字第112229號執行事件受理，並於111年11月23日點交
13 完畢。

14 四、得心證之理由：

15 (一)按「執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
16 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
17 提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事
18 實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。」「執行
19 名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債
20 權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得
21 於強制執执行程序終結前提起異議之訴。」強制執行法第14條
22 第1項、第2項定有明文。本件被告係執系爭公證書為執行名
23 義，聲請對原告為強制執行，經本院以系爭執行事件執行中
24 尚未終結，業據本院調取系爭執行卷宗核閱無訛。而公證書
25 為無確定判決同一效力之執行名義，是原告於執执行程序終結
26 前，依前揭規定提起本件債務人異議之訴，於法自無不合。

27 (二)按強制執行，依左列執行名義為之：四、依公證法規定得為
28 強制執行之公證書。當事人請求公證人就下列各款法律行為
29 作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行
30 之：一、以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為
31 標的者，強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項

第1款分別定有明文。是以，倘若未載明應逕受強制執行者，則不得依該證書執行。而本件兩造系爭公證書內關於出租人逕受強制執行者為系爭保證金，自不包括違約金、健保補充保費滯納金，有系爭公證書影本在卷可佐(見本院卷第15頁)，且為兩造不爭執事項(二)所列。是被告得執系爭公證書逕予聲請強制執行者，僅限於系爭保證金，則被告持系爭公證書就違約金、健保補充保費滯納金對原告為強制執行，即屬無據，故此部分之強制執执行程序，應予撤銷。

(三)又按押租金(即保證金)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)。經查：按系爭租約第2條約定租賃期限為108年7月16日至111年9月15日止，且於第9條第3項約定承租人於租期屆滿不交還房屋時，自終止租約或租期屆滿之翌日起，承租人應付按日租金2倍計算之違約金予出租人(見本院卷第17至18頁)。而原告主張被告於111年9月15日租期屆至後未依約返還系爭房屋，原告遂於111年9月16日向本院民事執行處以111年度司執字第112229號執行事件聲請對被告為返還租賃物之強制執行，惟被告未於本院民事執行處所命15日內自動履行，且提起另案債務人異議之訴並聲請停止執行，惟被告未供擔保，嗣經本院民事執行處於111年11月23日至系爭房屋現場履勘後，始執行點交完畢，有原告提出對被告為返還租賃物之強制執行聲請狀、本院民事執行處執行命令等件在卷可參(見本院卷第26至31頁)。被告雖辯稱其於111年11月19日已通知原告點交，本件不需要強制點交等語，惟通知點交與踐行點交程序有別，系爭房屋應以本院民事執行處於111年11月23日執行點交程序點交予原告，始解除被告之占有，自應認被告於111年11月23日為遷出系爭房屋之時間。又被告於另案對原告提起確認優先承租權存在事件，主張有向原告表達續租意願，經本院

臺北簡易庭以112年度北簡字第611號民事判決駁回其訴(尚未確定、見本院卷第95至98頁)。而徵諸系爭租約第11條約定：「(一)承租人如欲於租約到期後繼續租用，應於租約到期日二個月前與出租方協商。(二)承租人有依相同條件優先續約權利，續租之租期與租金，雙方同意以三年每月租金11萬元，重新簽約，新簽訂合約須於本合約到期日前一個月完成書面協議。」(見本院卷第19頁)，由該條約定文義觀之，僅告知被告於租期屆滿有意續約時，得提出申請之要約，但尚無從得出原告對於被告之申請換訂租約，原告即應必須為同意之承諾結論。而原告既未同意續租，應認兩造系爭租約之關係，應於111年9月15日屆期終止。是被告既不否認於111年9月15日系爭租約屆期後，未將系爭房屋返還原告，遲至本院民事執行處於111年11月23日執行點交程序點交予原告，顯然被告違約未返還系爭房屋之期間已逾2個月，則原告主張依系爭租約第9條第3項約定，請求被告給付按日租金2倍計算之違約金，自屬有據。又依系爭房屋每月租金11萬元計算，被告逾期返還已達2個月，則原告至少得請求違約金達44萬元，況且，被告亦不否認尚積欠管理費、電費等費用，亦應從系爭保證金扣除。是系爭保證金扣抵被告積欠之違約金、管理費、電費等債務後已無餘額，原告自無須返還系爭保證金，原告主張系爭執行事件就系爭保證金對原告所為之执行程序有消滅被告請求之事由，自屬可採。

五、綜上，被告不得持系爭公證書就違約金、健保補充保費滯納金對原告為強制執行；且原告以系爭保證金扣除違約金及費用後已無餘額，被告不得請求原告返還系爭保證金，其聲請返還系爭保證金之执行程序，亦屬無據。是以，原告請求本院系爭執行事件所為強制执行程序應予撤銷，洵屬正當，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
02 民事第二庭 法 官 林禎瑩
03 以上正本係照原本作成。
04 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
05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。
06 中 華 民 國 112 年 9 月 8 日
07 書記官 葉佳昕