

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第22477號

原告 陳高秀花

訴訟代理人 林永勝律師

被告 祝榮成企業有限公司

法定代理人 陳培榮

訴訟代理人 張瓊勻律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，於中華民國110年8月2日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

本院一〇九年度司執字第一三七六四四號兩造間返還押租金強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由要領

一、原告主張：原告與被告於民國106年4月19日簽訂房屋租賃契約，將原告所有門牌號碼新北市○○區○○里○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告，約定租賃期間自106年4月19日起至108年4月19日止，每月租金為新臺幣（下同）27萬元，系爭租約並經本院所屬民間公證人律衡民間公證人事務所以公證書（下稱系爭公證書）公證在案。嗣於租賃期限屆至前，原告即於108年1月19日以台北師大郵局第000003號存證信函通知被告不再續租。惟租賃期限屆至後，被告卻未將系爭房屋遷讓返還原告。原告遂於108年4月22日向臺灣新北地方法院執行處聲請強制執行，經執行法院於同年月26日令其於收受執行命令後15日內自動履行遷讓返還，被告逾期仍未返還。被告於強制執行期間均不聞不問，未協助原告處理房屋遷讓事宜，原告耗費勞力、費用及數個月以上期間自行與被告轉租之房客協調處理，始順利取回系爭房屋並撤回強制執行。因被告未即時遷出交還系爭房屋，逾期已達二

01 個月以上，依房屋租賃契約第11條後段約定，原告得向被告
02 請求自租賃期間屆滿之翌日起至遷讓完竣日止按照房租貳倍
03 計算即至少54萬元之違約金，並以被告交付之押租保證金42
04 萬元扣抵，故扣除後已無餘額，自無須返還。然被告竟向本
05 院民事執行處聲請對原告為聲請返還押租金之強制執行（下
06 稱系爭強制執执行程序）， 扣押原告之銀行存款帳戶420,000
07 元及執行費3,360元。惟系爭強制執执行程序所憑執行名義之
08 押租金42萬元，既已依約扣除，無須返還，被告再執前開執
09 行名義執行，即無理由，原告自得依前開規定，提起異議之
10 訴。為此，爰起訴請求，並聲明：如主文所示。

11 二、被告則以下情辭置辯，並聲明：原告之訴駁回。

12 (一)、被告係以經營不動產租賃業、工廠廠房開發租售業及不動產
13 買賣業等為主要業務。被告基於公司經營業務及轉租之營業
14 需求，於102年向原告承租系爭房地，惟該土地上之原始鐵
15 皮屋僅剩餘廢棄支架及屋頂，被告於是與原告商議，以為原
16 告興建全新廠房先供被告出租營利使用，而原告為保障己身
17 管理租賃物權利，雙方口頭約定被告在經原告同意情形下得
18 轉租廠房營利。被告興建廠房完成，先後陸續將該處廠房出
19 租予訴外人金煌企業有限公司（下稱金煌公司）、陳彥任、
20 卓詩雅及品宏精密工業有限公司（下稱品宏公司），租期分
21 別續租展延為107年8月1日起至108年7月31日、107年8月11
22 日起至108年10月10日止、107年7月5日起至108年7月4日止
23 及107年2月25日至109年2月24日。因上開租約已超過原告與
24 被告間約定之租賃期間108年4月19日，故被告極欲與原告續
25 租，並積極與原告進行磋商，表示想繼續向原告請求續租以
26 回收投資成本，期間多次向原告請求續租並欲給付租金，但
27 原告表示該房屋另有他用，將不再續租予被告。自108年4月
28 份起，被告一直無法聯絡原告與原告洽談續租事宜，但被告
29 一直以為雙方仍有續租迴旋空間。直到原告逕向新北民事執
30 行處聲請強制執行，並同時聯絡被告廠房之承租人金煌公
31 司、陳彥任及卓詩雅向被告提告刑事詐欺罪，被告才恍然大

01 悟積極尋找原告及被告房客欲洽談終止租約事宜。惟原告避
02 不見面，被告房客亦表示原告堅持令其提告，原告與被告之
03 房客金煌公司、陳彥任及卓詩雅因原告為出租人即間接占有
04 人而關係密切，被告早已喪失系爭房屋之占有地位，另品宏
05 公司單獨對被告提出民事詐欺損害賠償之訴，故暫不接受被
06 告退回其等逾108年4月19日之租金及保證金。直至刑事案件
07 偵查時，原告始同意提告之房客金煌公司、陳彥任及卓詩雅
08 得與被告和解，於原告與被告約定之契約終止日即108年4月
09 19日終止雙方租賃合約，被告並退還金煌公司、陳彥任、卓
10 詩雅及品宏公司逾此期限所有之租金及押租金與賠償品宏公
11 司相當1個月租金之違約金。被告於108年4月19日與原告租
12 約到期後已退出該房屋出租人之地位，喪失對於系爭房地之
13 事實上管理力而消滅占有並將系爭房屋返還原告，由原告取
14 得間接占有之地位，並繼續與被告房客訂立租約持續收租
15 今，原告從未因被告而損失任何一個月之租金，被告早已於
16 108年4月19日返還系爭房屋甚明。

17 (二)、又系爭房地係做為營業工廠使用，每日均有負責人及公司員
18 工在現場，原告到現場便可輕易表明身分並告知承租人陳彥
19 任、卓詩雅及金煌公司等，應繼續給付租金，否則將強制執
20 行之意旨，即可及時及輕鬆收回系爭房地，並無原告所稱其
21 耗費勞力、費用及數月以上期間，始順利取回系爭房屋並撤
22 回強制執行之情。再由被告代理人蔡秀芬與訴外人金煌公
23 司、陳彥任及卓詩雅之對話內容可知，原告故意於108年4月
24 至6月間不與其簽立書面租賃契約，改以口頭成立租約，並
25 以不當得利方式收取租金，嗣於108年7月1日才繼續與訴外
26 人金煌公司、陳彥任及品宏公司等辦理公證租約，並透過向
27 法院申請強制執行程序，營造被告故意逾期不返還系爭房地
28 之假象，誣陷被告違反租賃契約並惡意侵吞被告押金。

29 (三)、退步言之，縱認被告有違約情事，因被告於租賃系爭房地以
30 來，於該房地投入大量人力及金錢建設，迄今仍未回本。因
31 此，考量系爭租賃標的物之使用目的、被告所投入建設金錢

01 人力尚未回收即被原告終止系爭租賃契約及原告並未受有租
02 金損害等情，認約定被告應給付租金2倍之違約金應屬過
03 高。況原告因於系爭租賃契約終止後，仍繼續與被告之承租
04 人收租迄今，應酌減違約金為租金之一倍即270,000元計
05 算，較為合適。

06 三、本件兩造前於106年4月19日簽訂系爭租約，約定由被告向原告承租系爭房屋，租賃期間自106年4月19日起至108年4月19日止，每月租金27萬元，系爭租約並經公證在案。又被告前執系爭公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請對原告為返還押租金42萬元之強制執行，扣押原告之存款等情，經本院職權調閱系爭執行事件卷宗核閱無誤，且為兩造所不爭執，堪信為真實。

13 四、按依強制執行法第14條規定，執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴。本件被告係執系爭公證書聲請本院民事執行處對原告為返還押租金之強制執行，該执行程序尚未終結，業如前述，是原告提起本件債務人異議之訴，即無不合，本院自應依法審究其訴有無理由，先予敘明。又公證書為無確定判決同一效力之執行名義。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制执行程序終結前提起異議之訴。強制執行法第14條第2項定有明文。而所謂「消滅債權人請求事由」，係指發生足以消滅債權人全部或一部強制執行請求權之事由，例如清償、免除、抵銷、提存、混同、債權讓與、債務承擔、消滅時效完成、解除條件成就等或其他類似之情事。查系爭執行名義乃與確定判決無同一效力之公證書，原告自得就系爭執行名義成立前，就本件押租金債權有無因抵銷等消滅事由，提起本件債

01 務人異議之訴。

02 五、次按押租金（即履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履
03 行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債
04 務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而
05 於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題。又按當事人
06 主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
07 法第277條前段定有明文。經查：

08 (一)、按系爭租約第11條約定：「本契約租賃期滿後，非經雙方合
09 意或另訂新書面租賃契約，視為不再續約。承租人應於租約
10 期滿或提前終止時，將租賃房屋遷讓交還出租人，不得藉詞
11 任何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或
12 其他名目之費用，承租人未及時遷出交還房屋時，出租人得
13 向承租人請求自終止契約或租賃期滿之翌日起至遷讓完竣日
14 止，按照房租貳倍計算之違約金。」。又所謂返還租賃物，
15 係指依債務本旨，向出租人移轉租賃物之占有。依民法第94
16 6條第1項規定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。如果
17 僅由債務人一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情
18 形，始得免其給付之義務。而民法第241條規定：「有交付
19 不動產義務之債務人，於債權人遲延後，得拋棄其占有。前
20 項拋棄，應預先通知債權人。但不能通知者，不在此
21 限。」，是縱負有交付義務之債務人，於債權人受領遲延
22 時，亦應將拋棄占有之意思表示，通知債權人，始可免其給
23 付之義務。原告主張被告於108年4月19日租期屆至後並未依
24 約返還租賃物。原告遂於同年月26日向新北地院執行處聲請
25 對被告為返還租賃物之強制執行，惟被告仍未於執行法院所
26 命之15日履行期限內自動履行，原告僅能自行與向被告承租
27 系爭房地之房客即訴外人金煌公司、陳彥任、卓詩雅及品宏
28 公司等人商議處理，約定金煌公司、陳彥任及品宏公司自10
29 8年7月1日起向原告承租使用系爭房屋，卓詩雅則不再承
30 租，原告始撤回遷讓房屋強制執行之聲請等情，業據其提出
31 民事強制執行聲請狀、房屋租賃契約書及公證書、臺灣新北

01 地方法院民事執行處函及執行命令等件為證（見本院卷第31
02 頁至第37頁、第225頁至第263頁），並經本院調閱新北地院
03 108年度司執字第47569號卷宗查核無誤，自屬有據。被告辯
04 稱其於108年4月19日租期屆至當日已將系爭房屋遷讓返還予
05 原告，自應就此有利於己之事實舉證以實其說。惟被告並未
06 提出證據證明其於租期屆至當日有將系爭房地之占有移轉予
07 原告受領而返還系爭房屋，且被告於答辯狀內自承：自108
08 年4月份起，被告一直無法聯絡原告與原告洽談土地續租
09 事，但被告一直以為雙方仍有續租迴旋空間。直到原告逕向
10 新北地院民事執行處聲請強制執行，並同時聯絡被告廠房之
11 承租人金惶公司、陳彥任及卓詩雅向伊提告刑事詐欺罪，被
12 告才恍然大悟積極尋找原告及被告房客欲洽談終止租約事
13 宜，於108年11月7日始退還房客押租金及簽訂終止租約切結
14 書，表示租約於同年4月19日終止及與品宏公司達成和解賠
15 償相當1個月租金之違約金等情，並提出新北地方檢察署108
16 年偵字第33222號不起訴處分書、被告與金惶公司、陳彥任
17 及卓詩雅之終止租約切結書、簽收證明及於109年9月1日與
18 品宏公司簽訂之和解契約書為憑（見本院卷第113頁至第125
19 頁、第180頁、第181頁、第205頁至第213頁），足見被告於
20 租期屆至後因認其仍有續租轉圜之空間而未立即將系爭房屋
21 返還予原告，且未與其房客即訴外人金惶公司、陳彥任及卓
22 詩雅等人終止租約，而任由其房客繼續占有使用系爭房屋，
23 並未放棄或喪失其間接占有人之地位。直至原告聲請對被告
24 為遷讓房屋之強制執行及被告房客金惶公司、陳彥任及卓詩
25 雅對被告提出刑事告訴後，被告才於同年11月7日與其達成
26 和解終止租約退還押租金，並合意約定租約終止之日期回溯
27 至同108年4月18日，被告顯非於租期屆至當日即與其房客終
28 止租約並將系爭房屋返還予原告甚明，被告辯稱其於108年4
29 月19日與原告租約到期當日已退出該房屋出租人之地位，喪
30 失其對於系爭房屋之事實上管理力而消滅占有並將系爭房屋
31 返還原告，由原告取得間接占有人之地位，核與前揭事證不

符，並不足採。被告雖又辯稱原告已於108年4月19日與訴外人金煌公司、陳彥任、卓詩雅及品宏公司口頭成立租約，並以不當得利方式收取租金，故原告已於108年4月19日取得間接占有即出租人地位云云，並提出被告與卓詩雅、金煌公司、陳彥任之通話錄音及譯文、原告代理人高特助傳真給被告房客之通知、原告與卓詩雅簽訂之協議書與新北地院108年訴字第3151號民事判決為證為證（見本院卷第127頁至136頁、第296頁至314頁），惟原告否認前揭錄音譯文之形式真正，且該錄音僅是被告與訴外人卓詩雅、金煌公司、陳彥任於訴訟外之陳述，本不得作為本件訴訟上之證據。況且，依前揭對話譯文內容所載，陳彥任表示於108年4月19日至同年7月1日前之期間沒簽合約，因原告不收，她是過了才說要從那天起算，她是用追溯的等語（見本院卷第297頁、第298頁），顯見原告並未於108年4月19日後立即與訴外人陳彥任訂立租約收取租金，且其所謂原告用追溯的是否即係指租金，亦有可疑無法據以證明原告於該日後即取得間接占有之地位。而金煌企業有限公司老闆娘於對話中則表示原告好像有減免，這麼久也忘了等語（見本院卷第313頁、第314頁）等，對於原告於108年7月前是否有向其收取租金亦無清楚之記憶，自無法證明原告於108年4月19日至同年7月1日前確實有與其二人訂立租約收取租金。又被告所提出原告於108年4月19日後由其代理人高特助傳真予被告房客之通知內容係原告向被告租客表示應與其聯絡給付補償金，否則將強制執行之意旨，不僅無法證明原告自108年4月19日起即已接續被告與其房客訂立租約收取租金，反足以證明被告於租期屆後確未協助原告處理其房客繼續占用事宜，而係由原告自行與其房客聯絡處理，益見原告於108年4月19日租期屆至後並未立即接續被告與其房客訂立租約而取得間接占有之地位，否則其自無向被告房客表示欲對其為強制執行之必要。至於卷附訴外人品宏公司與被告間之新北地院108年度訴字第3151號民事判決三、兩造不爭執事實雖記載兩造租約於10

01 8年3月底終止（終止原因有爭執），品宏公司自108年4月起
02 改與原告簽訂租約等情，惟原告非該案之當事人，並無參與
03 該訴訟案件，該判決記載之不爭執事實自不足以拘束原告，
04 且原告與被告之租約係於108年4月19日始到期，衡情原告於
05 租約未屆至前自不可能於同年4月1日起即與訴外人訂立租
06 約，是尚難憑此遽認原告於108年4月19日起即確有與訴外人
07 品宏公司訂立租約。另被告所提出原告與卓詩亞於108年6月
08 27日簽訂之協議書，其上係記載卓詩雅同意給付自108年5月
09 21日起至同年6月30日不當得利共117,355元，之前無權占用
10 房屋之不當得利原告同意寬免等語，可見原告係於107年7月
11 1日才與卓詩雅訂立一個月租約，並未於108年4月18日起即
12 接續被告與卓詩雅訂立租約。是被告所提出之上開證據均不
13 足以證明原告於108年4月19日起即接續與被告房客訂立租約
14 收取租金而取得間接占有人之地位。再者，縱認被告所辯原
15 告有向其房客金煌公司、陳彥任、品宏公司收取該日至108
16 年6月30日止期間占用系爭房屋相當於租金之不當得利等情
17 為真，此亦係原告基於其為系爭房屋所有人之地位向當時與
18 其並無租約而無權占有之被告房客主張其權利，與被告是否
19 有於108年4月19日依約返還系爭房地尚屬二事，自不以此即
20 謂被告已於108年4月19日履行其返還系爭房屋之義務或原告
21 於當日即取得系爭房屋間接占有人之地位，被告執前詞辯稱
22 原告於108年4月19日後即取得間接占有人之地位，被告已
23 於108年4月19日返還系爭房屋云云，自非可採。是被告既未
24 於108年4月19日租期屆至後將系爭房屋之占有移轉予原告，
25 未履行其返還租賃物之義務，迄原告於108年7月1日與被告
26 房客訂立租約自行接管系爭房屋前，被告自仍屬無權占有系
27 爭房屋，致原告無法管領使用系爭房屋，依系爭租約第11條
28 之約定，被告自應給付原告違約金。原告主張因被告逾期未
29 履行其返還系爭房屋之義務，依系爭租約第11條之約定，應
30 給付原告按租金二倍計算之違約金，應堪信取，被告辯稱其
31 已於租期屆至當日將系爭房屋返還原告，並無違約，並非可

01 採。

02 (二)、按違約金乃指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行
03 債務時，應支付之金錢或其他給付而言，違約金如無從依當
04 事人之意思認定其約定之性質者，依民法第250條第2項規
05 定，應視為因不履行而生損害之賠償總額，即以違約金之支
06 付，為賠償損害之方法。又約定之違約金額過高者，法院得
07 減至相當之數額，民法第252條亦有明文。至於契約當事人
08 約定之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀
09 況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，
10 債權人可享受之一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之
11 平。依前所述，被告未依新北地院民事執行處核發之執行命
12 令自動履行遷讓房屋，且遲至該遷讓系爭房屋之強制執行履
13 勘日即108年7月11日止，均未出面表明返還系爭房地之，此
14 有執行筆錄在卷可稽（見本院卷第215頁），並經本院查閱
15 新北地院108年度司執字第47569號強制執行卷無誤，顯然被
16 告違約未返還系爭房屋之期間已逾2個月，而原告因此所受
17 積極損害、所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之收
18 益，且被告於租期屆至後未依約將系爭房屋返還予原告，致
19 原告須向法院聲請強制執行，又須自行耗費時間、勞力分別
20 與被告房客聯絡協調處理其繼續占用事宜，原告自亦受有勞
21 力、時間與費用之損失，則原告依約請求被告按月給付相當
22 於兩個月租金之違約金，尚難認有過高之情事，被告辯稱違
23 約金過高，應予酌減云云，已非有據。況且，縱認原告有向
24 被告房客收取108年7月1日前其占用系爭房屋之部分不當得
25 利，違約金應如被告所辯酌減為每月按1個月租金27萬元計
26 算，因被告逾期返還已達二個多月，原告自得向其請求相當
27 於兩個月租金之違約金54萬元，並以押租金42萬元扣抵，則
28 扣抵後押租金已無餘額，原告自無須返還押租金予被告，原
29 告主張就系爭強制執行程序有消滅被告請求之事由，自屬可
30 採。

31 (三)、從而，本件原告得請求被告給付違約金54萬元，原告主張

01 以押租金42萬元抵充違約金54萬元後，已無餘額，其無須返
02 還押租金，應堪信取，被告聲請返還押租金之執行程序，即
03 屬無據，自應予以撤銷。

04 六、綜上所述，原告請求本院109年度司執字第137644號返還押
05 租金強制執行事件所為之強制執行程序應予撤銷，洵屬正
06 當，應予准許。

07 七、兩造其餘攻擊及舉證方法經審酌核與本件判決結果無影響，
08 爰不一一論述，併予敘明。

09 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 110 年 8 月 30 日

11 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

12 法 官 李宜娟

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
15 按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併
16 繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 8 月 30 日

18 書記官 官逸嫻