

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第9891號

原告 黃文彬
訴訟代理人 張衛航律師
黃安齊
被告 克洛有限公司

法定代理人 馬仲威
訴訟代理人 林輝豪律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，於中華民國112年9月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

確認被告所持有本院所屬民間公證人陳永星事務所108年度北院民公星字第0021號公證書，對原告新臺幣42萬元之押金（押租保證金）債權不存在。

被告不得執上開公證書為執行名義，對原告之財產為強制執行。
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。查原告主張被告已持本院所屬民間公證人陳永星事務所108年度北院民公星字第21號公證書（下稱系爭公證書）向本院聲請強制執行，經本院111年度司執字第55714號返還押租金事件為強制執行（下稱系爭執行事件）之事實，有原告提出之系爭公證書及本院民事執行處函文在卷足佐（見本院卷第19至25頁），並經本院依職權調取系爭執行事件卷宗查核無訛。而原告否認系爭公證書所載新臺幣（下同）42萬元押金（押租保證金）

債權（下稱系爭押金債權），顯然兩造就系爭押金債權存在與否已發生爭執，如不訴請確認，原告在私法上之地位將有受侵害之危險，則原告提起本件確認債權不存在之訴，即有確認之法律上利益。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）兩造就門牌號碼臺北市○○區○○路00號1樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國108年1月17日起至111年1月16日止，押金為42萬元，且經公證，又租金自109年2月17日起調整為每月16萬元。而系爭公證書約定逕受強制執行者其要旨為：「承租人給付如契約所載之租金、違約金及於期限屆滿時交還如契約所載之房屋，出租人依約應返還押金，如不履行時，均應逕受強制執行」，惟因被告要求提前於110年6月30日終止系爭租約，兩造乃於110年7月2日簽訂「終止房屋租賃契約書」（下稱系爭終止契約），則本件係提前終止，與系爭公證書之「於期限屆滿時」約定並不相符，被告不得逕行聲請強制執行。

（二）且系爭租約經兩造合意終止後，原告應否返還全部押租金屬實體上爭執，非執行法院所得審理之事項。因系爭終止契約第6條約定「乙方（即被告）履行本協議書第2至第5條之義務完畢同時，甲方（即原告）應無息退還乙方先前所交的押租保證金42萬元整」，足認兩造已就返還保證金部分另行約定，此部分不在系爭公證書約定得逕受強制執行之範圍內，被告自不得就此部分依系爭公證書聲請強制執行。

（三）又兩造約定於110年6月30日終止租約，依約被告應於當日騰空遷讓返還系爭房屋予原告，然依兩造於110年7月2日當場簽署之點交明細所載，被告尚未提供水電結清證明、電話尚未移出、公司登記尚未遷出、監視錄影器、冷氣及電視尚未搬走，裝潢及牆壁尚未回復原狀。被告遲於110

01 年8月6日點交時，才派員拆除招牌，惟仍未將系爭房屋之
02 牆面回復原狀，依系爭終止契約第2條約定，被告應按月
03 給付依月租金額二倍計算之賠償金，是被告應賠償金額為
04 384,000元（即已遲延36天，計算式： $160,000 \div 30 \times 36 \times 2 =$
05 384,000）。另被告雖於110年8月6日點交系爭房屋，惟其
06 僅拆除招牌，並歸還遙控器，但玻璃牆未拆除，也未回復
07 牆面原狀。嗣經原告委請台北市結構工程工業技師公會就
08 外牆修復為鑑定，而支出鑑定費用79,200元；原告依鑑定
09 報告書委請舒闊設計有限公司施作泥作工程，而支出費用
10 210,526元；原告再請結構技師鑑定確認施作工程強度，
11 而支出證明費用30,000元，以上合計319,726元，均屬必
12 要修復費用，依系爭終止契約第4條約定，原告可自押租
13 保證金中扣除之，如有不足，可請求被告賠償。

14 （四）綜上，被告並未履行系爭終止契約第2條至第5條之義務，
15 且原告可向被告主張扣除並請求賠償金額共703,726元，
16 與被告主張退還押租保證金42萬元之債權抵銷後，已毋庸
17 退還被告押租保證金42萬元。是本件有消滅或妨礙債權人
18 請求之事由，被告不得執系爭公證書對原告為強制執行，
19 爰依強制執行法第14條規定提起本件訴訟。

20 （五）並聲明：1. 確認被告所持有系爭公證書對原告42萬元之押
21 金（押租保證金）債權不存在。2. 被告不得執系爭公證書
22 為執行名義，對原告為強制執行。

23 二、被告答辯聲明及理由

24 （一）系爭公證書約定逕受強制執行之要旨為：「承租人給付如
25 契約所載之租金、違約金及於期限屆滿時交還如契約所載
26 之房屋，出租人依約應返還押金，如不履行時，均應逕受
27 強制執行」，應指「承租人給付如契約所載租金、違約金
28 及於期限屆滿時交還如契約所載之房屋…，如不履行時，
29 均應逕受強制執行」，以及「出租人依約應返還押金，如
30 不履行時，均應逕受強制執行」二種狀況，並不限於「期
31 限屆滿時」。

01 (二) 系爭租約終止後，被告積極與原告聯繫將系爭房屋清空、
02 交還鑰匙等事宜，但原告女兒不斷要求被告提出證明系爭
03 房屋結構並無損害之證明文件，被告認原告及其女兒上開
04 要求與法無據，幾經協調，始於110年8月6日在系爭房屋
05 進行點交，依民法第230條規定，被告並無任何延誤交屋
06 之情，原告不得請求被告應賠償384,000元。又被告承租
07 系爭房屋前，該屋係出租予「iPosh」服飾店，於101年3
08 月間，系爭房屋靠師大路59巷之牆面（即原告指控遭被告
09 打掉之牆面），就以木作方式將牆面包覆起來，是該磚牆
10 於被告承租時已不存在，非被告更改為落地玻璃窗，被告
11 無賠償之責。

12 (三) 並聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項

14 (一) 兩造就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期間自108年1月
15 17日起至111年1月16日止，押金為42萬元，經系爭公證書
16 公證，又租金自109年2月17日起調整為每月16萬元。

17 (二) 系爭公證書約定逕受強制執行者其要旨為：「承租人給付
18 如契約所載之租金、違約金及於期限屆滿時交還如契約所
19 載之房屋，出租人依約應返還押金，如不履行時，均應逕
20 受強制執行」。

21 (三) 兩造約定於110年6月30日提前終止系爭租約，並於110年7
22 月2日簽訂「終止房屋租賃契約書」。被告於110年8月6日
23 遷讓返還系爭房屋，並派員拆除招牌。

24 (四) 被告執系爭公證書為執行名義，聲請對原告為強制執行，
25 經本院民事執行處以111年度司執字第55714號返還押租金
26 執行事件受理。

27 四、本院得心證之理由

28 (一) 按當事人請求公證人就以給付金錢或其他代替物或有價證
29 券之一定數量為標的之法律行為之公證書，載明應逕受強
30 制執行者，得為執行名義，此觀強制執行法第4條第1項第
31 4款、公證法第13條第1項第1款規定甚明。故若返還押金

01 之給付，已載明於公證書上，供作執行法院為形式審查之
02 準據，即得作為執行名義。又押租金（即履約保證金）係
03 為擔保承租人租賃債務之履行，於租賃關係終了，租賃物
04 已返還，承租人無債務不履行情事，且押租金尚有餘額
05 時，承租人即得請求返還；承租人如有欠租或其他債務不
06 履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高
07 法院81年度台上字第1630號、87年度台上字第1631號裁判
08 要旨參照）。查系爭公證書約定逕受強制執行者其要旨為
09 「承租人給付如契約所載之租金、違約金及於期限屆滿時
10 交還如契約所載之房屋，出租人依約應返還押金，如不履
11 行時，均應逕受強制執行」，觀此約定前後文義，應認若
12 符合「依約」應返還押金之要件，出租人即應返還押金，
13 如不履行時，承租人即得執系爭公證書作為執行名義，尚
14 難認有「期限屆滿時」之限制。

15 （二）本件尚未符合「依約」應返還押金之要件：

16 1. 依上開說明，可知押租金係為擔保承租人租賃債務之履
17 行，於租賃關係終了，租賃物已返還，承租人無欠租或
18 其他債務不履行情事，始得請求返還。查兩造提前終止
19 系爭租約，並簽訂系爭終止契約，其第6條約定「乙方
20 （即被告）履行本協議書第2至第5條之義務完畢同時，
21 甲方（即原告）應無息退還乙方先前所交的押租保證金
22 42萬元整」，而第2條約定「乙方（即被告）應在右租
23 約終止前，自租賃房屋騰空遷離，並於租約終止日時，
24 將房屋及鑰匙點交返還予甲方（即原告）。乙方如未履
25 行時，自租約終止之翌日起至騰空遷讓返還房屋之日
26 止，應依原租約二倍之月租金額，按月賠償給甲方」、
27 第3條約定「乙方搬遷後，如有遺留任何家飾雜物等物
28 品，概視為廢棄物論，無條件任憑甲方處置或丟棄，乙
29 方絕無異議。甲方因搬移處置或丟棄乙方前開物品，所
30 生的處理費用，得自乙方的押租保證金中扣除」，第4
31 條約定「點交日，雙方應共同至租賃房屋內檢視。租賃

01 房屋如有損害或與原狀有改變者，乙方應負責修理及回
02 復原狀之責。如乙方不履行時，甲方得自乙方的押租保
03 證金中扣除修復費用，如不足時，並得要求乙方負賠償
04 之責」，第5條約定「乙方先前因使用租賃房屋所應繳
05 的水費、電費、瓦斯費、電話費、管理費等，應自行自
06 費結清。如有未結清至房屋租約終止日者，乙方應在甲
07 方通知後三日內補交；如果逾期不補交，致甲方代墊
08 者，乙方應加付代墊金額一倍的懲罰性違約金予甲
09 方」，則本件系爭房屋雖已返還，仍需待承租人即被告
10 履行上述第2至第5條所定之給付義務後，出租人即原告
11 始應返還押金42萬元。

- 12 2. 查依上述約定，被告應於110年6月30日契約終止日自系
13 爭房屋騰空遷離，並將房屋及鑰匙點交返還予原告，惟
14 被告遲於110年8月6日始點交系爭房屋，業如前述，顯
15 已遲延履行返還房屋之義務，則原告主張應自契約終止
16 之翌日起算，並依原租約二倍之月租金額計算賠償金即
17 384,000元（即已遲延36天，計算式： $160,000 \div 30 \times 36 \times 2$
18 $= 384,000$ ），核屬有據，以押金42萬元當然抵充後，
19 押金尚餘36,000元。至被告固抗辯其遲延交付系爭房
20 屋，係因不可歸責於己之事由，依民法第230條規定，
21 不負遲延責任云云，惟依兩造（即黃安齊、馬仲威）間
22 對話紀錄所示，於110年7月16日黃安齊：「另外，請問
23 你辦理歇業了嗎？我會計說會影響稅金，請你提出證
24 明。畢竟我們六月底租金已經結算」，馬仲威：「公司
25 遷出預計下禮拜會完成，詳細時間我等會計師確認再回
26 復你」、「哈囉黃小姐，我先留個紀錄：1. 預計裝潢拆
27 除日期為8/6前，詳細工期下周回覆您。2. 下周也會確
28 認好公司遷出證明的時間。3. 裝潢拆除部份，我們會復
29 原砌磚牆面跟招牌拆除，若還有問題再跟我說，謝
30 謝」；於110年7月22日馬仲威：「哈囉黃小姐~先跟你
31 回報。1. 拆除工程：7/26下午場勘，7/28-29移除硬

01 體，7/30-8/4施工，8/5收尾，所以7/26-8/5需要借鑰
02 匙，請問什麼時間方便跟您借鑰匙？2. 公司遷出已送
03 件，但因疫情分流公家單位作業時間變長，經辦說周五
04 會再跟我講進度，我會再追蹤跟你說…」（見本院卷第
05 47至49頁），則依被告上述回復原狀之規畫本為110年8
06 月5日收尾，同年8月6日前完成裝潢拆除。本件依被告
07 所提出之證據，尚無法證明黃安齊在被告提出上開計畫
08 前即有阻撓被告為回復原狀之舉措，是被告上開所辯，
09 為無可採。

10 3. 又依上述第4條約定，系爭房屋如有損害或與原狀有改
11 變者，被告應負責修理及回復原狀之責，如被告不履行
12 時，原告得自被告的押租保證金中扣除修復費用，如不
13 足時，並得要求被告負賠償之責。經查：

14 (1)被告於110年8月6日返還系爭房屋時，係以房屋之現
15 況為點交，業如前述。而原告固主張系爭房屋之外牆
16 原狀應為鋼筋混凝土之水泥牆，原告為回復原狀而委
17 請台北市結構工程工業技師公會就外牆修復為鑑定之
18 費用為79,200元；委請舒闊設計有限公司施作泥作之
19 工程費用210,526元；委請結構技師鑑定確認施作工
20 程強度之證明費用為30,000元，合計319,726元，均
21 為必要修復費用等語。惟原告並未提出系爭房屋交付
22 予被告使用時之原狀照片，原告固聲請傳喚證人黃安
23 齊到庭作證，惟黃安齊並未參與系爭房屋交付予被告
24 使用之經過，且依原告所提出黃安齊與馬仲威間之對
25 話紀錄，可知黃安齊對系爭房屋之外牆原狀為何並不
26 知悉，至於黃安齊固證述：馬仲威之兄馬仲良曾向伊
27 承認其有拆除系爭外牆等語，惟查系爭房屋自96年12
28 月17日起即陸續分別出租予訴外人林季穎、愛寶石服
29 飾精品店、馬仲良等人，有該等房屋租賃契約書等件
30 在卷可佐（見本院卷第219至244頁），是縱認馬仲良
31 有向黃安齊承認其拆除外牆，基於契約相對性，亦無

01 法證明被告公司有拆除外牆之事實。又被告所聲請之
02 證人戴文軒（即為被告公司裝潢系爭房屋之設計者）
03 到庭證述：當時外牆已有1個鐵捲門，該處是個通
04 道，伊請木工修飾方正成為開口處，才加裝玻璃等
05 語；證人洪貴鋒（即系爭房屋隔壁仁愛眼鏡店之負責
06 人）到庭證述：95年系爭房屋是做師大眼鏡，後來換
07 服飾店，後來飾品店，現在換燒烤，95年伊來時，該
08 處是鐵捲門蓋住，看到下方是木板隔起來，上方是空
09 的透明玻璃，木板下方是牆，伊只知道有釘木板牆，
10 沒有看到拆牆等語（見本院卷第200至204頁），參以
11 被告所提出Google地圖照片可知，101年3月間系爭外
12 牆處係以木工包覆（見本院卷第251頁），並未見有
13 鋼筋混凝土之水泥牆，是原告主張被告應回復成鋼筋
14 水泥牆之原狀，為無可採。

15 (2)惟依原告所提出之兩造（即黃安齊、馬仲威）間對話
16 紀錄所示，於110年8月1日馬仲威：「哈囉黃小姐，
17 上次討論關於牆面復原的問題，我們跟律師和建築師
18 討論後已有解決方式，我們會提供一份具有法律效力
19 的承諾書，承諾這個牆面會依合約如實復原成原本的
20 牆面，這承諾書在法律可以上確保你的權益，一來能
21 讓你對於牆面復原沒疑慮，另一方面後續若有問題，
22 責任也能清楚明確…」，同年8月2日馬仲威：「黃小
23 姐你好，稍早確認了，因為之前承租服飾店是我哥的
24 同學，後來我哥才接手，原本是木板的牆面，他也
25 不知道內部細節，他只知道有裝了落地玻璃，這次復原
26 基於黃藥師對我們的照顧，在過程時我們是以高規格
27 謹慎盡量幫房東弄好，也才會特別詢問建築師跟律師
28 相關問題，覺得有疑慮就提出來希望能幫房東儘量處
29 理好。…謝謝你體諒我哥已經第二次請了建築師與技
30 師和裝修公司前往查看，他們具體評估建議就是我們
31 根據原本牆面材質如實復原，這也是他們通常對這樣

01 裝修復原建議的標準方式，上次拆除的工程因為臨時
02 暫緩，不然我們上次已經會在這幾天拆除完成並復
03 原…」（見本院卷第34、37頁），可知被告確有同意
04 根據原本牆面材質如實復原之修復方式，並提出「牆
05 面的施工方式如下說明：1. 以承租此案時既有牆體相
06 同材質為復原材料。2. 內外表面以1:3水泥砂打底粉
07 光，厚度約10mm。3. 外牆面塗刷防水漆料」之施工內
08 容（見本院卷第21頁），參酌原告所提出台北市結構
09 工程工業技師公會之鑑定報告書所載「結論與建議：
10 （一）經比對原建築設計平面圖及配合現場勘查，標
11 的物1樓外牆為完整1B磚牆，且有抗震功能，考量結
12 構安全，不宜拆除，建議原材質尺寸復原，修復經費
13 約新台幣98,867元。（二）壹樓外牆拆除，若不考慮
14 原材質尺寸復原，應由結構專業技師設計簽證，提出
15 另外結構補強方案」（見本院卷第62頁），是本件若
16 以原材質尺寸復原，修復經費約98,867元。審酌原告
17 已將系爭外牆施以泥作工程完畢，則原本牆面材質如
18 實復原費用之證明方式顯有重大困難，依民事訴訟法
19 第222條第2項「當事人已證明受有損害而不能證明其
20 數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，
21 依所得心證定其數額」之規定，併參上述鑑定意見，
22 爰定修復費用為98,867元。則依系爭終止契約第4條
23 約定，原告可自押租保證金中扣除之，而依上述押金
24 餘額36,000元，予以扣除後，已無押金餘額。故原告
25 請求確認被告所持有系爭公證書對原告42萬元之押金
26 （押租保證金）債權不存在，即屬有據。

27 （三）次按「執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事
28 由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對
29 債權人提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議
30 原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張
31 之」、「執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義

01 成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由
02 發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之
03 訴」，強制執行法第14條第1項、第2項定有明文。查被告
04 以系爭公證書命原告給付金額，在執行名義成立前，系爭
05 押金債權有上述發生當然抵充之情形，而有債權消滅債權
06 人請求之事由發生。又按債務人異議之訴係為排除執行名
07 義之執行力，是債務人提起異議之訴，其聲明請求撤銷特
08 定執行事件之執行程序，或請求債權人不得持執行名義對
09 債務人為強制執行，均無不可（最高法院109年度台上字
10 第764號判決要旨參照）。查原告提起本件債務人異議之
11 訴其目的，既在排除系爭公證書之執行力，是其請求法院
12 宣告被告不得再持系爭公證書為執行名義，對原告聲請強
13 制執行，為有理由，應予准許。

14 五、從而，原告請求確認被告所持有系爭公證書對原告42萬元之
15 押金（押租保證金）債權不存在，並依強制執行法第14條之
16 規定，請求法院判令被告不得執系爭公證書為執行名義，對
17 原告之財產為強制執行，均為有理由，應予准許。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決
19 結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
22 臺北簡易庭

23 法 官 郭麗萍

24 以上正本證明與原本無異。

25 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
26 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
27 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 112 年 9 月 28 日
29 書記官 陳怡如