

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第1414號

抗 告 人 金殿飯店有限公司

法定代理人 陳宗興

代 理 人 郭哲銘律師

上列抗告人因與相對人禾聯股份有限公司間返還押租金強制執行事件，對於臺灣臺北地方法院109年9月18日109年度執事聲字第177號所為裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、按聲請人聲請強制執行，應提出得為強制執行名義之證明文件，又依公證法規定得為強制執行之公證書得為強制執行名義，強制執行法第6條及第4條第1項第4款分別定有明文。另強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第1款所定之執行名義，須以依公證書可證明債權人得請求給付一定數量之金錢等為限。故必債權人聲請強制執行時，其請求已確定存在始可。如債務人對於應否給付仍有爭執，即屬實體上應予斟酌之問題，執行法院無從遽行斷定債權人之請求確定存在，尚不得率予強制執行（最高法院76年度台抗字第177號判決意旨參照）。

二、抗告人聲明異議及抗告意旨略以：伊與相對人於民國96年12月14日就臺北市○○區○○路000巷0號、0號及000號房屋（下稱系爭房屋）訂立房屋租賃契約（下稱系爭租賃契約），由伊向相對人承租系爭房屋，約定租賃期間為96年10月15日至108年10月14日止，系爭租賃契約並經原法院所屬律衡民間公證人事務所作成96年度北院民公晉字第500853號公證書（下稱系爭公證書）。依系爭公證書第五點約定，出租人（即相對人）於期限屆滿，承租人（即伊）返還系爭房

01 屋後，應返還保證金，任何一方不履行時，均應逕受強制執
02 行。嗣因系爭租賃契約屆期，伊遂於返還系爭房屋後，執系
03 爭公證書暨系爭租賃契約為執行名義，請求相對人返還保證
04 金新臺幣（下同）1,000萬元本息，並經原法院民事執行處
05 （下稱執行法院）以109年度司執字第57207號返還押租金強
06 制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。惟執行法院竟
07 以伊與相對人間就是否返還系爭房屋並完成點交一事尚有爭
08 執為由，以109年7月16日109年度司執字第57207號民事裁定
09 （下稱原處分）駁回伊強制執行之聲請，顯逾越形式審查權
10 限，原裁定不察，逕以上開爭執屬實體事項為由，駁回伊之
11 異議，亦有違誤，為此提起抗告，請求廢棄原裁定、原處分
12 等語。

13 三、經查：

14 (一)依系爭公證書第五點約定：「約定逕受強制執行者其意旨：
15 承租人（即抗告人）應如期給付如契約所載之租金、違約
16 金，期限屆滿應返還租賃物，出租人（即相對人）於期限屆
17 滿，承租人返還租賃物後，應返還保證金；任何一方不履行
18 時，均應逕受強制執行。」等語（見原法院卷第27頁）。及
19 系爭租賃契約第13條第3項約定：「出租人（即相對人）如
20 租賃期滿或終止時，已收之保證金經扣抵積欠之租金或費用
21 後，未將剩餘部分返還者，應逕受強制執行。」（見原法院
22 卷第32頁）。可知抗告人須交還系爭租賃物後，相對人始負
23 有返還保證金之義務，且所返還者為經扣抵積欠之租金或費
24 用後之剩餘款項。

25 (二)抗告人雖主張其於109年4月16日以台北建北郵局第672號存
26 證信函通知相對人派人點交，相對人遲於109年5月1日始派
27 其受僱人至現場查看，且未點交即行離去，其復於109年5月
28 20日在律師見證下清空系爭房屋，並於同年月26日以台北建
29 北郵局第993號存證信函通知相對人系爭房屋後門之密碼鎖
30 密碼，其後相對人並於系爭房屋進行整復拆除工作，系爭房
31 屋已處於相對人使用支配之下，可見其已返還系爭房屋云

01 云，並提出上開存證信函、陳振東律師事務所法律報告書、
02 照片等件為證（見原法院卷第45-70頁、本院卷第27-39
03 頁）。然相對人抗辯抗告人迄今仍未將系爭房屋點交返還予
04 其，且兩造就「返還」之定義認知亦有不同，抗告人應將系
05 爭房屋依租約回復至其交付時之狀態，其雖有就系爭房屋進
06 行相關工程，然係因抗告人遲未將系爭房屋回復原狀，加以
07 系爭房屋經查封達數月之久，安全堪慮，其為維持建物之可
08 利用性，減少損害，方予整理，難謂抗告人已「返還」系爭
09 房屋等語，有相對人之民事聲明異議狀、民事陳述意見狀在
10 卷可證（見系爭執行事件卷第259-262頁、本院卷第49-51
11 頁）。足認兩造就系爭房屋是否已返還乙節仍有爭執，相對
12 人應返還經扣抵積欠之租金或費用後之剩餘保證金金額若
13 干，亦因而不明，而此屬實體上應予斟酌之問題，揆諸前開
14 說明，抗告人應另循訴訟程序謀求解決，執行法院無從遽行
15 斷定抗告人之請求確定存在，尚不得率予強制執行。原法院
16 司法事務官以原處分駁回抗告人強制執行之聲請，核無不
17 當。原裁定予以維持而駁回其異議，亦無違誤。抗告意旨猶
18 執前詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，並無理由，應予駁回。

19 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 109 年 12 月 31 日

21 民事第十二庭

22 審判長法官 陳秀貞

23 法官 毛彥程

24 法官 蔡世芳

25 正本係照原本作成。

26 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
27 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
28 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

29 中 華 民 國 110 年 1 月 4 日

30 書記官 何敏華