

臺灣彰化地方法院民事判決

110年度訴字第850號

原告 和僅餐飲有限公司和揚營業所

兼 法 定

代 理 人 謝於瑾

共 同

訴訟代理人 莊婷聿律師

被 告 陳文彬

林美麗

共 同

訴訟代理人 陳隆律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國111年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告謝於瑾於民國99年4月19日向訴外人蔡南山承租彰化市○○○段○○○○段000000地號土地其中面積377坪（下稱系爭基地），用以興建地上物，經營「大仲馬之宴」餐廳，租金每月新台幣4萬元。嗣原告謝於瑾出資10,143,146元，於系爭基地上興建門牌「彰化市彰美路一段256-16右側」之地上物，面積約461.5平方公尺（下稱系爭房屋），於99年10月份開始經營「大仲馬之宴」餐廳至今。及至105年8月26日，因系爭基地已轉由被告林美麗、陳文彬所有，原告和僅餐飲有限公司和揚營業所乃由其負責人即原告謝於瑾與被告

01 等簽立租賃契約書，約定由被告等將系爭房屋及基地出租予
02 原告，租金每月10萬元，押租金20萬元，租期自105年8月13
03 日起，至110年8月12日止。該租賃契約（下稱系爭租約）並
04 於105年8月26日經臺灣彰化地方法院所屬民間公證人郭俊麟
05 公證，作成105年度彰院民公俊字第0889號公證書。

06 (二)詎料，被告等於109年7月間與鄰居何順發就系爭基地之使用
07 權發生爭執，致何順發多次至大仲馬之宴餐廳內大聲叫囂，
08 影響該餐廳之營業與商譽。雖經原告謝於瑾請求被告等依約
09 妥善處理，然被告林美麗非但置之不理，更於109年8月間向
10 原告謝於瑾表明欲將更新租約後之租金調漲為每月20萬元，
11 且租期只能二年。因原告在此疫情嚴重期間經營餐廳已如履
12 薄冰，卻又受被告等如此對待，實有不公，且系爭房屋乃原
13 告所有，被告實不得以之作為租賃標的物，故原告除提起確
14 認地上物所有權訴訟，經本院以110年度訴字第643號事件審
15 理在案外，並於租賃期間屆滿前之110年7月13日，以彰化南
16 瑤郵局61號存證信函通知被告等表示願繼續承租，且於110
17 年7月29日以彰化光復路202存證信函通知被告等領取給付租
18 金之支票，復於110年8月5日以電話與被告林美麗聯繫。被
19 告林美麗竟仍「坐地起價」，主張若欲續約，應以2倍之租
20 金即每月20萬元承租，且租期不得太長等語，更以彰化南郭
21 郵局129號存證信函敘明，若無續約，將執上開公證書逕對
22 原告為遷移之強制執行。

23 (三)原告向被告承租之系爭基地面積為461.5平方公尺，該土地1
24 09年度之申報地價為每平方公尺5,605元，依土地法第105條
25 準用第97條之規定，租金不得超過土地申報總價年息10%，
26 則系爭基地之租金上限即應為每月21,555.89元（計算式： 5
27 $605 \times 461.5 \times 0.1 / 12 = 21555.891$ ）。然系爭租約之租金每月1
28 0萬元，已為上開法定租金之4.5倍，被告現又開口將租金提
29 高為將近法定租金之10倍即20萬元，顯然已逾越必要及合理
30 之範圍，其行使權利顯然違背誠實信用原則，更屬權利之濫
31 用。又原告於被告取得系爭基地前，已租用系爭基地5年以

上，且屬經濟上之弱勢者，被告竟以租賃關係屆期為由，逼迫原告與之訂立每月20萬元租金之租約，實已違反所有權社會化之使土地得到最佳利用效率與承租人權利保障之平衡。何況，原告承租系爭基地作為經營餐廳之用已逾10年，雇用員工將近20名，被告如此坐地起價，獅子大開口，迫使原告遷離系爭基地，停止營業，使原告餐廳與所有員工流離失所，無從繼續生存，所影響者不單係原告，更是全體員工與其家庭，嚴重侵害原告與員工受憲法保障之生存權。此外，租用基地建築房屋之租賃期間，依民法第449條規定，應持續至建築物不堪使用時為止，方足以保障基地與地上物之經濟價值，故系爭租約有租期之限制，亦屬違背法律規定而無效。原告已於110年8月10日以本院110年度存字第544號提存書提存110年8月份之租金，然被告竟以前揭公證書為執行名義，聲請本院以110年度司執字第37196號遷讓房屋等事件，對原告為遷讓返還系爭房屋、基地及拍賣原告財產之強制執行，實可謂權利濫用，違反誠實信用原則，背於公共秩序及善良風俗，因而違反民法第148條及72條規定而無效。上開事由雖發生在執行名義即公證書成立時，然因該公證書不具有確定判決同一之效力，原告自得主張之。另若債權人依執行名義實施之強制執行發生其他之事由，諸如雙方就實施強制執行達成合意、違反誠信原則或權利濫用者，亦應解為債務人得提起本訴（張登科著強制執行法，92年9月修訂版，第158至160頁參照）。本件被告就執执行程序既有違反誠實信用原則、違反公共秩序、善良風俗及租賃期限違反法律規定等情，均已如上述。從而，原告自得依強制執行法第14條規定，提起本訴。

（四）前揭公證書載明應逕受強制執行之約款不公平，且為無效：

1. 系爭租約之當事人為原告和僅餐飲和揚營業所，實際交付租金者為和僅餐飲有限公司，但租賃關係依法存在於原告謝於瑾與被告間，故租約當事人主體存有疑慮，契約自始不生效力。

- 01 2.被告二人自蔡南山之繼承人受讓系爭基地，受讓當時原告與
02 蔡南山之繼承人間有基地租約關係存在，亦為被告二人所知
03 悉，依民法第425條規定，原告與蔡南山之繼承人間之租賃
04 關係應繼續存在於兩造之間，再依同法第449條第3項所定
05 「租用基地建築房屋者，不適用第1項之規定（租賃期間限
06 制）」，並參考該條立法理由為：「現代建築技術發達，房
07 屋之使用期限一般超過二十年。如出租人與承租人於租賃契
08 約滿二十年時未達更新契約之合致，契約即行消滅，對承租
09 人之保障欠週，且有礙社會經濟利益，為祛除此弊端，並配
10 合第425條之1之增訂，爰增訂第3項，使租用基地建築房屋
11 者，不適用二十年租賃期限。」，則系爭租約之租賃期限，
12 即應持續至系爭房屋不堪使用為止，而非僅至租約所載之11
13 0年8月12日止，方符合公平。是以，系爭租約關於租期之約
14 定，違反上開法條規定，依民法第71條規定為無效。以該約
15 定為基礎之前揭公證書所載強制執行約款，自當隨之而無
16 效。
- 17 3.系爭房屋為原告謝於瑾所有，未曾移轉交付被告或其他第三
18 人，被告無權將之處分、出租，實際上亦無交付之可能，
19 則系爭租約之租賃標的範圍為何不明，法律關係無法成立，
20 就系爭基地以外之租賃約定無法生效、履行，所附隨之強制
21 執行約款當亦無效。又關於「期滿交還標的物」之強制執行
22 約款，約定由原告謝於瑾將其所有之系爭房屋交還原告，如
23 上所述，客觀上也無履行之可能，自屬客觀不能，系爭租約
24 及強制執行約款均屬無效。
- 25 4.從105年至今，原告單就人事成本、租金及代扣之稅務，業
26 已支出至少3,504萬3,092元。且由原告提出之會計項目明細
27 表，可知原告不僅每月交付10萬元房租於被告，更按月代被
28 告預先繳納所得稅13萬元及二代健保費1,910元，故被告每
29 月實際自原告受領之房租為11萬1,910元。如以前述租金上
30 限21,556元計算，被告每月溢收之租金高達90,354元，實令
31 人咋舌。而原告經營大仲馬之宴餐廳，迄今損失慘重，仍處

於虧損狀態，甚至無力繳納租金給被告，尚需負擔員工薪資。是以，公證書所載強制執行約款，對原告並不公平等語。

(五)求為判決本院110年度司執字第37196號遷讓房屋等強制執行事件，對原告所為交還標的物及給付金錢等強制執执行程序，均應予撤銷。本院所屬民間公證人郭俊麟所作成105年度彰院民公俊字第0889號公證書關於約定逕受強制執行之約款，不得為強制執行。

二、被告之聲明、陳述如下：

(一)系爭租約第1條明定租賃標的物之房屋所在地及使用範圍為彰化市彰美路1段256-16右側，稅籍編號00000000000號，使用範圍全部，面積約461.50平方公尺，坐落為彰化市西勢子段過溝子小段，地號為0000-0000；第4條約定供餐飲營業使用，非供耕作或建築為目的；第7條第4款約定租期屆滿時欲繼續承租，須重訂租賃契約，不得以任何理由主張視為不定期租約。又公證書明確記載承租人如不依約給付租金、違約金及110年8月12日租期屆滿交還標的物應逕受強制執行之意旨，系爭租約及公證之內容並為兩造所不爭執，自堪採為本案認定之基礎。

(二)兩造於110年8月12日租期屆滿後，並未續訂新租約，又無依法應視為不定期租約之情形，且原告復迄未返還租賃標的物，則揆諸前開規定及說明，上開公證書即已具備執行名義之要件，即有執行力，被告自可隨時以該公證書作為執行名義，聲請對原告為返還租賃標的物及給付違約金之強制執行。又被告於租期屆滿後，既已明確表示不再續租，且未收受原告任何租金，原告所為提存，自行主張給付租期屆滿後之租金，被告不同意，該提存亦不生清償之效力。再按私法自治及契約自由原則，系爭租約既係兩造自由意思所簽訂，為求慎重且避免日後爭議，尚經過公證程序作成公證書，兩造自均應受系爭租約及公證書之拘束，不得恣意翻毀，則於系爭租約約定之租賃期限屆滿後，租約即當然終止。至於兩

01 造能否合意重訂租賃契約，乃兩造意思表示得否合致之結
02 果，不能因兩造就重訂租約之意思表示無法合致，即認被告
03 本件權利行使有所濫用，更與誠信原則及公共秩序善良風俗
04 無關。

05 (三)綜上，系爭租約期限早於110年8月12日即已屆滿，原告不依
06 約返還租賃標的物，卻利用訴訟技巧，無權占用被告所有系
07 爭房屋及系爭基地，持續經營大仲馬之宴餐廳，迄今已逾5
08 個月，完全不用繳納租金，卻能持續以系爭房屋及基地對外
09 營業，賺取高額之利益，對被告而言，情何以堪等語。

10 (四)聲明請求駁回原告之訴。

11 三、兩造不爭執之事項：

12 (一)原告謝於瑾與訴外人蔡南山於99年4月19日訂立基地租賃契
13 約，由原告謝於瑾向蔡南山承租彰化市○○○段○○○○段
14 000000地號土地面積377坪（即系爭基地），用以興建地上
15 改良物，經營餐廳，雙方約定租金每月4萬元，租賃期間自9
16 9年4月19日起，至104年6月30日止，原告謝於瑾興建地上改
17 良物時，應以蔡南山為原始取得起造人，並於租約屆滿終止
18 同時應辦妥戶籍、營業、公司、工廠等登記之遷出或廢除，
19 但如蔡南山提前解約時，應賠償原告謝於瑾所受之一切損
20 失，又租期屆滿或原告謝於瑾提前解約時，原告謝於瑾於系
21 爭基地上所建房屋即無條件歸蔡南山所有。嗣原告謝於瑾於
22 系爭基地上興建門牌「彰化市彰美路一段256-16右側」之地
23 上改良物面積約461.5平方公尺（即系爭房屋），於99年10
24 月份開始經營大仲馬之宴餐廳迄今。

25 (二)原告謝於瑾與訴外人蔡銀洋、蔡文榮、蔡清海、蔡茂榮（蔡
26 南山之繼承人）於100年6月13日訂立房屋租賃契約書，由原
27 告謝於瑾向蔡銀洋、蔡文榮、蔡清海、蔡茂榮承租彰化市○
28 ○路○段000○00號房屋（同彰化市彰美路一段256-16右側
29 ，即系爭房屋），用以經營和揚餐廳，雙方約定租金每月4
30 萬元，租賃期間自100年6月13日起，至105年6月12日止，原
31 告謝於瑾於租賃期滿，應即將系爭房屋遷讓交還，不得向蔡

銀洋、蔡文榮、蔡清海、蔡茂榮請求遷移費或任何費用。嗣雙方於105年5月22日同意將租賃期間自租期屆滿後延展二個月。

(三)被告等於105年6月29日取得彰化市○○○段○○○○段000000地號土地應有部分各0000000分之477495，原告和僅餐飲有限公司和揚營業所乃由其負責人即原告謝於瑾為代表並擔任連帶保證人，與被告等於105年8月26日訂立租賃契約書（即系爭租約），向被告等承租系爭基地與房屋，房屋供餐飲營業之用，雙方約定租金每月10萬元，保證金20萬元，租賃期間自105年8月13日起，至110年8月12日止，原告和僅餐飲有限公司和揚營業所於租賃期滿，應即將系爭房屋遷讓交還，不得向被告等請求遷移費或任何費用，如有違約，不於租賃期滿時交還系爭房屋，被告等得請求原告和僅餐飲有限公司和揚營業所給付違約金20萬元。上開租賃並於同日經臺灣彰化地方法院所屬民間公證人郭俊麟公證，作成105年度彰院民公俊字第0889號公證書，該公證書（下稱系爭公證書）且就：（一）承租人如不依約給付租金、違約金及110年8月12日租期屆滿交還標的物。（二）連帶保證人對本件承租人應給付之金錢應負全部連帶給付責任等兩造約定事項，載明應逕受強制執行（下稱系爭公證書所載應逕受強制執行約款）。

(四)被告等持系爭公證書為執行名義，以原告等於租期屆滿不依約交還系爭房屋於被告等，自應就返還系爭房屋及給付違約金20萬元於被告等事項逕受強制執行為由，聲請本院以110年度司執字第37196號遷讓房屋等事件，將系爭基地與房屋全部執行遷讓返還予被告等，並對原告等之財產為強制執行，該強制執行事件（下稱系爭強制執行）尚未終結。

(五)上開兩造不爭執事項，並有基地租賃契約、房屋租賃契約書、土地登記謄本、公證書、租賃契約書、地籍圖謄本及系爭房屋、基地現場照片等件為證，應認為真正。

四、原告等主張系爭租約及系爭公證書所載應逕受強制執行約款

01 因有前述無效情形，系爭強制執行從而有強制執行法第14條
02 所定異議事由等情，為被告等所否認，並以前詞置辯。經
03 查：

04 (一)土地法第97條及第105條所規定之房屋，係指供人民自住使
05 用之房屋，不包括供營業用之房屋，是上開第97條關於房屋
06 租金最高租額之限制，自僅限於城市地方供人民自住使用之
07 房屋，方有其適用，此觀同法第94條第1項及第96條規定
08 「供人民承租自住之用」、「每一人民自住之房屋」甚明。
09 原告和僅餐飲有限公司和揚營業所向被告等承租系爭房及基
10 地，既係供餐飲營業之用，其租金最高租額自不受土地法第
11 97條規定之限制。原告主張系爭租約之租金每月10萬元，違
12 反土地法第97條及第105條規定，不足採取。又系爭租約係
13 兩造基於契約自由，經互相表示意思一致而訂立，其租金每
14 月10萬元自為原告等所同意，原告等即應受其拘束。而事實
15 上原告等亦已依系爭租約每年如數給付租金於被告等，直至
16 5年租賃期滿，未對租金有何異議。是原告等未提出任何證
17 據，僅以系爭租約之租金每月10萬元，已達到依土地法第97
18 條規定所計得租金額21,556元之4.5倍為由，即空言主張被
19 告等侵害原告等與員工受憲法保障之生存權，其行使權利違
20 背誠實信用原則、公共秩序及善良風俗，更屬權利之濫用，
21 因而系爭租約違反民法第148條及72條規定而無效一節，顯
22 非可採。

23 (二)如兩造不爭執事項(二)所述，原告謝於瑾與蔡南山之繼承
24 人即訴外人蔡銀洋、蔡文榮、蔡清海、蔡茂榮於100年6月13
25 日訂立之租賃契約，其標的物為系爭房屋，租賃期限展延至
26 105年8月12日止，足見該租賃係定有期限，且非租地建屋契
27 約。故被告等於105年6月29日受讓系爭基地之應有部分，依
28 民法第425條第1項規定，固應法定承擔前揭租賃契約，成為
29 出租人，然該租賃之標的物、租金及租期則維持不變。因
30 此，被告等於承擔前揭租賃契約後，該租賃之標的物猶為系
31 爭房屋，並非租地建屋，其租賃期限仍至105年8月12日為

01 止，此後租賃關係即為消滅，而非持續至系爭房屋不堪使用
02 為止。又系爭租約係被告等與原告和僅餐飲有限公司和揚營
03 業所於105年8月26日所訂立，租金每月10萬元，租期至110
04 年8月12日止，乃被告等將系爭房屋與基地出租與原告和僅
05 餐飲有限公司和揚營業所使用、收益，並非由原告謝於瑾承
06 租系爭基地以建築房屋。由此可知，系爭租約之承租人、租
07 賃標的物、租金及租賃期限與上開被告等所承擔之租賃契約
08 （下稱後者租賃契約）完全不同，為另一租賃契約，並非後
09 者租賃契約之繼受或承擔，與租賃關係業已消滅之後者租賃
10 契約全然無關，故顯不可能因被告等於之前受讓取得系爭基
11 地，系爭租約即自系爭房屋與基地之租賃變為租用系爭基地
12 建築房屋，而其租賃期限亦從「至110年8月12日止」改為
13 「至系爭房屋不堪使用為止」。雖民法第449條第3項規定，
14 租用基地建築房屋者，不適用第1項所定20年之租賃期限。
15 惟系爭租約既非租用基地建築房屋，已如前述，且上開民法
16 第449條第3項規定之意，係指租用基地建築房屋之契約，其
17 當事人約定之租賃期限雖逾20年，不必縮短為20年，其超過
18 20年部分之契約仍屬有效，並非租用基地建築房屋之契約，
19 其當事人約定之租賃期限必逾20年，甚至應持續至房屋不堪
20 使用為止，否則，其租期之約定為無效。原告等主張依民法
21 第449條第3項規定，租用基地建築房屋之契約，其約定之租
22 賃期限，應持續至房屋不堪使用為止，否則，依民法第71條
23 規定，其租期之約定為無效等語，顯屬誤解。是以，原告等
24 陳稱系爭租約為租用基地建築房屋，其關於租賃期限至110
25 年8月12日止之約定，違反民法第449條第3項規定，依民法
26 第71條規定為無效。以該約定為基礎之系爭公證書所載應逕
27 受強制執行約款，自當隨之而無效等語，亦難憑採。

28 (三)系爭租約之出租人為被告等，承租人為原告和僅餐飲有限公
29 司和揚營業所，租賃關係自存在於被告等與原告和僅餐飲有
30 限公司和揚營業所之間明確，此與租金究實際為何人交付無
31 關，要無系爭租約因當事人存有疑慮，致自始不生效力之問

題。原告等主張系爭租約之租賃關係存在於原告謝於瑾與被告等間，租約之當事人主體存有疑慮，契約自始不生效力，顯非足取。又租賃契約為債權契約，出租人不以具有所有權或處分權為限，出租人就租賃標的物無所有權或處分權，並不影響租賃契約之效力。查系爭租約之租賃標的物為系爭房屋，並無不明，故縱認該房屋如原告等主張係原告謝於瑾所有，而非被告等所有，對於系爭租約之效力亦無何影響。何況，如兩造不爭事項（一）、（二）所述，系爭房屋雖係原告謝於瑾所興建，但原始取得起造人為基地租賃契約之出租人蔡南山，且於該租賃契約之租期屆滿時，即無條件歸蔡南山所有，及至100年6月13日，原告謝於瑾與蔡南山之繼承人即訴外人蔡銀洋、蔡文榮、蔡清海、蔡茂榮另訂立房屋租賃契約書時，系爭房屋乃由訴外人蔡銀洋、蔡文榮、蔡清海、蔡茂榮以之為租賃標的物出租給原告謝於瑾。則系爭房屋是否為原告謝於瑾所有，殊有可疑。再者，被告等將系爭房屋出租給原告和僅餐飲有限公司和揚營業所，供其占有、使用，且現仍由原告和僅餐飲有限公司和揚營業所占有、使用中，則系爭租約約定原告和僅餐飲有限公司和揚營業所於租賃期滿，應即將系爭房屋遷讓交還，以及系爭公證書載明承租人即原告和僅餐飲有限公司和揚營業所如不依約於租期屆滿交還標的物，應逕受強制執行之約款，要無依社會通念債務人即原告和僅餐飲有限公司和揚營業所不能依債之本旨提出給付，而有客觀上給付不能之情事。原告等主張系爭房屋為原告謝於瑾所有，從而系爭租約之租賃標的範圍為何不明，法律關係無法成立，就系爭基地以外之租賃約定無法生效、履行，所附隨之系爭公證書所載應逕受強制執行約款當亦無效，以及系爭公證書所載應逕受強制執行約款關於「期滿交還標的物」部分，屬客觀不能，系爭租約及該應逕受強制執行約款均屬無效等語，無從採取。

（四）原告等主張被告等開口將租金提高為將近法定租金之10倍即20萬元，顯然已逾越必要及合理之範圍，其行使權利顯然違

01 背誠實信用原則，更屬權利之濫用。且其逼迫原告等與之訂
02 立每月20萬元租金之租約，實已違反所有權社會化之使土地
03 得到最佳利用效率與承租人權利保障之平衡。何況，其如此
04 坐地起價，獅子大開口，迫使原告遷離系爭基地，停止營
05 業，乃嚴重侵害原告等與員工受憲法保障之生存權等情，係
06 就尚未存在之租賃契約而言，與為執行名義之公證書及系爭
07 租約完全無關，不得據為債務人異議之訴之事由。

08 (五)綜上所述，原告等主張系爭租約及系爭公證書所載應逕受強
09 制執行約款有無效情形，不足憑採，則其進而主張系爭強制
10 執行有強制執行法第14條所定債權不成立、消滅或妨礙債權
11 人請求之異議事由等情，無從採取。

12 五、從而，原告等依強制執行法第14條規定，請求撤銷本院110
13 年度司執字第37196號遷讓房屋等強制執行事件，對原告所
14 為交還標的物及給付金錢等強制執执行程序，本院所屬民間公
15 證人郭俊麟所作成105年度彰院民公俊字第0889號公證書關
16 於約定逕受強制執行之約款，不得為強制執行，為無理由，
17 應予駁回。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條

19 中 華 民 國 111 年 4 月 6 日
20 民事第四庭 法 官 廖國佑

21 以上正本係照原本作成。

22 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
23 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 111 年 4 月 6 日
25 書記官 顏麗芸