

臺灣橋頭地方法院民事判決

114年度訴字第586號

原告 李權秤

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 駱相源

訴訟代理人 林宜儒律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國114年10月27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、原告經合法通知未到（見114年度訴字第586號卷，下稱訴
卷，第49、69頁），核無民事訴訟法第386條所列各款情
形，爰依被告之聲請，以一造辯論而為判決。

二、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00號房屋（下
稱系爭廠房）原為原告所蓋，後因資金需求，將系爭廠房售
予被告，於民國110年10月7日起再向被告承租至113年1月6
日，復於113年2月7日起再成立租賃契約，承租至114年1月6
日，並經公證（即被告向本院聲請114年度司執字第5203號
遷讓房屋等強制執行事件，下稱系爭執行事件，之執行名
義）。兩造除明文成立租賃契約（下稱系爭租約）外，更約
定被告同意原告繼續就系爭廠房續行未完成之建設工程，於
原告完工前，不會收回系爭廠房。詎租期屆至後，被告即以
系爭契約暨公證書為執行名義聲請系爭執行事件，已明顯違
反承諾。又系爭租約第13條固約定租期屆滿時，原告應搬遷
並將租賃物交還被告，惟第12條第2項復約定租賃物之返還
應由兩造共同完成屋況及附屬設備之點交手續，若租賃之一
方未會同點交，經他方定相當期限催告後仍不會同者，視為

點交完成，顯見返還租賃物係以完成點交手續為前提，被告聲請系爭執行事件已違反被告之承諾及點交約定，爰依強制執行法第14條第2項規定提起本件訴訟等語。並聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

三、被告則以：113年1月6日租期屆至時，原告以新廠房尚未蓋好為由，向被告央求續約，被告拗不過原告一再要求，便於112年12月4日就系爭廠房訂立租約，約定租期至114年1月6日止，為免原告屆期又藉故不搬遷，兩造另於系爭契約中約定第10、12、23條，可知除非兩造明示同意並以書面另訂租賃契約外，不須被告預先通知，租賃契約迄至114年1月6日當然終止，原告應於7日內搬遷完畢，將租賃物交還被告，租金以原告開立支票供被告按月憑兌之方式給付，並經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人黃玉鳳事務所112年度雄院民公鳳字第001430號做成公證書。詎被告於113年12月3日致電原告請其務必於114年1月6日之前搬遷，原告竟以新廠房還沒蓋好、無法淨空搬遷等詞推託。原告擅自於113年12月24日、113年12月26日各匯款新台幣（下同）39,000元至被告之妻即訴外人宋建珍之中國信託帳戶。被告旋於114年2月11日向原告之戶籍地、原告擔任負責人之訴外人葳龍貿易有限公司之所在地址，寄送鳳山中崙郵局第3號存證信函，表明不續租，並以匯票方式寄還78,000元。又系爭契約第12條第2項點交約定係以租賃物返還為前提，原告於113年12月3日電話中明確拒絕返還系爭廠房，自無該條項適用，是無妨礙被告請求事由發生等語。並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項（見訴卷第44頁）：

（一）系爭廠房為原告興建，後經原告出售予被告。

（二）兩造就系爭廠房訂立租約，約定被告自110年10月7日起承租至113年1月6日止。

（三）兩造就系爭廠房訂立租約，約定租賃期限自113年2月7日至114年1月6日止，並經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人黃玉鳳事務所112年度雄院民公鳳字第001430號公證書公證。

01 (四)兩造嗣有約定租金支付方式為開立全數租金支票。

02 (五)被告於113年12月3日撥打電話給原告催告原告於114年1月6
03 日之前搬遷。

04 (六)原告於113年12月24日、113年12月26日各匯款39,000元至被
05 告之妻即訴外人宋建珍之中國信託銀行帳戶。

06 (七)被告以租約暨公證書為執行名義，聲請本院對原告為遷出房
07 屋之強制執行（系爭執行事件即114年度司執字第5203號執
08 行事件）。

09 (八)被告於114年2月11日向原告之戶籍地、原告擔任負責人之訴
10 外人葳龍貿易有限公司寄送鳳山中崙郵局第000003號存證信
11 函，於114年2月12日經原告擔任負責人之葳龍貿易有限公司
12 簽收，寄發至原告戶籍地之存證信函經10日而發生寄存送達
13 效力。

14 (九)被告於114年2月10日寄發票面金額78,000元之匯票，於114
15 年2月11日由原告擔任負責人之葳龍貿易有限公司簽收。

16 (十)本院114年度聲字第39號依原告聲請裁定停止執行，被告提
17 起抗告，經臺灣高等法院高雄分院114年度抗字第102號裁定
18 駁回抗告。

19 五、本件爭點（見訴卷第45頁）：

20 (一)兩造是否約定於原告新廠房完工前，被告不會收回系爭廠
21 房？

22 (二)依系爭契約第12條第2項約定，被告是否因尚未點交而不得
23 收回系爭廠房？

24 (三)原告依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行事
25 件之強制執执行程序，有無理由？

26 六、本院得心證之理由：

27 (一)兩造間並無約定新廠完工前不會收回系爭廠房：

28 1.按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，
29 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
30 人亦得於強制執执行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第
31 14條第2項固有明文。惟按當事人主張有利於己之事實者，

就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明文。準此，原告應就其主張兩造間有約定於原告新廠房完工前，被告不會收回系爭廠房乙情，負舉證責任。

2.原告主張兩造間有上開約定，無非係以後述證人為其論據。
然查：

(1)謝昆滄結稱：伊受原告委託蓋位在屏東工業區之廠房，現在快蓋好了，已經送件申請使用執照；兩造簽租約時伊沒在場，事後原告拿租約給伊看，說系爭廠房本來是原告的，賣給被告，所以要付租金，有跟被告講房子蓋好後原告才會搬過去、廠房才會退租，原告又說他跟原告簽約時房屋仲介有在場，伊沒見過被告，也不認識仲介，伊都是聽原告說的，伊對租約內容有無特別條款也沒印象；原告一開始說工程期限還很長，叫伊好好蓋，後來說被告要告他還廠房，壓力很大，才開始催伊全力趕工，說要給伊趕工獎金100萬元，伊說不用等語（見訴卷第45至48頁），足見其係聽聞原告片面陳述與被告間有何特約，並非有何被告親口承諾之情事。

(2)陳名宏結稱：伊係宏昌不動產有限公司負責人，仲介兩造買賣系爭廠房後簽立租約，租約係伊找代書張智苻草擬，由兩造在伊公司簽約，當時雙方各提意見，伊協商勸解被告將租期延至30個月，讓原告在另處蓋新廠房，原告還說不用那麼久，所以當場改成27個月，約定租期至113年1月6日，沒有說要等新廠房蓋好再來終止租約，伊不知道如果租期屆至廠房還沒蓋好要怎麼辦，兩造間私底下的事情伊不曉得等語（見訴卷第70至72頁），復有約定租期至113年1月6日之房屋租賃契約書可憑（見114年度審訴字第222號卷，下稱審訴卷，第15至17頁），足見兩造間明確約定租約，並無約定新廠完工前不會收回系爭廠房。

(3)黃玉鳳民間公證人亦結稱：伊於112年12月4日做成公證之廠房租賃契約書係聽取兩造意見後，在事務所繕打，並無其他約定，如果有都會寫在契約書裡等語（見訴卷第73至74頁），復有112年度雄院民公鳳字第001430號公證書及約定

01 租期至114年1月6日之房屋租賃契約可憑（見審訴卷第19至2
02 5頁），足見兩造間明確約定租約，並無約定新廠完工前不
03 會收回系爭廠房。況倘被告曾有承諾允原告於屏東廠房完工
04 後再行搬出系爭廠房，雙方於換立租約時理應會記載在租約
05 內，當不至於被告一再催促原告搬遷。

06 3.且被告於113年12月3日撥打電話催告原告務必於114年1月6
07 日之前搬遷，原告表示新廠房尚未蓋好、沒辦法淨空搬遷等
08 語，甚至在被告表示：「我們有寫公證」、「你1月6日以前
09 要淨空」時，原告理直氣壯地回復：「我知道有公證，我信
10 用你，公證我連看都沒看」、「我沒法度（台語沒辦法）淨
11 空，沒關係我會請律師跟你說。」、「你硬要討，我就叫我的
12 律師跟你說。」，此有被告於113年12月3日撥打電話給原告
13 之通話紀錄及錄音檔及錄音譯文可證（見審訴卷第79
14 頁）。又被告於114年2月7日經配偶宋建珍告知帳戶內多了2
15 筆莫名款項後，即向原告明確表示廠房公証租賃契約租期於
16 114年1月6日止已屆滿，請原告儘速遷出，並於114年2月10
17 日前往鳳山區中崙郵局購買票面金額78,000元之滙票，以掛
18 號寄給原告，於114年2月11日由原告擔任負責人之葳龍貿易
19 有限公司簽收乙情，有114年2月10日之郵政滙票申請書及掛
20 號郵件回執可憑（見審訴卷第89、91頁），且為兩造所不爭
21 執（見訴卷第44頁），堪信為真，足見被告堅決要求原告依
22 約搬遷，兩造間當無被告承諾待原告之屏東廠房完工後再行
23 搬遷之約定。

24 (二)被告不因尚未點交系爭廠房而不得收回之：

25 1.依系爭租約第12條1.約定「租期屆滿，不須甲方（被告）預
26 先通知，租賃關係當然消滅」、第13條「租期屆滿或中途終
27 止租約時，乙方（原告）應即搬遷將租賃物交還甲方，不得
28 有任何要求…」及第23條「租期屆滿，甲方保留是否續租
29 之權」等約定（見審訴卷第23至25頁），可見兩造約定原告
30 應於租期屆至後搬離，毋待先行共同點交。

31 2.且系爭契約第12條2.「前項租賃物之返還，應由租賃雙方共

01 同完成屋況及附屬設備之點交手續，租賃之一方未會同點
02 交，經他方定相當期限催告仍不會同者，視為完成點交」，
03 係約定兩造以共同點交方式完成返還系爭廠房之義務。然原
04 告於113年12月3日電話中明確拒絕返還系爭廠房，於租期屆
05 至後，經被告要求搬遷，原告又提起本件訴訟，迄今仍不搬
06 遷，可見原告不欲返還系爭廠房，亦不願配合點交返還。原
07 告依系爭契約第12條第2項約定，主張係因被告尚未會同點
08 交而不得收回系爭廠房云云（見審訴卷第9頁），洵屬無
09 據。

10 (三)原告既無法證明兩造間有約定於原告新廠房完工前，被告不
11 會收回系爭廠房，亦無法舉證有何依約應先點交等消滅或妨
12 礙被告請求原告搬遷之事由，則原告依強制執行法第14條第
13 2項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序，洵屬無
14 據。

15 七、綜上所述，被告以門牌號碼高雄市○○區○○巷00弄00號房
16 屋之約定租賃期限自113年2月7日至114年1月6日止，並經臺
17 灣高雄地方法院所屬民間公證人黃玉鳳事務所112年度雄院
18 民公鳳字第001430號公證書公證之租賃契約書暨公證書為執
19 行名義，向本院聲請114年度司執字第5203號遷讓房屋等強
20 制執行事件，並無不當。原告依強制執行法第14條第2項規
21 定，請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序，為無理由，應
22 予駁回。

23 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法經審酌核與本件
24 判決結果不生影響，不再逐一論述，附此敘明。

25 九、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
26 前段、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 11 月 12 日
28 民事第三庭 法 官 李俊霖

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 12 日
02 書記官 陳儀庭