

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度重訴字第232號

原告 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

訴訟代理人 謝孟茹

楊襄恆

被告 家福股份有限公司

法定代理人 羅智先

訴訟代理人 彭正元律師

郭俊廷律師

上列當事人間請求債務人異議之訴等事件，本院於民國113年6月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、確認被告於本院103年度司執字第178162號強制執行事件提出之債權證明文件臺中地院111年度司促字第33269號支付命令所載債權，逾新臺幣1億3687萬7,232元元範圍部分不存在。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第256條分別定有明文。查，本件原告起訴時原聲明：(一)確認被告於本院103年度司執字第178162號強制執行事件（下稱系爭執行事件）系爭執行事件提出之債權證明文件臺中地院核發111年度司促字第33269號支付命令（下稱系爭支付命令）所載債權金額

01 不存在。(二)被告不得持系爭確定支付命令對訴外人順大裕股
02 份有限公司(下稱順大裕公司)聲請強制執行(見審重訴卷
03 第7頁)。嗣原告於民國113年3月14日、5月23日就聲明(一)、
04 (二)分別更正為:(一)確認被告於系爭執行事件提出之債權證明
05 文件系爭支付命令所載債權不存在。(二)被告不得持系爭確定
06 支付命令對系爭執行事件之109年8月18日分配表(下稱系
07 爭分配表)編號10所示提存金(下稱系爭提存金)為強制執
08 行(見本院卷第64頁、第215頁),核屬更正其法律上之陳
09 述以符合其本件起訴目的(詳後述),均非變更追加,先予
10 敘明。

11 二、原告提起本件訴訟合法

12 (一)被告抗辯:原告前因不服系爭執行事件原分配表所載債權數
13 額及分配金額,於105年4月19日對被告提起分配表異議之
14 訴,經本院105年度重訴字第404號、臺灣高等法院高雄分院
15 (下稱高雄高分院)106年度重上字第74號民事判決及最高
16 法院109年度台上字第208號民事裁定(下就該案件稱前案,
17 就上述二審判決稱74號確定判決)確定在案,執行處並於10
18 9年8月18日基於該確定判決做成系爭分配表。74號確定判決
19 認定,原告就坐落高雄市鳳山區新庄子段179-4、179-5、1
20 79-17、184-5、180-2地號土地及其上同段7834建號建物
21 (門牌號碼高雄市○○區○○路000號,下合稱系爭房地)
22 之第一順位最高限額抵押權(下稱系爭抵押權)所擔保之債
23 權,係被告與順大裕公司於90年2月27日就系爭房地簽訂租
24 賃契約(下稱系爭租約)對於被告所生之返還預付租金、損
25 害賠償及違約金等債權,屬附停止條件之債權,於系爭執行
26 事件中,已得實行系爭抵押權,並參與分配。待條件成就後
27 提出債權證明文件,即可領取分配款。系爭分配表業已確
28 定,順大裕公司就系爭分配表無再為重複異議之權利,原告
29 即無任何順大裕公司之異議權可供代位行使,其提起本件訴
30 訟為不合法云云。

31 (二)然查,如同被告上開抗辯,74號確定判決已提及「因上開債

01 權尚未確定發生，應由執行法院將分配予被上訴人（即家福
02 公司）之款項先暫為提存，俟系爭甲約（即系爭租約）之租
03 期屆滿時，視停止條件是否成就或被上訴人有無擔保債權發
04 生，再決定應否給付與被上訴人或重新分配」等語（見該判
05 決第13頁第21至24行），而系爭分配表附註一記載：「第一
06 順位抵押權人家福公司於領取款項時，應提出債權證明文件
07 正本、抵押權設定契約書及他項權利證明書」等語（見審重
08 訴卷第81頁），已敘明如被告欲領取系爭提存款，應提出債
09 權證明文件，被告乃以對順大裕公司基於系爭租約尚有275,
10 757, 576元債權得請求，聲請並取得對順大裕公司之系爭支
11 付命。從而，原告提起本件訴訟，係以債務人順大裕公司就
12 系爭支付命令暨確定證明書事件，未為異議，而代位該公司
13 提起本件債務人異議之訴，請求確認債權不存在，暨不得對
14 系爭提存金為強制執行，顯與前案訴訟標的不同，要無被告
15 辯系爭執行程序所為之分配表已確定而不得再提起債務人異
16 議之訴之情事。從而，原告提起本件訴訟，自屬合法。

17 貳、實體部分

18 一、原告主張：

19 (一)原告為順大裕公司之債權人兼系爭抵押權人。被告與順大裕
20 公司於90年2月27日就系爭房地簽訂系爭租約。被告與原告
21 協議取得系爭抵押權之部分持分供擔保被告與順大裕公司間
22 系爭租約所生之返還預付租金、損害賠償及違約金等債權
23 （下稱系爭債權）。嗣原告聲請強制執行，經系爭執行事件
24 拍賣系爭房地，由訴外人百基興業股份有限公司（下稱百基
25 公司）以437, 896, 917元拍定取得所有權，兩造間就系爭執
26 行事件之分配表異議訴，經74號確定判決在案，並於109年8
27 月18日製作系爭分配表。74號確定判決認被告受擔保之抵押
28 權擔保債權尚未確定發生，屬附停止條件（即終止租約或損
29 害賠償債權發生）之債權，僅係保障被告就系爭租約之權
30 利，先就拍定所得分配價金437, 896, 917元，按被告系爭抵
31 押權持分比例145480/900000 核算執行費561, 775 元及應分

01 配數額70,221,829元，合計70,783,604元提存，最終仍需視
02 系爭租約租期屆滿，視停止條件是否成就或被告有無擔保債
03 權發生，再決定應否給付或重新分配。

04 (二)詎被告竟以順大裕公司違反系爭租約之約定，向順大裕公司
05 終止系爭租約，並請求順大裕公司給付自105年1月25日起至
06 112年8月7日止預付租金137,878,788元（下稱系爭預付租
07 金）加計同額之損害金及懲罰性違約金，合計275,757,576
08 元為債權金額聲請核准系爭支付命令暨確定證明書，被告並
09 據此主張係領取系爭提金之證明文件，聲請對系爭提存金為
10 強制執行。然依民法第425條規定，系爭租約已轉存於被告
11 及百基公司，受讓人當然繼承原出租人行使或負擔由租約所
12 生之權利義務，原出租人則脫離租賃關係，不負擔原租賃契
13 約上之權利義務，亦不得行使其權利，被告得以系爭預付租
14 金對抗百基公司，由百基公司另對順大裕公司依不當得利關
15 係主張，被告自系爭房地拍定時起對順大裕公司已無租賃關
16 係存在，無從再依系爭租約關係請求順大裕公司返還系爭預
17 付租金，亦無從再對順大裕公司為終止系爭租約並請求違約
18 金，是被告對順大裕公司之系爭支付命令債權全部均不存
19 在，系爭支付命令核發自有違誤，應予除去。被告於系爭租
20 約屆滿之際，逕向原出租人順大裕主張終止系爭租約，意圖
21 擴大行使損害賠償、違約金之範圍，顯悖於誠信原則，屬權
22 利濫用。縱認被告得向順大裕公司終止系爭租約，惟至多僅
23 得請求自被告111年7月6日為終止之意思表示時起算之未攤
24 轉租金。因順大裕公司怠於對系爭支付命令聲明異議，原告
25 為保全對順大裕公司之借款債權，自得依民法第242條、強
26 制執行法第14條第2項規定代位順大裕公司對被告提起本件
27 債務人異議之訴等語，並聲明：如前揭更正後之聲明所示。

28 二、被告則以：74號確定判決已認定系爭抵押權所擔保之債權金
29 額為1億3,787萬8,788元，僅係該債權金額之發生附停止條
30 件，基於爭點效理論，本件關於系爭抵押權所擔保之債權有
31 無及金額為何，即應受74號確定判決理由認定之拘束，原告

01 再為爭執，顯無理由。本件待釐清者，應僅限於該1億3,787
02 萬8,788元債權原本實現之條件是否成就，因系爭租約第12
03 條第3項約定順大裕公司於租賃期間內得將系爭房地出售予
04 第三人，但應先以書面通知被告，而享有優先承買權。如被
05 告未承買出售時，順大裕公司應將已交而未攤轉之預付租金
06 交付予受讓人。系爭租約第14條第1項並約定，如順大裕公
07 司違反系爭租約，被告得終止契約，終止後順大裕公司應將
08 系爭預付租金返還予被告，並應給付同額之款項予作為懲罰
09 性違約金，被告已完成系爭租約第14條第1項約定之要件，
10 而取得向順大裕公司請求返還「已收取而未攤轉之預付租金
11 1億3,787萬8,788元」及給付「同額損害金及懲罰性違約
12 金」之請求權，系爭租約之特約均優先於民法第425條規定
13 之適用。百基公司拍定系爭房地後，順大裕公司未曾將任何
14 預付租金交付予百基公司，嗣被告另與百基公司於107年7月
15 31日簽署新租約，並給付百基公司自新契約起至112年8月7
16 日（系爭租約原定屆滿日）間共1億178萬7840元租金予百基
17 公司，被告自得依系爭租約第14條第1項約定，請求順大裕
18 公司給付，並執系爭支付命令領取系爭提存金等語置辯，並
19 聲明：原告之訴駁回。

20 三、兩造不爭執事項：

21 (一)兩造間就系爭執行事件之分配表異議訴，經74號判決確定，
22 系爭執行事件依74號確定判決更正原分配表，於109年8月
23 18日製作系爭分配表。執行法院就拍定所得分配價金437,89
24 6,917元，按被告系爭抵押權持分比例145480/900000 核算
25 執行費561,775元及應分配數額70,221,829元，並提存在
26 案。

27 (二)被告因系爭租約預付之租金，自105年1月25日（拍定日）
28 起至112年8月7日（系爭租約原訂屆滿日）止，共計為13
29 7,878,788元。順大裕公司未給付任何款項予百基公司。百
30 基公司與被告另於107年7月31日簽立新租約，約定租賃期
31 間自110年8月8日起至125年8月7日止，並由被告自110

01 年8月8日起給付租金予百基公司。

02 四、本件爭點：

03 (一)系爭支付命令所載之債權是否存在？74號確定判決所述之停
04 止條件是否成就？或被告有無擔保債權發生？如有，金額為
05 何？

06 (二)被告得否持系爭支付命令對順大裕公司聲請強制執行？

07 五、本院之判斷

08 (一)系爭支付命令所載之債權是否存在？74號確定判決所述之停
09 止條件是否成就？或被告有無擔保債權發生？如有，金額為
10 何？

11 1.系爭租約第12條第3項約定「甲方（下均稱順大裕公司）於
12 租賃期間內得將租賃物出售予第三人…順大裕公司應將乙方
13 （下均稱被告）已交付而未攤轉之預付租金交付予受讓人
14 （即百基公司）」、系爭租約第14條第1項第1款約定：
15 「除本契約其他條款另有規定外，順大裕公司如有違反本契
16 約之情事發生，經被告通知後六十日內仍未改正者，除順大
17 裕公司應賠償被告之損失外，被告得聲明終止契約。」同項
18 第2款約定：「被告依前款規定終止契約時，順大裕公司應
19 將已收取而未攤轉之預付租金返還予被告，並應給付與前開
20 已收取而未攤轉之預付租金同額之款項予被告，作為損害金
21 及懲罰性違約金」、第14條第5項約定：「順大裕公司依本
22 契約之規定應返還款項予被告而未返還者，被告得行使『乙
23 方抵押權』以求償。但如順大裕公司發生違反本契約之情
24 事，而被告未依本條第(一)項規定終止契約時，順大裕公司同
25 意賠償被告因此所受之損失，其金額以參仟萬元整為限，被
26 告並得就該賠償額行使『乙方抵押權』」。是依系爭租約第
27 12條第3項約定，順大裕公司將系爭房地出售予他人時，順
28 大裕公司應將預付租金交付予受讓人，如違反上開約定，依
29 系爭租約第14條第1項第1款之約定，順大裕公司應賠償被告
30 損失，再依系爭租約第14條第5項約定，順大裕公司如有依
31 系爭租約應返還而未返還之款項，被告得行使系爭抵押權，

01 且縱使未依系爭租約第14條第1項第1款終止系爭租約，順大
02 裕公司仍同意賠償被告上限為3,000萬元之違約金，該等債
03 權均在系爭抵押權所擔保之範圍。

04 2.系爭房地於系爭執行程序中拍賣，由百基公司拍定，依系爭
05 租約第12條第3項約定，順大裕公司應將系爭預付租金交付
06 予百基公司，惟順大裕公司未給付任何款項予百基公司，有
07 百基公司113年4月10日函在卷可參（見本院卷第77頁），而
08 百基公司與被告另於107年7月31日簽立新租約，約定租賃
09 期間自110年8月8日起至125年8月7日止，並由被告自1
10 10年8月8日起給付租金予百基公司等情，為兩造所不爭
11 執，參諸百基公司與被告間租賃契約暨被告所提出給付之租
12 金支票所載，被告自110年8月8日起至112年8月7日（即系爭
13 租約原訂屆滿日止）給付百基公司1億178萬7,840元租金及
14 5,089,392元營業稅，共計1億687萬7,232元（下稱系爭另付
15 租金），益徵因順大裕公司未將系爭預付租金（期間自105
16 年1月25日拍定日起至112年8月7日系爭租約原訂屆滿
17 日）交付予百基公司，致被告需再給付高額之系爭另付租
18 金（110年8月8日起至112年8月7日）予百基公司，而受有達
19 1億687萬7,232元之損害，被告自得依系爭租約第14條第1項
20 第1款約定，請求順大裕公司賠償其損失，亦得依系爭租約
21 第14條第5項約定，請求順大裕公司賠償3,000萬元之違約
22 金，而上開損害賠償債權、違約金債權均為系爭抵押權所擔
23 保之債權。從而，被告依系爭租約第14條請求順大裕公司賠
24 償其1億687萬7,232元損害，並給付3,000萬元違約金，共計
25 1億3687萬7,232元，自屬有據，是系爭支付命令所載債權僅
26 於1億3687萬7,232元之範圍內存在，逾此部分之部分則不存
27 在。

28 3.被告雖辯稱：順大裕公司違反系爭租約第14條第1項約定，
29 經其依該項第1款約定終止系爭租約，並得依同項第2款請求
30 給付與系爭預付租金同額之懲罰性違約金等語。惟按出租人
31 於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人時，依民法第425

01 條之規定，其租賃契約既對於受讓人繼續存在，受讓人即當
02 然繼承出租人地位，而行使或負擔租賃契約所生之權利或義
03 務，原出租人自不得更行終止租約，請求承租人返還租賃物
04 （最高法院41年台上字第1100號裁判意旨參照）。抵押人於
05 抵押權設定後，與第三人訂立租約，致影響於抵押權者，對
06 於抵押權人雖不生效，但執行法院倘不依聲請或依職權認為
07 有除去該影響抵押權之租賃關係之必要，而為有租賃關係存
08 在之不動產拍賣，並於拍賣公告載明有租賃關係之事實，則
09 該租賃關係非但未被除去，且已成為買賣（拍賣）契約內容
10 之一部。無論應買人投標買得或由債權人承受，依繼受取得
11 之法理，其租賃關係對應買人或承受人當然繼續存在（最高
12 法院60年台上字第4615號裁判意旨參照）。查系爭執行程序
13 並未除去系爭租約，故系爭房地經百基公司拍定取得，系爭
14 租約對受讓人即百基公司繼續存在，順大裕公司不得更行對
15 被告終止系爭租約，反之，被告亦無從再對順大裕公司終止
16 系爭租約，是被告於111年7月6日對順大裕公司為終止系爭
17 租約之意思表示，自不生效力，被告辯稱因此得依系爭租約
18 第14條第1項第2款請求給付與系爭預付租金同額之懲罰性違
19 約金（即1億3,787萬8,788元）云云，自屬無據。

20 4. 至於原告雖主張：基於民法第425條規定，系爭租約已移轉
21 予順大裕公司及百基公司間，被告不得再對順大裕公司行使
22 權利，並援引「租金如有預付之情形時，因承租人得對受讓
23 人主張，亦即移轉成為對於受讓人之債權，至於原出租人已
24 超收之租金，對於受讓人則為不當得利，應由受讓人向原出
25 租人請求返還利益」等語。

26 ①惟民法第425條其立法意旨，係在保障承租人之租賃權益，
27 不受出租人將租賃標的所有權轉讓而受影響，自無從因本條
28 之規定，反而始承租人立於更不利之地位。而本案所爭執之
29 系爭預付租金，依原告前引實務見解，固得由被告對百基公
30 司主張，由百基公司另向順大裕公司依不當得利法律關係請
31 求，惟百基公司有無或得否對順大裕公司為請求，此與被告

01 得否依系爭租約第12條、第14條等約定對順大裕公司行使權
02 利無涉。蓋74號確定判決已認定：「被告於90年2月27日與
03 順大裕公司就系爭房地簽訂系爭租約，約定租期自開幕日
04 （即90年8月8日）起20年，且租期屆至時，該約自動延長2
05 年，22年租期之租金計4億元，業經被告預付付訖；嗣兩造
06 及順大裕公司於同日簽署協議，由順大裕公司將系爭房地原
07 為原告設定之第一順位最高限額抵押權增加擔保額至9億
08 元，原告再將第一順位最高限額抵押權之9分之4移轉登記予
09 被告，並約定被告於系爭租約每屆滿1年，按年移轉系爭抵
10 押權之000000000 分之22比例予原告，並逐年辦理第一順位
11 最高限額抵押權之持分變更登記」、「系爭抵押權所擔保之
12 債權，係順大裕公司因系爭租約對於被告所生之返還預付租
13 金、損害賠償及違約金等債權，乃屬附停止條件之債
14 權。」，是以兩造及順大裕公司之所以為系爭抵押權設定之
15 協議，無非係因著眼於系爭房地標的金額甚高，被告就系爭
16 租約逾20年之長年期租約、預付租金之數額龐大，而讓承租
17 人即被告同為系爭抵押權之抵押權人，使其對順大裕公司基
18 於系爭租約所生之返還預付租金、損害賠償及違約金等債
19 權，得以獲得系爭抵押權之保障，是此項保障，自不因系爭
20 房地經百基公司拍定取得所有權，而影響被告基於系爭抵押
21 權人得以優先受償之權利。此即74號確定判決認定「如不許
22 被告實行系爭抵押權，於系爭執行事件參與分配，將導致被
23 告嗣後因停止條件成就後所發生之債權無從優先受償」之理
24 由，亦係74號確定判決以系爭預付租金之數額，作為應列入
25 系爭分配表中被告參與分配數額之原因。

26 ②被告雖無從再對順大裕公司終止系爭租約，且系爭租約依民
27 法第425條規定由受讓人百基公司繼承出租人地位，然系爭
28 租約第12條、第14條等有關「甲方應將乙方即被告已交而未
29 攤轉之預付租金交付予受讓人」、「應返還予乙方而未返還
30 者得行使系爭抵押權求償」、「被告未依第14條第1項規定
31 終止租約時，甲方同意賠償被告因此所受損失，金額以3,00

01 0元為限並得就該賠償額行使系爭抵押權」等約定，顯係專
02 為順大裕公司與被告就系爭預付租金、系爭抵押權所為之特
03 別約定，無從因民法第425條之規定當然移轉由百基公司繼
04 承。蓋被告未曾實際支付予百基公司預付租金，上開甲方應
05 返還預付租金之義務，自無從轉由百基公司承受，況系爭房
06 地經拍定後系爭抵押權業已塗銷，被告無從再據以行使系爭
07 抵押權之權利，如僅因民法第425條規定，即謂被告對順大
08 裕公司前述損害賠償及違約金債權無從再予行使，顯非事理
09 之平。

10 ③再者，百基公司對順大裕公司所得請求者，至多僅係不當得
11 利債權，縱被告得以依原告所引述之實務見解，主張無庸再
12 給付105年1月25日至000年0月0日間之租金。惟順大裕公司
13 因無力清償債務，始遭債權人聲請拍賣系爭房地；又該公司
14 於110年12月29日經主管機關廢止一節，亦經被告陳明在卷
15 （見審訴卷第91頁），顯然已可預期該債權實際獲得滿足之
16 機會微乎其微，此等債權無從獲償之風險分配，端視百基公
17 司與被告間如何洽商，從而被告抗辯「順大裕供司遲不付款
18 且百基公司無法聯繫順大裕公司，現實上百基公司不可能自
19 行吸收該損失，與被告聯繫才與被告另訂新約；被告已給付
20 鉅額預付租金，實際上無分文攤轉予百基公司或返還被告，
21 被告為求於系爭房地得以順利營業、照顧員工生計，迫於無
22 奈只得二次付款予百基公司高額系爭另付租金」等語（見本
23 院卷第218頁、第129頁），是縱然被告得以前述實務見解對
24 抗百基公司，然在商言商，其恐面臨百基公司於原訂租期屆
25 滿後不願續租之風險，從而被告基於前述考量而與百基公司
26 另訂租約，並給付系爭另付租金，實與常情無違。則系爭租
27 約原訂期限於112年8月7日屆滿，被告因順大裕公司未依約
28 返還系爭預付租金，亦未交付予百基公司需給付系爭另付租
29 金予百基公司，而受有損害，是74號確定判決所述停止條件
30 已成就，自堪認定。

31 5.原告雖主張系爭租約第14條第1項第1款：「除本契約其他

01 條款另有規定外」即指第12條第3項之情況，既然租約已經
02 有規定，無法再適用第14條等語。惟查，系爭租約第12條第
03 3項約定「順大裕公司於租賃期間內得將租賃物出售予第三
04 人…順大裕公司應將被告已交付而未攤轉之預付租金交付予
05 受讓人」，雖有約定系爭房地出售時順大裕公司應預付租金
06 轉交予受讓人，然此項僅有約定上開轉交預付租金義務，並
07 未約明違反之法律效果。而系爭租約第14條第1項第1款約
08 定：「除本契約其他條款另有規定外，順大裕公司如有違反
09 本契約之情事發生，經被告通知後六十日內仍未改正者，除
10 順大裕公司應賠償被告之損失外，被告得聲明終止契約。」
11 乃泛就系爭租約之違約事由，約定除另有約定外得請求賠償
12 並得終止契約，顯無排除系爭租約第12條第3項之情事。是
13 原告執此主張本件並無系爭租約第14條約定之適用云云，即
14 難採取。

15 6.原告另主張被告聲請核發系爭支付命令，違反誠信原則，屬
16 權利濫用等語。然前已敘明，被告因順大裕公司違反系爭租
17 約未轉交系爭預付租金予百基公司，又未返還系爭預付租金
18 予被告，致被告受有需另給付高達1億687萬7,232元之系爭
19 另付租金，而受有損害，從而被告聲請核發系爭支付命令，
20 並據此作為領取系爭提金之證明文件而請求領取系爭提存
21 金，藉以滿足其原為系爭抵押權人得以優先受償之地位，實
22 難認有何違反誠信原則或權利濫用之情事。

23 (二)被告得否持系爭支付命令對順大裕公司聲請強制執行？

24 基上所述，被告就系爭支付命令所載對順大裕公司之債權，
25 僅逾1億3687萬7,232元範圍部分不存在，當無原告所述債權
26 全部均不存在之情事，而上開數額，顯然超出系爭提存金，
27 則被告持系爭確定支付命令聲請領取系爭提存金，自屬有
28 據。

29 六、綜上所述，原告依民法第242條、強制執行法第14條第2項規
30 定，代位順大裕公司提起本件訴訟，請求確認系爭支付命令
31 所載債權逾1億3687萬7,232元範圍部分不存在，為有理由，

01 逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

02 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之主張、陳述暨攻擊防禦方法
03 與證據，經本院斟酌後，認與本件判決結果已不生影響，爰
04 不逐一論述，附此敘明。

05 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

06 中 華 民 國 113 年 7 月 18 日

07 民事第三庭 法官 鄭珮玟

08 以上正本係照原本作成。

09 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
10 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 113 年 7 月 19 日

12 書記官 莊佳蓁