

01 臺灣高等法院高雄分院民事判決

02 112年度上字第319號

03 上訴人 永誠興業股份有限公司

04 0000000000000000
05 法定代理人 駱和裕

06 訴訟代理人 洪仁杰律師

07 李茂增律師

08 郭皓仁律師

09 被上訴人 黃啓勝

10 訴訟代理人 張名賢律師

11 複代理人 吳孟蓉律師

12 陳宇琦律師

13 上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國112年
14 10月27日臺灣橋頭地方法院111年度訴字第936號第一審判決提起
15 上訴，本院於113年5月15日言詞辯論終結，判決如下：

16 主文

17 上訴駁回。

18 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

19 事實及理由

20 一、上訴人主張：兩造於民國106年9月11日簽訂土地租賃契約書
21 （下稱系爭租約），由伊承租被上訴人所有高雄市○○區○
22 ○段000地號土地其中66.97平方公尺。系爭租約於特約條款
23 約定，兩造對於既有通行道路，不得以任何原因阻礙對方通
24 行。嗣被上訴人以伊封堵通路，阻止其通行為由，依系爭租
25 約之約定，訴請伊應容忍其通行，經本院以110年度上字第4
26 號判決諭知伊於系爭租約之租賃關係消滅前，應容忍被上訴
27 人通行如該判決附圖二所示A通路（下稱A通路），並經最高
28 法院以110年度台上字第3084號裁定確定（下合稱前案裁
29 判）。被上訴人乃持前案裁判為執行名義向原法院聲請強制
30 執行，經該院以111年度司執字第18226號（下稱系爭通行執
31 行事件）受理在案。惟伊無遲延給付租金情事，被上訴人無

故拒絕受領租金達兩期以上，依系爭租約第7條第1款約定，伊自得終止租約，而伊已向被上訴人為終止之意思表示，於110年12月16日送達被上訴人，系爭租約於是日即已終止，故訴請確認租賃關係不存在。又系爭租約既已於前案裁判即執行名義成立後消滅，伊自得依強制執行法第14條第1項規定，請求撤銷系爭通行執行事件之執行。爰求為確認兩造間系爭租約之租賃關係於110年12月16日終止而不存在；系爭通行執行事件所為強制執行程序應予撤銷之判決。

二、被上訴人則以：前案裁判確定後，上訴人仍拒絕伊通行A通路，伊遂聲請強制執行。又被上訴人未依約給付租金，伊另以系爭租約公證書為執行名義，對上訴人聲請強制執行，經原法院110年度司執字第51262號（下稱系爭租金執行事件）受理後，上訴人竟片面未附理由向伊終止系爭租約，伊不同意終止，上訴人業於執行程序中將自107年8月至111年2月租金共新臺幣（下同）30萬3744元全數清償完畢。再者，系爭租約第7條第1款關於累積租金逾2期未付清時，雙方立即終止租約之約定，係與民法第440條規範相同，是否行使終止權，應由出租人決定，並非由違約之承租人決定，是上訴人終止租約，尚非合法，其提起確認之訴自屬無據。系爭租約既仍有效存在，自無強制執行法第14條第1項所定有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，上訴人提起債務人異議之訴，即無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，其上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認系爭租約之租賃關係於110年12月16日不存在。(三)系爭通行執行事件所為強制執行程序應予撤銷。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執及爭執事項：

(一)不爭執事項：

1.兩造於106年9月11日簽訂系爭租約，約定由上訴人向被上訴人承租上訴人廠房所占用被上訴人所有土地上其中66.97平方公尺（即前揭附圖二所示丁處），租賃期間自106年8月10

日起至121年8月10日止。

2.被上訴人前主張上訴人於107年4月10日封堵系爭租約第9條第3款約定之既有通行道路（即A通路），阻止被上訴人通行，而依系爭租約約定，訴請履行契約，請求上訴人應容忍被上訴人通行A通路，且不得設置障礙物或以任何形式阻礙被上訴人通行上開範圍。經前案裁判認定上訴人於系爭租約之租賃關係消滅前，應容忍被上訴人通行A通路，且不得設置障礙或以任何形式阻礙被上訴人通行上開範圍，並已確定。

3.被上訴人以前案裁判為執行名義向原法院聲請強制執行，經該院以系爭通行執行事件受理在案。

(二)爭執事項：

- 1.上訴人提起確認之訴有無確認利益？
- 2.上訴人是否已合法終止系爭租約？
- 3.系爭通行執行事件之強制執行程序是否應予撤銷？

五、得心證之理由：

(一)上訴人提起確認之訴有無確認利益？

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項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。查上訴人主張兩造間系爭租約已於110年12月16日終止，租賃關係不存在，為被上訴人所否認，可見兩造間就系爭租約之租賃關係是否仍有效存在有所爭執，致上訴人私法上地位有受侵害危險，且此不安狀態得以確認判決將之除去，故應認上訴人提起確認之訴，有法律上利益。

(二)上訴人是否已合法終止系爭租約？

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知，民法第

450條定有明文。次按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第453條規定甚明。是租賃契約定有期限者，租賃關係應於期限屆滿時消滅，倘欲於期限屆滿前終止租約，除經契約當事人雙方合意終止外，必須有法定或約定事由發生始得為之，否則，當事人一方不能任意終止契約。本件系爭租約之租賃期間自106年8月10日起至121年8月10日止，屬定期租賃契約，為兩造所不爭執（原審訴字卷第70頁），而觀之系爭租約僅第7條有約定契約終止事由，可見除有上開約定終止事由外，均應回歸法律之規定，以有法定事由發生，始得提前終止租約，堪予認定。

2.上訴人主張：伊無遲延給付租金情事，被上訴人無故拒絕受領租金達兩期以上，故伊依系爭租約第7條第1款規定終止租約等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

(1)系爭租約第7條約定：「本出租土地遇有下列情形之一時，雙方立即終止契約由甲方（即出租人黃啓勝）收回租賃地，乙方（即承租人永誠興業股份有限公司）不得異議。1.累積租金逾二期未付清時。2.乙方擅自變更用途、租賃地地形、地貌時。3.乙方未盡善良管理人義務，致租賃物受損或影響出租人時。」（原審橋補字卷第17頁），兩造均不爭執此約定之終止租約，應以意思表示為之，並非契約當然終止（本院卷第77至79、169頁），僅爭執承租人有無依此規定終止租約之權利，法院自應尊重當事人自主決定契約內容。而細繹上開規定之3款終止事項，依其文義及規範目的，係就承租人之違約行為，致造成出租人之不利益而為約定，是此規定應解為因不可歸責於出租人及可歸責於承租人事由，致有該3款情事，而賦予出租人得終止租約之權利，自應由出租人衡量自身遭受之不利益，決定是否行使終止權；反之，因可歸責於出租人事由，或不可歸責於承租人事由，致承租人有該3款情事，出租人自不得終止契約，始符締約之真意及

誠信原則。又上開規定之3款終止事項，均係出於承租人之不作為或作為，致出租人之權益受損，對承租人並無不利益，承租人不得據以終止租約，否則，無異承租人得僅憑己意任意以此3款行為，達隨時終止契約之目的，自不符契約衡平原則。準此，上訴人為承租人，尚不得因累積租金逾2期未付清，而依上開規定終止系爭租約。

(2)上訴人主張：系爭租約約定租金以3個月為1期，每期租金2萬1696元，每年支付1次，伊於系爭租約簽訂後，即簽發面額2萬1696元之支票4紙，給付106年8月10日起至107年8月9日止之4期租金；嗣伊於000年0月間，同樣以簽發支票方式支付租金寄送，竟遭被上訴人拒收；伊委請訴外人呂偉誠律師通知被上訴人前來領取，被上訴人仍拒絕收取；再於系爭租金執行事件中，於110年12月14日呂偉誠律師在執行法院欲當場給付租金，又遭被上訴人委任之律師拒收，伊不得已始於111年5月26日先向執行法院支付租金。由此可見伊已提出給付，係被上訴人受領遲延，乃可歸責於出租人事由致2期租金未付，伊應有依系爭租約第7條規定終止租約之權利云云，固舉證人即上訴人職員駱婷雯、代理人呂偉誠於原審證述上情。惟查：

①系爭租約未約定租金之清償地，依民法第314條第2款規定，應以債權人即被上訴人之住所地為之，上訴人寄送予被上訴人之租金支票，經郵件退件，信封上記載「按鈴呼叫無人回應」、「招領逾期」（原審審訴卷第51至59頁），並未記載拒收，證人駱婷雯亦未證述被上訴人拒收郵件，自不生合法清償之效力。又上訴人委請呂偉誠律師發函通知被上訴人前來收取租金，被上訴人先後於107年9月19日、110年9月15日收受（原審審訴卷第61至67頁），然此清償地與上開規定未合，亦不生合法清償之效力，均難認已依債之本旨實行提出給付，被上訴人不構成受領遲延。

②證人駱婷雯、呂偉誠雖證稱：於110年12月14日在執行法院協商時，上訴人願給付租金總額，但表明依法要預扣所得稅

及二代健保，被上訴人之訴訟代理人當場表示要回去與被上訴人討論而未收受等語（原審訴字卷第168、169、201、199頁），惟觀諸當日執行法院之調查筆錄記載：「雙方願自行協商，協商結果再行陳報」，並經兩造代理人簽名，此有系爭租金執行事件卷所附該筆錄可參（該卷第131至132頁），足見兩造當時就繳納租金之數額尚有爭議，致未達成共識，並願另行協商，難認斯時上訴人即已現實提出給付，或以準備給付之事情通知被上訴人，自不生被上訴人受領遲延問題。

③承前，被上訴人並無遲延受領租金情事，核無因可歸責於被上訴人事由，致有租金逾2期未付清情事。況系爭租約之出租人倘受領租金遲延，依民法第237條至第241條規定，承租人之責任減輕，且隨時得以提存等方式清償債務，以謀求解決，並無出租人非按時受領，不能達契約之目的情事，殊無以出租人遲延受領租金，即認承租人得依系爭租約第7條第1款終止租約之必要。是上訴人之上開主張，亦無足採。

3.此外，上訴人於110年12月14日寄發之存證信函僅記載：「永誠興業股份有限公司於106年9月11日與黃啓勝簽署之租用高雄市○○區○○段000地號土地上66.97平方公尺之租賃契約，現以此函表明自函到之日起，終止租約。於終止後該約之一切約定均失效力，如黃啓勝日後再有破壞現狀之行為者，定將依法訴請追究一切民刑事責任，絕不寬待。」等語（原審橋補字卷第21頁），並未載明其終止租約之依據及理由，上訴人既不得依系爭租約第7條規定終止租約，亦無提前終止之法定事由，揆諸前開說明，其終止系爭租約即非適法，足認兩造間系爭租約仍屬有效存在。從而，上訴人主張系爭租約已於110年12月16日終止，訴請確認租賃關係不存在，洵屬無據。

4.至上訴人於原審具狀請求傳喚撰寫系爭租約之代書即訴外人洪語勸出庭作證，以證明兩造為何簽訂系爭租約、簽訂過程、兩造簽系爭租約當時關於第9條之通路係指何筆土地上

01 之道路、有無提及上訴人工廠內之A通道要讓被上訴人通過
02 等情（原審訴字卷第82至83頁），然上開待證事實與本件爭
03 點無涉，且本件事實已臻明瞭，自無予以傳訊之必要。

04 (三)系爭通行執行事件之強制執行程序是否應予撤銷？

05 上訴人終止系爭租約既無理由，則其依強制執行法第14條第
06 1項提起債務人異議之訴，主張系爭通行執行事件所為強制
07 執行程序應予撤銷，即無理由。

08 六、綜上所述，上訴人依強制執行法第14條第1項提起債務人異
09 議之訴，請求確認系爭租約之租賃關係已於110年12月16日
10 不存在，並訴請撤銷系爭通行執行事件所為強制執行程序，
11 均無理由，應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。
12 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
13 應駁回上訴。本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法
14 及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決
15 之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

16 七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

17 中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日
18 　　　　　　　　　民事第六庭

19 　　　　　審判長法官　魏式璧
20 　　　　　法官　楊國祥
21 　　　　　法官　徐彩芳

22 以上正本證明與原本無異。

23 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，其
24 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（
25 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有
26 律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師
27 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　31　　日
29 　　　　　　　　　書記官　呂姿儀

30 附註：

31 民事訴訟法第466 條之1

- 01 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴
02 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
03 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
04 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
05 院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。
06 第1 項但書及第2 項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。