

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

114年度板簡字第3102號

原告 盈成科技有限公司

法定代理人 黃欽盈

訴訟代理人 李岳洋律師

熊心瑜律師

洪維駿律師

被告 崇譽投資企業股份有限公司

法定代理人 彭金錠

訴訟代理人 戴家旭律師

許寧珊律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，於民國115年3月18日言詞
辯論終結，本院判決如下：

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)緣原告為營業需求，於民國109年9月29日與被告就門牌號碼
桃園市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)簽立租賃契
約並經臺灣桃園地方法院所屬民間公證人陳淑雯事務所公
證，作成109年度桃院民公雯字第001136號公證書(下稱系爭
公證書)，後於109年11月25日、110年3月15日再分別簽訂增
補合約(下合稱系爭租約)，租賃期間則自109年12月1日起至
114年11月30日止。嗣原告因業務變更且系爭租約亦將屆
期，故於114年5月下旬始以電話、電子郵件等方式聯繫被告
進行溝通，斯時原告接獲之回覆意旨略以：因系爭租約無禁
止提前終止約定，應可循原告所請辦理。原告因此於114年6

01 月上旬以電子郵件告知，擬於114年8月31日終止系爭租約，
02 允諾將可歸責且原告應負修繕義務之處於終止前完成修復，
03 被告也提供原告清單乙份，應認雙方就終止系爭租約之意思
04 表示並無二致，兩造明確達成於114年8月31日終止系爭租約
05 之合意。僅關於清單內「冷凝水積水及滴落」部分之成因與
06 歸責仍有歧見，原告不僅積極善意商議，亦如期於114年8月
07 31日將清單內其他損壞部分修繕完成。

08 (二)詎料，於114年6月間，原告突接獲被告存證信函，稱終止系
09 爭租約應得其同意、原告應先行修繕使用不當所致冷凝滴
10 水、原告單方面終止系爭租約無理由云云，原告雖感詫異不
11 解，然本於商誼，仍委請承理法律事務所以114年6月10日11
12 4年度承律字第114053號函說明，並商討終止後權利義務，
13 希冀能妥善解決。惟被告仍先後委任成鼎律師事務所函覆，
14 堅稱從未合意終止系爭租約、如未修繕將就應給付租金聲請
15 強制執行云云，即拒與原告再行協商。原告無奈下仍依期遷
16 出、完成除有爭議部分修繕，後於114年12月3日即接獲鈞院
17 執行命令，即被告執系爭公證書向鈞院聲請執行原告名下不
18 動產及公司財產，並已於114年12月10日執行。

19 (三)依臺灣高等法院111年度重上字第242號民事判決意旨，本件
20 兩造就系爭租約至114年8月31日終止已為合意，此可見於被
21 告公司114年8月11日電子郵件內明確表示「租期只到8/3
22 1」，已如前述，且於原告確認剩餘租金如何給付時，即提
23 供匯款帳號，亦可資佐證。被告依系爭租約或系爭公證書並
24 無租金債權可向原告請求，顯見被告以系爭公證書主張原告
25 積欠租金為強制執行名義，於法有違。退步言之，倘認雙方
26 未合意終止系爭租約（假設語氣），依前開判決意旨，終止
27 權性質上為形成權，與他方同意與否、租賃契約是否有其他
28 權利主張均無涉。

29 (四)系爭租約並未約定不得期前終止，且依系爭租約第八條違約
30 處罰第二項，原告即乙方構成違約之前提乃「租期未滿二
31 年」；以反面解釋，雙方約定之真意為承租二年以上原告即

有終止權，原告行使終止權不待被告同意與否，系爭租約仍於114年8月31日終止，被告無從執系爭租約或系爭公證書請求原告給付租金。且查，原告於本件訴訟前已多次告知被告，其前揭函文內所稱未修繕之處，事實上皆已由原告修繕完畢；至於渠所稱滴水狀況，實係夏日時一樓屋內設備與地下室間溫差所致之自然現象，原告遷出後應即無此情形，並非租賃標的受有何等損害。合前所論，系爭租約既經終止，原告並無積欠被告租金，亦無系爭租約所載違約情事，被告依系爭租約或系爭公證書對原告並無任何租金或違約金債權。

(五)按民事訴訟法第247條第1項規定，所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告於聲明第一項主張，被告對其並未有系爭公證書所示之租金及違約金債權存在，然被告業以系爭公證書向鈞院聲請強制執行，是兩造就「系爭公證書所示租金及違約金債權是否存在」顯有爭執，既系爭公證書所示之權利存否不明確，將影響原告私法上之權利，原告提起本件確認之訴，應有受確認判決之法律上利益。原告提起本件債務人異議之訴，請求確認債權不存在、執行程序應撤銷且被告不得以系爭公證書執行原告財產，適法有據。並聲明：(一)確認被告依臺灣桃園地方法院所屬民間公證人陳淑雯事務所109年度桃院民公雯字第001136號公證書，對原告請求之房屋租金及違約金債權均不存在。(二)臺灣新北地方法院114年度司執字第183156號履行契約強制執行事件所為之強制执行程序應予撤銷。(三)被告不得執臺灣桃園地方法院所屬民間公證人陳淑雯事務所109年度桃院民公雯字第001136號公證書為執行名義，對原告之財產為強制執行。

(六)對於被告抗辯之陳述：

1.被告以「原告無單方終止權」為基礎為答辯，惟原告本件係主張合意終止，且於本件起訴狀內已具體說明本件事實，包

01 含兩造係自114年5月下旬起以電話、電子郵件等方式溝通
02 後，達成114年8月31日終止系爭租約之合意，依最高法院99
03 年度台簡上字第20號民事判決意旨，於定期租賃契約中兩造
04 仍可合意終止，即無被告所辯民法第453條立法目的或「反
05 面解釋」適用餘地。另本件兩造就系爭租約終止、租金給付
06 等事項之電子郵件往來，係自114年5月26日起即已開始，是
07 訴外人林庭卉於114年6月2日電子郵件中所稱「回應之前電
08 話中所溝通的…」云云，足見終止之溝通早在6月2日前即已
09 進行；被告主張其「於6月2日始接獲原告通知終止」云云，
10 顯非事實，併予敘明。

- 11 2. 依上開最高法院判決見解，系爭租約雖屬定期租賃契約，然
12 兩造仍得合意終止，且本件被告已與原告達成終止系爭租約
13 之合意，由兩造往返之電子郵件內容可知，原告公司職員即
14 訴外人林庭卉多次向被告確認：「回應之前電話中所溝通
15 的，我司已訂於114年8月31日結束承租。」、「承昨日電話
16 溝通：1、因為租期剩二期…」、「因為租期剩二期…」，
17 足證原告已明確表示終止意思，並反覆確認終止日期。而被
18 告於收受前開電子郵件後，其職員即訴外人王好寬亦回復：
19 「Dear Maggie, 因租期只到8/31…」，且於原告確認剩餘租
20 金如何給付時也提供原告匯款帳號及修繕清單，業已如前
21 述。而系爭租約實已將屆期，被告亦提前知悉原告無意續
22 租，同意循原告所請辦理，並經數次郵件往來討論系爭房屋
23 退租後之修繕事宜後，原告亦確實於114年8月31日修繕完
24 成，且由兩造往返之電子郵件內容可知，原告公司職員即訴
25 外人林庭卉多次向被告確認：「回應之前電話中所溝通的，
26 我司已訂於114年8月31日結束承租。」、「承昨日電話溝
27 通：1、因為租期剩二期…」、「因為租期剩二期…」，足
28 證原告已明確表示終止意思，並反覆確認終止日期。而被告
29 於收受前開電子郵件後，其職員即訴外人王好寬亦回復：
30 「Dear Maggie, 因租期只到8/31…」，已如前述，按民法第
31 95條規定，上開回覆既已到達原告，即依民法第95條規定發

01 生效力，兩造間電子郵件往返內容，均足以證明兩造已就終
02 止系爭租約達成合意。被告於115年1月13日民事答辯狀固辯
03 稱其未同意終止，並主張曾寄發存證信函、律師函，且稱前
04 述電子郵件僅係其員工對原告之「提醒」，原告所稱合意終
05 止係過度解讀云云；惟依民法第95條規定，本件關於「系爭
06 租約於114年8月31日終止」之意思表示，早已經由電子郵件
07 往返而到達雙方並生效，自無從因被告嗣後另行寄發存證信
08 函或律師函，於臨訟時撤回、否認或推翻前意，而使既生效
09 之終止合意失其效力。再者，上開存證信函及律師函均係作
10 成於雙方終止合意成立之後，既不足以證明兩造約定之內
11 容，更不容被告以此等事後單方意思表示，恣意變更雙方終
12 止系爭租約之約定。

- 13 3.被告復稱，其職員於114年8月11日電子郵件提及「租期只到
14 8/31」等語，僅係「距原告公司希冀終止之日即114年8月31
15 日僅剩20日…被告公司職員遂於電子郵件中提醒原告公司應
16 注意其欲終止契約之日為114年8月31日」，係為提醒原告修
17 繕進度，並非同意終止之意思云云。然查，若雙方未曾就11
18 4年8月31日終止租約達成合意，被告何以會在地勘後提出
19 「盈成人為損壞大樓清單」，並就退租後之結算事宜進行安
20 排？且被告之主張前後矛盾，倘若其職員無代表公司為合意
21 終止租約之權能又何要「提醒」原告其提議終止之日期？此
22 絕非原告之過度解讀，而係被告臨訟置辯。終止契約乃雙方
23 意思表示合致即生效力，被告先前已就終止日曆為明示確
24 認，後續配合進行退租前之清點與修繕協商亦可視為默示且
25 具體之承諾。被告事後再發存證信函或律師函予以否認，又
26 或者現在就其職員作為履行輔助人之代理權限、電子郵件明
27 確之內文為抗辯，無非係因後續修繕爭議而欲反悔，然上開
28 行為依法均不影響先前業已成立之終止合意。被告將明確同
29 意終止之語句曲解為「交換意見」，實屬事後卸責之詞，且
30 其主張前後矛盾，倘若其職員無代表公司為合意終止租約之

01 權能又何能與原告討論終止日期？且該同意並未附須修繕完
02 成之條件，兩造合意終止之事實不容否認。

03 4.被告辯稱，兩造間之電子郵件僅係兩造職員就租約執行事項
04 所為之討論，職員無代表公司合意終止契約之權能云云。惟
05 查，公司法人本須透過其自然人機關或受雇職員對外為意思
06 表示，被告公司對職員於職務範圍內具有指揮、監督權限，
07 職員對外係公司之履行輔助人，基於與公司之雇傭關係，輔
08 助公司執行職務之需求、擴大公司參與社會經濟活動之範
09 圍，類似公司手足之延伸或機關之地位為公司履行債務之
10 人。於本件履約期間，兩造間關於租賃事務之溝通協調，均
11 由各自對應之職員作為聯繫窗口。原告公司職員即訴外人林
12 庭卉多次向被告確認於114年8月31日終止租約，被告公司職
13 員即訴外人王好寬同意後，甚至針對退租事宜與原告商討修
14 繕細節，並提供結算剩餘租金之匯款帳號。兩造各自之職員
15 為各自之履行輔助人應無疑義；客觀上，被告職員之行為亦
16 已足使原告正當信賴其有權代表或代理被告處理退租事宜。
17 被告臨訟始以公司內部權限劃分為由，欲推翻已生效之終止
18 合意，不僅有違交易慣例與誠實信用原則；且縱使其主張
19 「負責該崗位之職員無訂立新約之權限」為真（假設語
20 氣），該職員長期與原告職員之接洽及電子郵件往返亦早已
21 成立信賴外觀，被告之內部限制不得對抗善意之原告。且兩
22 造職員之電郵上皆有用兩造公司之全銜，益證兩造職員皆有
23 權代表公司為意思表示，被告辯稱其職員無代表公司為合意
24 終止租約之權能云云，顯違常理，不足採信。

25 5.被告主張「被告公司對原告公司提前終止系爭租約之立場自
26 始為『須經被告公司同意後，始得為之，而被告公司同意與
27 否則待原告公司將系爭房屋毀損處修繕完畢後再行討論』」
28 云云。惟租賃契約之合意終止，僅需雙方就終止之時點與意
29 思達成合致即可，至於承租人於返還租賃物時之原狀回復或
30 修繕義務，並非終止租約之法定或約定停止條件。況且，原
31 告實際上已如期於114年8月31日將無爭議之項目修繕完畢並

01 遷出。況縱兩造關於前述「冷凝水滴水」損害之修繕義務與
02 責任歸屬未有定論（假設語氣），此部分仍非系爭租約第六
03 條約定之各項情事，至多為系爭租約第七條損害賠償責任或
04 修繕責任歸屬認定。如前述最高法院判決意旨所闡，此乃另
05 訴問題，與系爭租約是否合意終止無涉，且被告自應就其所
06 稱損害或未修繕事項負具體舉證責任，原告並無第八條第一
07 項違約情事，被告自無從以系爭租約第八條或系爭公證書主
08 張原告有違約金給付之義務。被告無權以此為藉口，否認契
09 約業已終止之事實，更無權以此為由，依系爭公證書繼續對
10 原告強制執行114年9月至11月之租金。故「修繕義務」與
11 「租賃契約終止」在法律上為獨立之二事，被告不得將修繕
12 爭議混淆為不同意終止之前提條件。

13 二、被告則以：

14 (一)依臺灣高等法院107年度上字第336號判決意旨及民法第450
15 條第1項、第2項、第453條等規定，衡民法第453條規定意旨
16 乃定期租賃契約之出租人、承租人以無期前終止權原則，有
17 期前終止權為例外，且期前終止權需由出租人、承租人另行
18 約定之，前開臺灣高等法院判決意旨亦是如此。綜觀系爭租
19 約內容，並無「兩造於租約期限屆滿前，得隨時終止契約」
20 之明文約定，足徵兩造並無期前終止系爭租賃契約之權利。
21 原告公司以系爭租約未約定不得期前終止為其論據，主張其
22 有單方期前終止權云云，顯與民法第453條規定不符，而無
23 可採，另原告公司復以臺灣高等111年度重上字第242號判決
24 意旨，主張終止權為形成權，得依單方意思表示使法律關係
25 效力消滅，無待他方同意云云。然查，前開判決背景事實為
26 定期租賃契約且有期前終止權之約定，與本件背景事實不
27 同，尚不得比附援引之。續查，系爭租約第8條第2項固有約
28 定原告公司租期未滿2年時應給付新臺幣（下同）30萬元違
29 約金之約定，然稽諸原告公司倘在系爭租約開始未滿2年內
30 有欠繳2個月以上租金、違反法令使用、轉租他人等法定終
31 止事由發生，經被告公司終止系爭租約，甚或兩造合意終

01 止，均屬該項約定原告公司應給付30萬元違約金之事由，是
02 尚難依憑系爭租約第8條第2項關於租期未滿2年應給付違約
03 金之約定，反推兩造曾約定原告公司具期前終止權乙情。原
04 告公司主張依系爭租約第8條第2項反面解釋其有期前終止
05 權，即非有理。

06 (二)系爭租約定有租賃期限，為定期租賃契約，要無疑義。又定
07 期租賃契約之終止除法定終止外，另有期前終止及合意終
08 止。本件無法定終止事由，原告公司未主張期前終止，是本
09 件得適用之終止類型為合意終止。次查，合意終止係一新契
10 約行為，需兩造就提前終止系爭租約法律關係乙事達成合
11 意，始足當之。原告公司固以兩造於電子郵件往來討論系爭
12 房屋修繕乙節，主張兩造就終止系爭租約已達成合意云云。
13 惟查，原告公司固有於114年6月2日以電子郵件提出其欲提
14 前至114年8月31日終止系爭租約之要約，然綜觀電子郵件內
15 容，均未見被告公司明確回覆同意原告公司提前終止系爭租
16 約之承諾，是難謂兩造已就114年8月31日終止系爭租約乙事
17 達成合意，原告公司主張兩造已合意終止系爭租約，洵屬無
18 據。

19 (三)續查，被告公司對原告公司提前終止系爭租約之立場自始為
20 「須經被告公司同意後，始得為之，而被告公司同意與否則
21 待原告公司將系爭房屋毀損處修繕完畢後再行討論」，正因
22 如此，原告公司方於114年6月4日寄發電子郵件請被告公司
23 提供系爭房屋應修繕之處，被告公司並於同日以電子郵件回
24 覆原告公司應修繕項目，此等電子郵件往來僅係兩造就終止
25 系爭租約與否之前提事實交換意見，矧系爭租約當事人為法
26 人，無論係被告公司或原告公司之職員，渠等以電子郵件往
27 來溝通者，均為系爭租約之執行細節，兩造職員尚無代表各
28 自公司訂立新契約（即為合意終止之契約行為）終止系爭租
29 約效力之權。

30 (四)另於114年6月5日，被告公司以存證信函告知原告公司雙方
31 均無任意終止系爭租約之權利，原告公司倘欲提前終止系爭

01 租約，除需完成系爭房屋修繕外，並應取得我方同意。此為
02 被告公司就原告公司於114年6月2日以電子郵件要求同年8月
03 31日提前終止系爭租約乙節給予正面回覆，被告公司自始未
04 曾同意原告公司提前終止系爭租約，可堪認定。再查，兩造
05 爾於114年6月30日、8月11日、8月21日數次溝通系爭房屋修
06 繕細節，仍未見被告公司有何同意終止系爭租約之明確表
07 示，復因終止契約係一新的契約行為，契約行為本就可以附
08 條件，參以被告公司於114年6月5日、6月24日、8月21日三
09 度以書面通知原告公司須先修繕系爭房屋完畢後再行討論終
10 止系爭租約均以公司名義為之，益徵系爭房屋修繕完全與否
11 確係兩造商議終止系爭租約與否之前提要件，且被告公司員
12 工無權代表被告公司為同意終止系爭租約之意思表示。準
13 此，自難據兩造職員於電子郵件交換修繕意見之過程認被告
14 公司已同意原告公司終止系爭租約之邀約，應堪認定。

15 (五)末查，被告公司職員在114年8月11日電子郵件提到租期只到
16 8/31乙語，乃因是日距原告公司希冀終止之日即114年8月31
17 日僅剩20日，斯時系爭房屋尚有諸多項目須修繕，苟欲如原
18 告公司所請在114年8月31日合意終止系爭租約，則原告公司
19 修繕進度勢須加緊進行，否則兩造要無可能在114年8月31日
20 前確認是否合意終止系爭租約，被告公司職員遂於電子郵件
21 中提醒原告公司應注意其欲終止契約之日為114年8月31日，
22 絕非被告公司已同意原告公司提前終止系爭租約，蓋被告公
23 司職員無權代表公司為終止系爭租約之意思表示，業如前
24 述，否則被告公司何需於114年8月24日再次以律師函通知原
25 告公司系爭租約尚未終止，應繼續履行至租賃期間屆滿為
26 止。綜上，原告公司以電子郵件往來歷程主張被告公司已同
27 意其提前終止系爭租約之邀約，系爭租約已合意終止云云，
28 乃原告公司過度解讀，均非可採。又公司員工在對外聯繫
29 時，會用表示在公司職稱之全銜，此為方便聯繫，並不能因
30 此就表示該職員有權代表公司為意思表示，另系爭租約代表
31 被告公司之代理人為訴外人葉榮，並非電郵上之聯絡職員王

01 好寬，故不能認為王好寬有權代表被告公司終止系爭租約。
02 末關於修繕之部分，由原告提出之電郵可見，修繕問題需如
03 何處理皆要請示公司高層了，更何況終止租約能不需要請示
04 公司高層而自行確定。

05 (六)原告公司於其起訴狀第6頁第3點主張「退步言之，倘認雙方
06 未合意終止系爭租約，依前開判決意旨，終止權性質上為形
07 成權，與他方同意與否、租賃契約是否有其他權利主張均無
08 涉。系爭租約並未約定不得期前終止，且依系爭租約第八條
09 違約處罰第二項，原告即乙方構成違約之前提乃『租期未滿
10 二年』；以反面解釋，雙方約定之真意為承租二年以上原告
11 即有終止權，原告行使終止權不待被告同意與否，系爭租約
12 仍於114年8月31日終止，…」，足見原告公司起訴主張終止
13 系爭租約之依據兼含兩造合意終止與原告公司單方期前終止
14 二者，被告公司於民事答辯狀中就原告公司單方期前終止租
15 賃契約之主張為答辯乃遵循民事訴訟法規定，不容原告公司
16 因其嗣不再主張單方期前終止系爭租約而誣讎被告公司誤導
17 鈞院審理方向。

18 (七)綜上，兩造間未有期前終止權約定，原告公司無從單方終止
19 系爭租約，又本件系爭租約亦無法定終止事由存在，復未經
20 兩造合意終止，是系爭租約效力應繼續存續至114年11月30
21 日止，被告公司因原告公司未依約給付114年9月、10月、11
22 月租金，依系爭租約公證書逕受強制執行條款聲請強制執行
23 原告公司積欠租金45萬元(計算式：150,000元/月*3個月=45
24 0,000元)，洵屬有據。系爭租約既未經兩造合意終止，復無
25 法定終止及期前終止之情事，即應繼續履行至114年11月30
26 日租賃期間屆滿為止，灼然至明。被告公司就原告公司未給
27 付之114年9月至114年11月，合計3個月租金45萬元，依公證
28 書逕受強制執行條款聲請強制執行，於法並無不合等語置
29 辯。並聲明：駁回原告之訴。

30 三、原告主張之上開事實，業據其提出系爭公證書、系爭租約、
31 114年5月26日起至114年8月21日兩造間電子郵件、被告製作

01 之「盈成人為損壞大樓清單」、原告製作之修繕前後對比圖
02 片、被告存證信函、承理法律事務所114年6月10日114年度
03 承律字第114053號函、成鼎律師事務所114年6月24日(114)
04 成鼎字第000000000號、114年8月21日(114)成鼎字第114082
05 101號函及本院114年度司執字第183156號執行命令等件為
06 證，而為被告以前詞置辯。

07 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定
08 期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣
09 者，從其習慣，為民法第450條第1項、第2項定有明文。又
10 按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿
11 前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規
12 定，先期通知，同法第453條亦有明文。亦即，定有期限之
13 租賃契約，須契約有得提前終止之約定者，始得行使「約定
14 終止權」，否則須於法律有明文規定，合於法定要件時，始
15 得行始「法定終止權」，以令契約關係因單方為終止意思表
16 示而發生終止效力。次按當事人主張有利於己之事實者，就
17 其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段有明文規
18 定。次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉
19 證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真
20 實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有
21 疵累，亦應駁回原告之請求，最高法院17年上字第917號判
22 例可資參照。

23 (二)原告主張反面解釋系爭租約第8條第2項之約定，即徵原告得
24 提前與被告終止系爭租約等情，經被告以前詞否認之。觀以
25 系爭租約第8條第2項約定：「乙方(即原告)租期未滿二年
26 時，甲方(即被告)得請求乙方給付違約金新台幣叁拾萬元
27 整」等語，並未見兩造就是否得以提前終止租約定有明文約
28 定，揆諸前開說明，原告復未再提出相關事證資料證明兩造
29 間就系爭租約有得提前終止之約定者，抑或有何法律明文規
30 定使原告得以行使法定終止權，則原告終止權之行使既不符
31 合前開約定，自不發生合法終止之效力。

(三)原告另主張由兩造職員間之往來電子郵件，亦可證被告已同意原告提前於114年8月31日終止系爭租約，惟觀以被告於114年6月5日寄發予原告之存證信函內容：「主旨：台端應先行修繕承租之門牌號碼桃園市○○區○○路000號地下1樓、1樓、6樓、7樓房屋及頂樓，否則我方無從同意台端終止租賃契約。縱修繕完畢，終止租約需得我方之同意，方符合民法第450條之意旨，詳如說明，敬請查照。…」等語，可見被告已明確表示原告應先就系爭房屋進行修繕，且修繕完畢後，亦需經被告同意始得提前終止系爭租約，足徵系爭房屋修繕完成與否係兩造商議是否提前終止系爭租約之前提要件，復觀以被告公司職員即訴外人王好寬於114年8月11日所寄發：「Dear Maggie, 因租期只到8/31, 大樓損壞的部份再麻煩貴司盡快安排工班修繕，另還有其他因冷凝水造成的牆壁發霉、電線電燈短路燒燬、家俱發霉損壞、B1天花板安全隱患的問題等需處理。附上貴司承租前一樓和六樓的照片，再請恢復原狀, 謝謝!」及於114年8月21日所寄發：「Dear 王先生，下週再跟您確認60頓冰水機是否要拆除，至於B1天花板結構鑑定、牆壁發霉、電線電燈短路燒燬及2F家俱發霉損壞等問題，再麻煩您請示貴司高層預計如何處理，以利我向上呈報並解除高層這部份的疑慮」等電子郵件內容，由被告上開所寄發予原告之存證信函內容，既已表示原告應先就系爭房屋進行修繕，否則無從同意原告終止系爭租約，且被告在所寄發予原告之電子郵件內，亦明確指出系爭房屋尚有未經修繕完畢之處，被告當無可能同意原告提前終止系爭租約，且查，由上開之電子郵件內容亦可見，修繕問題需如何處理，皆要請示公司高層了，更何況終止租約，末觀以系爭公證書上出租人代理人欄位記載為訴外人葉榮，亦非上開寄發電子郵件之訴外人王好寬，經核與被告所辯稱被告公司員工並無權代表公司為意思表示，更無可能代表被告公司為同意終止系爭租約之意思表示為真。是原告主張被告業已同意原告提前於114年8月31日終止系爭租約乙情，自屬無據。

01 四、從而，原告請求(一)確認被告依臺灣桃園地方法院所屬民間公
02 證人陳淑雯事務所109年度桃院民公雯字第001136號公證
03 書，對原告請求之房屋租金及違約金債權均不存在。(二)臺灣
04 新北地方法院114年度司執字第183156號履行契約強制執行
05 事件所為之強制執执行程序應予撤銷。(三)被告不得執臺灣桃園
06 地方法院所屬民間公證人陳淑雯事務所109年度桃院民公雯
07 字第001136號公證書為執行名義，對原告之財產為強制執
08 行，均為無理由，均應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
10 核與判決結果無影響，毋庸再予一一論述，附此敘明。

11 六、據上論結：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
12 如主文。

13 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

14 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

15 法 官 呂安樂

16 以上為正本係照原本作成。

17 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
18 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
19 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

20 中 華 民 國 115 年 4 月 14 日

21 書記官 魏賜琪