

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度訴字第569號

原告 黃珉璵
訴訟代理人 連郁婷律師
複代理人 林勁律師
被告 呂維龍
呂宗彥
呂宗錦
呂欣昌

上四人共同

訴訟代理人 王鳳儀律師
曾筠淇律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國114年1月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一三年度司執字第一七二一六號給付租金強制執行事件之執行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、兩造於民國（下同）111年3月8日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），並經本院公證處於同日作成111年度新院公字第000000000號公證書（下稱系爭公證書），原告向被告承租門牌號碼新竹市○區○○路000○000號房屋（下稱系爭房屋）經營酒店，租賃期間自111年3月10日起至116年3月9日止共五年，每月租金新臺幣（下同）20萬元，租賃保證金40萬元（下稱保證金）。原告於簽訂系爭租約並經公證後，即簽發支票交付被告呂維龍保證金40萬元（卷第153、157頁），承租後亦按月給付租金共360萬元，於112年8月份之前並未欠租，此有歷次付款紀錄及明細表可考（卷第217-243頁）。

01 (二)、惟原告於112年9月間因經營不善倒閉，無法準時繳付租金，
02 然尚有2個月保證金在被告持有可供抵充，原告隨即開始處
03 理後續事宜，並依系爭租約第4條後段約定，積極尋覓第三
04 人接手續租。詎料被告卻於112年10月19日以新竹英明街郵
05 局第446號存證信函通知原告終止系爭租約（卷第79-85頁，
06 下稱系爭存證信函），復於112年11月6日將系爭房屋強行換
07 鎖不讓原告使用，導致原告無法使用系爭房屋，亦無法搬遷
08 屋內營業設備以點交返還系爭房屋。經原告不斷向被告傳送
09 訊息請求會同於現場點交財產及解決租約爭議未果，此有原
10 告於113年1月10日所發新竹文雅郵局第5號存證信函可佐
11 （卷第27-31頁）。

12 (三)、被告自112年11月6日即擅自換鎖禁止原告再進入使用，原告
13 自此即無法再使用系爭房屋，足認被告已取回對系爭房屋之
14 管理、使用權限。被告雖辯稱其於出租時已將系爭房屋之正
15 門（鐵捲門）遙控器及電梯門、後門、安全門等鑰匙交付原
16 告使用（各門位置，參閱原告所繪卷第200頁圖示、被告所
17 繪卷第245頁圖示），然實際上被告僅交付正門（鐵捲門）
18 遙控器及電梯門鑰匙，至於後門及安全門鑰匙並未交付，原
19 告承租後亦未將鎖頭全部更換。然因台灣電力股份有限公司
20 於112年10月13日即將系爭房屋暫停用電，原告無法使用遙
21 控器自正門進入系爭房屋，僅能透過電梯門進入，然被告卻
22 於112年11月6日將電梯門門鎖更換，導致原告根本無法繼續
23 使用系爭房屋，故原告未再給付租金，而默示終止，故系爭
24 租約租期應自111年3月10日起至112年11月6日止。

25 (四)、況者，原告所給付保證金40萬元足以抵充原告積欠之112年9
26 月、10月租金，顯然被告未受有租金或其他損害。112年11
27 月之後，被告違法提前終止系爭租約，原告無法使用系爭房
28 屋，始不得不拒絕繳納後續租金。系爭租約雖經法院公證，
29 約定逕受強制執行部分即「承租人給付如契約所載之房屋租
30 金或違約金，及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，出租人
31 返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執行。」然原告並

01 未違約，否認被告對原告有租金或違約金債權存在。是以，
02 被告以系爭租約及系爭公證書為執行名義，主張原告自112
03 年9月10日起積欠租金未繳，自112年9月份算至11月份共3個
04 月租金60萬元，以及因終止系爭租約與違約未返還房屋按租
05 金3倍計算之違約金60萬元，因而向本院民事執行處聲請強
06 制執行原告之財產120萬元，經本院113年度司執字第17216
07 號給付租金事件強制執行中（下稱系爭執行事件），洵屬無
08 據。爰依強制執行法第14條債務人異議之訴規定，提起本件
09 訴訟。並聲明：如主文所示。

10 二、被告則答辯以：

- 11 (一)、不爭執於111年3月8日與原告簽立系爭租約及經公證，由原
12 告承租系爭房屋，作為其經營「皇冠尊榮會館」酒店之處
13 所。原告並委由訴外人莊貴傑出面與被告簽立「營業登記借
14 用契約書」，將被告呂維龍、呂宗彥所有登記於系爭房屋地
15 址之「金典視聽伴唱遊樂場」、「經典麗緻酒店」營業登記
16 借名登記在莊貴傑名下，供原告合法經營系爭酒店。
- 17 (二)、依系爭租約第3條第1項，原告應於系爭租約成立時及每年12
18 月31日，一次簽發1年期支票交予被告作為租金給付方式；
19 及依第3條第3項，原告應於系爭租約經法院公證完成後一次
20 給付被告保證金40萬元。系爭租約附隨上開營業登記借用契
21 約書，並經系爭公證書公證在案（卷第61-68頁）。
- 22 (三)、然原告並未依約給付保證金40萬元，亦僅於承租第1年依約
23 一次簽發8張支票作為租金給付方式，之後第2年即擅自改為
24 每月匯款，被告迫於無奈而接受每月匯款。然原告竟還遲付
25 112年5月-6月租金，經被告催告後，原告始補繳5月-6月租
26 金，但仍藉故拖延不願依約簽發1年期之租金支票。嗣112年
27 9月，上開酒店因原告經營不善而倒閉，原告即未再給付租
28 金，被告只能再於112年10月19日寄發系爭存證信函催告原
29 告給付租金及終止租約。原告收受系爭存證信函後，仍未繳
30 清租金，亦對其違約乙事置若罔聞。且因原告違規用電及積
31 欠電費，已於112年10月13日先遭台電公司廢止用電及拆除

01 電錶，有台電公司函文可參（卷第87頁）。

02 (四)、因系爭酒店性質複雜，且自倒閉後即未見人員進出，被告擔
03 心屋內狀況，遂於112年11月6日自行雇請鎖匠從系爭房屋之
04 後門及電梯門開鎖進入摸黑察看，屋內除堆置大量垃圾與雜
05 物外，明顯已無營業活動跡象，原告更已敲破壓克力保護板
06 搬走電視及喇叭等昂貴物品，此有被告開鎖入內之影片及截
07 圖可參（卷第89-105頁）。察看完畢後，因被告沒有鑰匙可
08 將後門及電梯門上鎖，又擔心鎖頭遭開鎖後有毀壞可能，復
09 考量日後可能有急需進出系爭房屋之情形，方請鎖匠換鎖。
10 換鎖後，被告即於門上張貼紙條告知原告換鎖事宜（卷第19
11 1頁），請原告如欲從後門及電梯門進出時再行聯繫被告。
12 被告並未限制原告使用系爭房屋，況原告另持有系爭房屋正
13 門（鐵捲門）之遙控器、安全門鑰匙，可以自由進出。若果
14 原告因遭台電公司暫停供電而無法以遙控器進出正門，此乃
15 原告自己不繳電費所致，與被告無關。

16 (五)、原告未曾主動聯繫被告表示欲從後門及電梯門進出，亦未給
17 付租金或返還系爭房屋，只是一昧放任違約狀態持續，使被
18 告所受損害不斷擴大。直至被告於112年12月11日向本院起
19 訴請求原告遷讓房屋等事件後，原告始於113年1月10日寄發
20 存證信函，誣指被告違法，並假意要處理系爭租約事宜，實
21 則未為任何處理。甚者，經被告查詢，「金典視聽伴唱遊樂
22 場」、「經典麗緻酒店」之營業登記早已遭原告違法輾轉移
23 轉予訴外人林思豪（卷第109-112頁）。

24 (六)、綜上，原告違反系爭租約之情節，包括：未依約給付40萬元
25 保證金（被告呂維龍雖於111年3月15日兌領原告簽發之80萬
26 元支票，然此乃原告承諾補償被告因前次租約承租人邱慶顏
27 違約所受損害之補償金，與系爭租約無關，80萬元金額亦不
28 同於40萬元保證金）；未於111年12月31日簽發112年度之12
29 張租金支票交付被告；自112年9月起即未再給付被告分毫租
30 金；違規用電及積欠電費致遭台電公司廢止用電，嗣由被告
31 墊繳電費；堆置大量垃圾與雜物於系爭房屋內，兩造於訴訟

01 中會同於113年10月25日進入系爭房屋內所見尚有2台刷卡
02 機、及保險櫃、點唱機、沙發椅、茶几等（卷第205-207
03 頁）；拒不返還系爭房屋，仍持有正門鐵捲門之遙控器、安
04 全門鑰匙；擅將向被告借用之營業登記違法移轉予他人等
05 情。

06 (七)、退步言，縱使原告有給付被告40萬元保證金，然保證金經扣
07 抵電費158,355元（卷第113-119頁）、被告日後重新申裝電
08 錶費用、被告因原告未返還營業登記所受損害、處理屋內遺
09 留雜物等費用後，應已無剩餘可供扣抵租金。若依原告主
10 張，被告於112年10月19日終止租約之通知不合法，則系爭
11 租約依然有效存在，則原告仍應給付租金，原告已積欠112
12 年9月起迄今之租金。另者，系爭租約第9條約定之違約金，
13 性質上應屬懲罰性違約金，縱係損害賠償預定額之違約金，
14 然因原告已有前述違約情節，被告無庸舉證所受實際損害數
15 額，即得請求原告給付。

16 (八)、是以，被告依系爭租約第3條、第9條、系爭公證書，強制執
17 行原告所積欠之租金、違約金共120萬元，於法有據。答辯
18 聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。

19 三、本院之判斷：

20 (一)、兩造間於111年3月8日簽訂系爭租約並經本院公證，原告向
21 被告承租系爭房屋，每月租金20萬元；被告於113年4月12日
22 以系爭公證書及系爭租約為執行名義，向本院聲請對原告之
23 財產強制執行120萬元，包括自112年9月至11月共3個月租金
24 60萬元及因終止租約與未返還系爭房屋按每月租金3倍計算
25 之違約金60萬元（以上共120萬元），經本院以系爭執行事
26 件受理等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約、系爭公證書
27 在卷可稽（卷第61-66頁），並經本院調取系爭執行事件核
28 閱無訛（本院113年度聲字第73號停止強制執行卷第31-63
29 頁），故此部分事實應堪先予認定。另者，系爭執行事件執
30 行程序中，原告除於113年5月14日已向執行處繳納全數案款
31 1,210,100元外，並於113年5月27日向本院聲請停止強制執

01 行，經本院於113年6月28日以113年度聲字第73號裁定於原
02 告以27萬元供擔保後，於本件訴訟終結前，應暫予停止，故
03 系爭執行事件尚未發款而尚未終結，先予敘明。

04 (二)、按「強制執行，依左列執行名義為之：…四、依公證法規定
05 得為強制執行之公證書。」強制執行法第4條第1項第4款定
06 有明文。首查，系爭公證書約定逕受強制執行者為「承租人
07 給付如契約所載之房屋租金或違約金，及於期限屆滿交還如
08 契約所載之房屋，出租人返還保證金，如不履行時，均應逕
09 受強制執行。承租人如有保證人，對於給付房屋租金亦應逕
10 受強制執行。」（卷第62頁），自上開記載足見被告以系爭
11 公證書為執行名義所得逕行聲請強制執行之事項，限於原告
12 依契約所載應給付之房屋租金及違約金。

13 (三)、「執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
14 生，債務人得於強制執执行程序終結前，向執行法院對債權人
15 提起異議之訴。」「執行名義無確定判決同一之效力者，於
16 執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求
17 之事由發生，債務人亦得於強制執执行程序終結前提起異議之
18 訴。」強制執行法第14條第1項前段、第2項定有明文。經
19 查，系爭執行事件之執行名義為系爭公證書，然公證書並無
20 與確定判決同一效力，故原告提起本件債務人異議之訴，自
21 得就該執行名義成立前，債權不成立或消滅或妨礙債權人請
22 求之事由為主張。

23 (四)、系爭租約租賃期間自111年3月10日起至116年3月9日止。被
24 告雖以原告積欠112年9月-10月租金為由，於112年10月19日
25 寄發系爭存證信函向原告為終止系爭租約之意思表示，經原
26 告於112年10月20日受領（卷第79-85頁）。然系爭存證信函
27 記載「台端自簽約開始即違反租賃契約訂立之第3條第1項規
28 定之一次簽立1年期12個月租金支票交予寄信人（呂維龍）
29 收執且自112年9、10月起即無繳付租金已達2期，依照租賃
30 契約第9條內容所明訂有上述租金積欠達2期以上者，甲方得
31 終止租約，是以，寄信人以出租人之身分特此函並代表出租

01 人呂宗錦、呂欣昌、呂宗彥全體通知台端自收此函即日起終
02 止租賃契約，並寬限台端於收函3日內出面交還房屋予出租
03 人，若台端置之罔聞，出租人依照租賃契約第9條保留向台
04 端請求按房租3倍計算之違約金。」等文字。簡言之，被告
05 係以原告積欠112年9月-10月租金為由終止契約，且於系爭
06 存證信函送達原告之112年10月20日即日生效。

07 (五)、惟查，被告所為終止不合法，除違反系爭租約第9條第1項
08 「乙方積欠租金達2期者，甲方得終止租約。」外，並違反
09 民法第440條第1、2項「承租人租金支付有遲延者，出租人
10 得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內
11 不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金
12 之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契
13 約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二
14 個月時，始得終止契約。」詳言之：

15 1.系爭租約租期始日為10日，租金給付方式為每年12月31日原
16 告開立12張次年租金支票，由被告按月於每月10日兌領1張
17 支票，此觀系爭租約第3條即明，揆諸前揭租約第9條第1項
18 約定及民法第440條第2項規定，須原告積欠112年9月10日至
19 112年11月9日之租金均未付，始符合2個月之租額。然原告
20 僅積欠112年9月10日至112年10月19日之租金未付，被告即
21 終止租約，自不合法。

22 2.再者，原告於111年3月15日已支付保證金40萬元，此有原告
23 提出之支票號碼EA0000000號支票存根、支存帳戶交易明細
24 為據（卷第153、157頁）。原告於111年3月15日給付被告呂
25 維龍80萬元之事實，亦為被告呂維龍所不否認，並承認支票
26 存根上之「呂維龍」3字簽名真正（卷第309頁）。押租金
27 （即保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故
28 租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其
29 所交付之押租金，發生當然抵充之效力，且原告已指定抵充
30 已屆清償期之租金，合於民法第321、322條規定。是以，上
31 開保證金亦足數抵充所有欠租而有餘。

01 3.被告固辯稱原告未給付保證金40萬元，被告之所以於111年3
02 月15日兌領原告簽發之80萬元支票，係因早於109年12月
03 間，原告委由訴外人邱慶顏出面向被告承租系爭房屋，然邱
04 慶顏欠租未付，被告遂欲收回房屋及營業登記，原告為求能
05 經營酒店而承諾給付被告80萬元作為前次租約之補償金，並
06 央求被告繼續出租，被告始同意再於111年3月8日與原告簽
07 訂系爭租約等語（卷第300頁），則為原告所否認。本院審
08 酌被告就此有利於己之事實並未舉證以實，徒以空口置辯，
09 已難遽採。況本院審酌此筆保證金支票票號EA00000000號，
10 續接在原告111年3月8日所簽發之12紙租金支票票號EA000000
11 00至EA00000000之後（卷第69、153頁），為連號支票，可見
12 原告係於公證完成後即刻簽發租金支票與保證金支票。若如
13 被告所辯：係原告為求能經營酒店而承諾為邱慶顏之租約給
14 付被告80萬元補償金，被告始同意再與原告簽訂系爭租約等
15 語為真，則應係補償金支票簽發且兌現於前，始能證明原告
16 之補償誠意，再簽訂系爭租約於後。又若如被告所辯：原告
17 未給付保證金40萬元等語為真，則何以被告催繳租金之存證
18 信函、終止租約之存證信函、強制執行聲請狀，均無一字一
19 句提及原告未給付保證金40萬元之情？由上堪信原告主張被
20 告已收取保證金40萬元，較為可採。

21 (六)、再按「出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租
22 人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之
23 狀態。」民法第423條定有明文。此項租賃物之交付與合於
24 約定使用收益狀態之保持，乃出租人之主要義務，與承租人
25 支付租金之義務，彼此有對價關係，如於租賃關係存續中，
26 出租人未使租賃物合於約定使用收益狀態，而致承租人不能
27 達租賃之目的者，承租人非不得行使同時履行抗辯權，而拒
28 絕租金之給付（最高法院99年度台上字第526號判決意旨參
29 照）。

30 1.本院審酌被告先於112年10月19日以系爭存證信函通知原告
31 即日終止系爭租約，並限令原告於函到3日內交還系爭房

01 屋，顯然已決意不讓原告繼續使用系爭房屋；被告旋於112
02 年11月6日自行雇請鎖匠從系爭房屋之後門及電梯門開鎖進
03 入察看，既未通知原告會同，臨去時更請鎖匠換鎖，益顯不
04 欲原告使用之意，否則豈有專業鎖匠只會開鎖、不會上鎖之
05 理，甚至只因一次開鎖即將鎖頭毀壞之理。再觀諸被告換鎖
06 後張貼於門扇之字條內容「黃先生你房租、電費沒繳，房東
07 已更換了鎖頭，請與房東聯絡」（卷第138、191頁），明顯
08 欲以更換鎖頭方式迫使原告主動聯絡處理房租、電費之事，
09 而非臨訟所稱沒有鑰匙可以上鎖、怕鎖頭可能毀壞云云好
10 意。

11 2.原告固然仍持有系爭房屋正門（鐵捲門）遙控器，然被告摸
12 黑進入察看時已明知系爭房屋無電可用。原告所欠台電公司
13 電費158,355元，相對於系爭房屋價值及系爭租約租金，及
14 覓得第三人接手經營所可能獲取之利益，原告所欠電費數額
15 實微不足道，以原告資力能輕易繳清復電，甚至入內以臨時
16 發電機開啟鐵捲門亦無不可，然因被告刻意換鎖後，原告已
17 無法入內，遑論操作鐵捲門；兼以原告本即因為虧損而不欲
18 繼續經營酒店，因而順水推舟不再進入，甚至置之不理。是
19 以，被告不願原告繼續占有使用、原告亦無繼續占有使用事
20 實，則原告拒絕繼續給付租金為有理由。

21 3.至於目前尚留置在系爭房屋內之沙發椅、茶几等物品，屬於
22 系爭租約第11條「乙方遷出時，如遺留家具雜物不搬者，視
23 為放棄，任由甲方處理，處理費用得由乙方交付之保證金扣
24 除，如有不足負擔之部分，仍應由乙方負擔。」之另一問
25 題，而非應支付租金問題。

26 (七)、系爭租約第9條固然約定「乙方違反約定方法使用房屋、積
27 欠租金達2期者，甲方得終止租約。乙方於終止租約或租賃
28 期滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應
29 支付按房租3倍計算之違約金。」惟基於上開(五)所示審認結
30 果，被告所為終止租約既不合法，則於112年10月20日之際
31 系爭租約仍為有效，即不合於前引第9條約定要件即「終止

01 租約」或「租賃期滿」不交還房屋，縱使兩造間有如上開(六)
02 所示爭議，被告仍不得請求原告支付按房租3倍計算之違約
03 金。準此，被告執系爭公證書為執行名義所主張對於原告之
04 租金債權60萬元、違約金債權60萬元均不存在。

05 (八)、至於被告抗辯原告尚有其他違約情節，姑不論是否為真，乃
06 屬被告得否依系爭租約其他條款或其他法律關係向原告請求
07 賠償之問題，及取得勝訴判決後另行假執行或終局執行之問
08 題，非屬系爭公證書上所載得逕受強制執行之事項，自非系
09 爭執行事件執行名義效力範圍所及。

10 (九)、綜上，原告未積欠租金，被告對於原告並無租金債權存在，
11 又被告終止系爭租約不合法，亦不因此取得系爭租約第9條
12 第1項約定之按房租3倍計算之違約金債權。是被告持系爭公
13 證書聲請強制執行，即無所據。原告依強制執行法第14條第
14 2項規定，請求本院將系爭執行事件所為強制執执行程序予以
15 撤銷，為有理由，應予准許。

16 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
17 生影響，爰不一一論述。

18 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

20 民事第一庭 法 官 陳麗芬

21 以上正本係照原本作成。

22 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
23 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

24 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

25 書記官 涂庭姍