臺灣士林地方法院民事判決

115年度訴字第693號

原　　告　勝昱科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳郭耀鴻

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　胡宗爰

被　　告　中國信託資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱文卿

訴訟代理人　吳昭輝

　　吳承州

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於中華民國115年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、本院114年度司執字第120688號給付租金等強制執行事件之執行程序應予撤銷。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前，當然停止；此規定於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第170條、第173條前段定有明文。又上開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，同法第175條、第176條亦有明定。查原告於民國115年2月13日起訴時，其法定代理人為候信立，並委任訴訟代理人進行訴訟，嗣原告之法定代理人雖於115年9月1日變更為陳郭耀鴻，惟本件訴訟程序並不當然停止，又陳郭耀鴻均未具狀聲明承受訴訟，則被告於115年10月22日具狀聲明陳

郭耀鴻承受訴訟（見本院卷第214至218頁），核與前揭規定相符，應予准許。

乙、實體事項：

壹、原告主張：

一、兩造於114年7月30日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000巷00號9樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間為114年8月1日起至114年9月19日止，租金、管理費每月分別為新臺幣（下同）541,200元、60,060元，合計601,260元（含稅），並於第18.1條約定：「除甲方（即被告）同意外，本租約解除、終止或租賃期間屆滿之日，乙方（即原告）應將租賃標的物以現況返還予甲方。如有辦理營業登記、公司登記、戶籍或其他登記者，亦應遷出。乙方若未能於本租約解除、終止或租賃期間屆滿之日完成上述遷離作業時，乙方應按日賠償依日租金三倍計算之懲罰性違約金。」原告於訂約同時交付被告押租金1,623,600元。兩造並於同日委請臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）所屬民間公證人陳仁國就系爭租約做成114年度北院民公仁字第31532號公證書（下稱系爭公證書）。

二、系爭租約於114年9月19日屆至，原告遂於同日將系爭房屋返還予被告，惟此時原告尚無法將訴外人穩穩全球整合行銷股份有限公司（下稱穩穩公司）、永真電視電影股份有限公司（下稱永真公司）登記在系爭房屋之公司址遷出。訴外人即被告之員工張英毅於114年9月19日即以LINE傳送租賃標的物點交及費用負擔確認書（下稱系爭確認書）檔案予訴外人即原告員工黃琦婷，要求原告在系爭確認書上蓋章後掃描傳送，原告用印後於114年9月25日以LINE傳送掃描檔予張英毅，並將正本交付被告，足見被告同意依系爭確認書第2條第2項約定，延長原告完成穩穩公司、永真公司之公司登記址遷出期限至114年10月31日，倘逾期未完成始依系爭租約第18.1條約定計罰。

三、嗣永真公司於114年10月31日經臺北市政府核准公司遷址變更登記，穩穩公司於114年11月6日經經濟部商業發展署核准遷址變更登記。詎被告竟於114年12月18日持系爭公證書及系爭租約為執行名義，以被告逾期遷出永真公司、穩穩公司之公司址共計49日，應給付懲罰性違約金2,946,174元，經扣抵押租金1,623,600元後，仍不足1,322,574元為由，向本院聲請對原告強制執行，請求原告給付1,322,574元，及自強制執行狀送達繕本之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（下稱系爭違約金債權），經本院以114年度司執字第120688號給付租金等事件受理（下稱系爭執行程序）。惟原告依系爭租約第18.1條、系爭確認書第2條第2項約定，懲罰性違約金應自114年11月1日起至114年11月6日止，計罰6日為360,756元（計算式：601,260÷30×3×6＝360,756），經抵充原告前已繳納之押租金1,623,600元，被告尚應返還原告押租金1,262,844元，被告對原告之系爭違約金債權不成立，依強制執行法第14條第2項規定，原告自得請求撤銷系爭執行程序，為此，提起本訴等語。

四、並聲明：系爭執行程序應予撤銷。

貳、被告則以：

一、兩造就系爭租約終止時標的物返還範圍、違約成立時點、違約效果均有明確規範，而依系爭租約第18.1條約定，被告負有於租賃期滿完成公司登記址遷出之義務，惟於114年9月19日被告尚未完成穩穩公司、永真公司之公司登記址遷出作業，影響被告後續出租他人，已違反該約定，應按日依日租金三倍計算懲罰性違約金。至於被告於系爭確認書第2條第2項同意延長遷出期限僅係基於交易誠信所為履行期寬限措施，被告並未免除原告自114年9月19日起算給付懲罰性違約金，原告不得逕自擴張解釋為違約責任減免或消滅。再者，原告於寬限期限內既無法完成遷出登記，即應回歸系爭租約第18.1條約定自114年9月19日起算懲罰性違約金。且原告亦曾提出願以原租金1/3作為補償，足見原告明知其於114年9

月19日已構成違約之事實，系爭確認書所載期限僅係行政緩衝期或寬限期，並無免除114年9月19日開始計算之違約責任或改變違約金起算時點之真意，故原告提起本訴，為無理由等語，資為抗辯。

二、並聲明：原告之訴駁回。

參、兩造不爭執事項：（見本院卷第195至197頁，並依判決編輯修改部分文字，其中第四項所載系爭租約第18.1條內容為免重複故予刪除）

一、兩造對彼此所提出之書證形式上真正不爭執。

二、穩穩公司於104年8月21日經經濟部核准公司地址登記在系爭房屋。

三、永真公司於106年1月20日經臺北市政府核准公司地址登記在系爭房屋。

四、兩造於114年7月30日簽立系爭租約，約定由原告向被告承租系爭房屋，租賃期間為114年8月1日起至114年9月19日止，租金、管理費每月分別為541,200元、60,060元，合計601,260元（含稅），原告於訂約時交付被告押租金1,623,600元，內容詳如本院卷第44至58頁。

五、兩造於114年7月30日委請臺北地院所屬民間公證人陳仁國，就系爭租約做成系爭公證書，內容詳如本院卷第38至42頁。

六、被告之員工張英毅於114年9月19日以LINE傳送系爭確認書檔案予原告員工黃琦婷，要求原告在系爭確認書上蓋章後掃描傳送，原告用印後於114年9月25日以LINE傳送掃描檔予張英毅，並將正本放置於系爭房屋警衛處，由被告自行取走，內容詳如本院卷第34至36、134頁。

七、永真公司於114年10月31日經臺北市政府核准公司遷址變更登記，穩穩公司於114年11月6日經經濟部商業發展署核准遷址變更登記。

八、被告於114年10月31日發函予原告，催告其盡速依約自行遷出，內容詳如本院卷第98至99頁。

九、被告於114年11月18日發函予原告，向原告請求給付自租賃

期間屆滿之日起即114年9月19日起，按日租金3倍計算之懲罰性違約金，經以押租金抵充後，尚有懲罰性違約金不足額1,332,574元，內容詳如本院卷第100至102頁。

十、原告於114年12月1日函復被告，並提出以114年9月19日為懲罰性違約金起算日之折衷和解方案，內容詳如本院卷第108至109頁。

十一、被告於114年12月18日持系爭公證書及系爭租約為執行名義，以被告逾期遷移永真公司、穩穩公司之公司址，逾期49日懲罰性違約金共計2,946,174元，經扣抵押租金1,623,600元後，仍不足1,322,574元為由，向本院聲請對原告強制執行，請求原告清償系爭違約金債權，經本院以系爭執行程序受理，於115年2月9日核發扣押命令，禁止原告收取對訴外人臺灣中小企業銀行股份有限公司內科園區分公司（下稱臺灣企銀）之存款債權或為其他處分，臺灣企銀亦不得對原告清償，經臺灣企銀於115年2月11日函復扣押原告之存款1,333,405元（未扣除手續費250元）。

十二、原告於115年2月13日向本院聲請停止執行，經本院115年度聲字第50號裁定准許，原告向本院提存擔保金30萬元，經本院115年度存字第214號受理，而停止系爭執行程序。

肆、本院之判斷：（依本院卷第197頁所載兩造爭執事項進行論述）

一、按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。

二、經查：

㈠兩造所訂立之系爭租約第18.1條約定：「除甲方（即被告）同意外，本租約解除、終止或租賃期間屆滿之日，乙方（即原告）應將租賃標的物以現況返還予甲方。如有辦理營業登記、公司登記、戶籍或其他登記者，亦應遷出。乙方若未能於本租約解除、終止或租賃期間屆滿之日完成上述遷離作業

時，乙方應按日賠償依日租金三倍計算之懲罰性違約金。」（見本院卷第56頁）。是依上開約定原告得在被告同意下延長完成公司登記址遷離作業期限。

㈡又系爭確認書檔案係被告員工張英毅於114年9月19日以LINE傳送予原告員工黃琦婷，要求原告在系爭確認書上蓋章後掃描傳送，原告用印後於114年9月25日以LINE傳送掃描檔予張英毅，並將正本放置於系爭房屋警衛處，由被告自行取走，足證系爭確認書內容係由被告擬定並同意。觀諸系爭確認書第2條第2項約定：「如承租人有辦理營業登記、公司登記、戶籍或其他登記者，雙方於點交日確認：承租人承諾將於114年10月31日前完成上述登記之遷出作業，若逾期未完成將依租賃契約計罰。」（見本院卷第34頁）。參以被告先後於114年10月31日、114年11月18日分別發函予原告，其中說明欄㈠均載明原告於114年9月19日將系爭房屋返還予被告並訂有系爭確認書（見本院卷第98至102頁），更可證被告同意系爭確認書所載內容，並同意延長原告將穩穩公司、永真公司之公司登記址自系爭房屋遷出期限至114年10月31日，若逾期未完成依系爭租約第18.1條計罰。

㈢而被告既依系爭租約第18.1條約定同意延長原告遷出穩穩公司、永真公司之公司址登記期限至114年10月31日，嗣原告依約於114年10月31日遷出永真公司之公司址，惟遲至114年11月6日始遷出穩穩公司之公司址，則原告違約日數自應以兩造合意延長期限之翌日即114年11月1日起算，故原告共計違約6日，應給付被告之懲罰性違約金為360,756元（計算式：601,260÷30×3×6＝360,756）。又原告前給付被告之押租金1,623,600元，足以抵充該違約金360,756元，被告依系爭租約第18.1條約定，對原告已無違約金債權，被告仍持系爭公證書及系爭租約對原告為強制執行，請求原告給付之系爭違約金債權，此債權自屬不成立。因此，原告依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行程序，自屬有據，應予准許。

㈣至於被告雖抗辯系爭確認書第2條第2項同意延長遷出期限僅係履行期寬限措施，並未免除被告自114年9月19日起算懲罰性違約金云云。然懲罰性違約金倘不論如何均係依系爭租約第18.1條約定自114年9月19日租賃期限屆滿起算，被告僅需按日計算懲罰性違約金並向原告請求給付即可，何須另訂系爭確認書第2條第2項，足見被告已拋棄對原告於履行寬限期間之違約金請求權，則被告既同意延長原告履行公司登記址遷出期限至114年10月31日，系爭租約第18.1條所約定之完成公司登記址遷離作業期限即延長至114年10月31日，被告自受上開契約之拘束，其仍以前詞置辯，尚非可採。

㈤另被告固抗辯原告曾提出折衷和解方案載明自114年9月19日起算補償費用，顯示原告亦坦承應自114年9月19日起算違約金云云，並提出原告114年12月1日函為證（見本院卷第108至109頁）。然上開函文內容為原告向被告提出之和解方案，其目的在於相互讓步以終止兩造間之爭執，嗣兩造未能達成和解，該和解方案自不生拘束力，尚難以原告前所為讓步即認違約金起算日回復自114年9月19日，故被告此部分抗辯，亦非可採。

三、從而，原告依強制執行法第14條第2項規定，請求撤銷系爭執行程序，為有理由，應予准許。

伍、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，均經本院審酌後認對判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

陸、本件訴訟費用依民事訴訟法第78條規定，由敗訴之被告負擔。

柒、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

民事第一庭　法　官　蘇錦秀

以上正本係照原本作成。

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。如委

任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　29　　日

書記官　蘇懌帆