

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第3418號

原告 碳基科技股份有限公司

法定代理人 林振義

訴訟代理人 朱坤茂律師

被告 旭進塑膠股份有限公司

法定代理人 張鐘玲珠

訴訟代理人 簡士袞律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於中華民國113年11月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院112年度司執字第130062號清償債務強制執行事件，於超過新臺幣80萬6,250元部分之強制執执行程序，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告與被告於民國112年4月26日簽定房屋租賃契約書（下稱系爭契約），租賃標的物為「臺中市○○區○○區00路00號房屋」（下稱系爭廠房），約定租賃期限為112年8月10日至118年8月9日，每月租金為新臺幣（下同）32萬2,500元。原告為製造無人機之公司，租用系爭廠房乃供營業使用，為確保收訊良好，以測試無人機，原告須將系爭廠房前側屋頂約超過一半改為透明玻璃纖維，屋頂必須墊高約3公尺，而依系爭契約第7條第4項第8款、第9款、第10款，原告就系爭租賃標的物應進行屋頂翻新、廠區前方台階鋪設，及得將辦公室二樓至四樓之隔間拆除等工項（下稱系爭工項），故原告與被告洽租完成後，委由枝達室內裝修工程有限公司（下稱

01 枝達公司)承攬設計，並製作模型，該模型置放於被告公
02 司，並徵得屋(地)主張順淵之同意，原告據以設計及申請
03 建造執照，惟因系爭工項涉及結構變更，依臺中市建築管理
04 自治條例第5條第1項，建築法第9條、第25條第1項前段、第
05 28條之規定，原告進行系爭工項須由被告提供土地使用權同
06 意書，足見提出土地使用權同意書乃被告之從給付義務。詎
07 被告卻無正當理由拒絕提供，經原告多次主動協商，被告仍
08 不願配合提出，原告因於112年9月20日寄發台北光華郵局53
09 2號存證信函，催告被告於函到5日內提供土地使用權同意
10 書，否則即以該函為終止系爭契約之意思表示，於112年9月
11 27日終止系爭契約。

12 (二)詎被告竟於112年10月11日以台中工業區郵局208號存證信
13 函，稱原告自112年8月10日起，已積欠達2個月以上之租
14 金，因以112年10月12日即該函送達原告之日終止系爭契
15 約，並以經公證之系爭契約，向鈞院聲請執行原告積欠2個
16 月租金64萬5,000元、1.5個月租金額之違約金48萬3,750
17 元。惟系爭契約係因可歸責於被告之給付遲延，致使系爭契
18 約第7條之約定無法完成，契約目的不能達成，依民法第22
19 9、254、255、256條之規定，原告本無須催告，即得解除契
20 約，然原告踐行多次催告，仍屢經被告拒絕提供土地使用權
21 同意書後，方於112年9月27日終止契約。而出具土地使用權
22 同意書既為被告之從給付義務，該從給付義務即為達成契約
23 目的所必要，與原告所負給付租金之主給付義務，係立於互
24 為對待給付之關係，原告自得依民法第264條行使同時履行
25 抗辯權，無先為租金給付之義務；縱認提供土地使用權同意
26 書，並非被告履行系爭契約之從給付義務，原告於112年3月
27 25日兩造簽署租賃意向書時，已給付保證金32萬2,500元予
28 被告，而系爭契約既經原告於112年9月27日終止，被告自應
29 將該保證金返還原告，被告對此亦不爭執，原告當得於此範
30 圍內與被告之債權互為抵銷。再者，依系爭契約第7條第4項
31 第8款之「再支付1.5個月租金額」之約定，屬損害賠償總額

01 預定性違約金性質，惟原告就系爭契約之終止並無可歸責事
02 由，已如前述，被告亦未舉證證明其有何損害，足認債務人
03 即原告實存有消滅或妨礙債權人即被告請求之事由，是被告
04 以系爭契約向鈞院聲請執行依系爭契約第3條第1項、第7條
05 第4項第8款原告積欠兩個月份租金(即112年8月10日至同年9
06 月9日、112年9月10日至同年10月9日)，共計64萬5,000元，
07 及原告未於裝修期內將屋頂翻新，應給付1.5個月租金額之
08 違約金共48萬3,750元，自無理由。為此，原告爰依強制執
09 行法第14條第2項提起本件債務人異議之訴。

10 (三)並聲明：臺灣臺中地方法院112年度司執字第130062號原告
11 與被告間清償強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

12 二、被告則以：

13 (一)被告出租與原告之系爭廠房，其屋頂以鋼架支撐，石棉瓦覆
14 蓋其上，兩造依系爭契約第7條第4項第8、9、10款約定之屋
15 頂翻新，自系爭廠房移交日至112年8月9日，為原告之裝修
16 期間，不計算租金，僅由原告負擔屋頂之翻新費用；而原告
17 僅需拆除石棉瓦後，再以烤漆板重新覆蓋其上即可，台階鋪
18 設及隔間拆除，亦均無需更動鋼梁、結構，原告所提事證為
19 辦公室大樓重新設計及規劃，已逸脫系爭契約約定之內容；
20 且被告於112年10月11日寄發台中工業區郵局208號存證信函
21 終止系爭契約，並於112年10月16日收回系爭廠房後，於112
22 年11月9日間自行將系爭廠房屋頂翻新工程委由廠商承攬施
23 作，並於數天內完工，所支付之承攬報酬為89萬7,620元，
24 與系爭契約之3個月租金96萬7,500元(32萬2,500×3=96萬
25 7,500元)金額相近，均足見系爭廠房之屋頂翻新並非依建
26 築法、臺中市建築管理自治條例之規定，需申請建築執照
27 後，才可進行施作。又，系爭契約亦無被告須提供土地使用
28 權同意書之約定，反而是原告從未履行租金給付義務，故原
29 告臚列各類申請及同意書要求被告提出，主張係因可歸責於
30 被告致無法進行系爭廠房之屋頂翻新，顯無可採。縱始屋頂
31 翻新需申請建築執照後方得施作，惟系爭租賃標的物與坐落

01 之土地均為被告所有，亦應由被告擔任起造人，或由建物所
02 有權人提供建物使用權同意書即足，是原告主張被告未提供
03 土地使用權同意書，違反系爭契約及附隨義務，而於112年9
04 月27日終止系爭契約，顯無理由，應以原告於112年10月12
05 日收受被告寄發之台中工業區郵局208號存證信函，為系爭
06 契約之終止日等語，資為抗辯。

07 (二)並聲明：原告之訴駁回。

08 三、不爭執事項（本院卷第443頁）：

09 (一)兩造於112年4月26日簽訂系爭契約，約定：

- 10 1.租賃期間自112年8月10日起至118年8月9日止。租賃標的物
11 辦公室依現況於簽約日移交原告使用，廠房依現況於112年5
12 月10日移交原告使用，自移交日至112年8月9日為裝修期，
13 不計算租金。
- 14 2.每月租金為32萬2,500元，原告應於每月10日電匯租金至被
15 告帳戶。
- 16 3.原告於112年3月25日電匯保證金32萬2,500元予被告。
- 17 4.系爭廠房屋頂由原告於裝修期內完成翻新並負擔費用，若原
18 告未將屋頂翻新，須於起租日再支付1.5月租金額予被告，
19 兩造不爭執此項約定為損害賠償總額性質之違約金。
- 20 5.廠區前方之台階由原告鋪設並負擔費用。
- 21 6.被告同意原告將辦公室二樓至四樓之隔間拆除，租賃期滿或
22 終止租約交還租賃標的物時，無須回復原狀。

23 (二)被告不同意提供土地使用權同意書。

24 (三)原告未於裝修期內翻修系爭廠房屋頂。

25 (四)被告以原告未依系爭契約約定，於112年8月10日給付租金32
26 萬2,500元及在裝修期間未履行將屋頂翻新，於112年8月18
27 日寄送被證1之存證信函予原告，原告於112年8月19日收
28 受；原告於同年9月20日寄送原證2之律師函予被告，被告於
29 同年9月21日收受；被告於同年9月25日寄送被證2之律師函予
30 原告，原告於同年9月26日收受；同年10月11日，被告寄送原
31 證3之存證信函予原告表示終止系爭契約，原告於同年9月12

01 日收受。

02 (五)兩造於112年10月16日辦理租賃標的物返還作業完畢。被告
03 同意返還原告保證金32萬2,500元。

04 四、爭執事項（本院卷第444頁）：

05 (一)原告履行系爭契約第7條第4項第8.9.10.款之約定，被告有無
06 提供土地使用權同意書予原告之義務？

07 (二)系爭契約之終止日為何時？

08 (三)被告向本院執行處，依原證1經公證之系爭契約，以原告積
09 欠2個月租金64萬5,000元及1.5月租金額之違約金48萬3,750
10 元，聲請強制執行，有無理由？

11 (四)原告提起本件債務人異議之訴，有無理由？

12 五、本院之判斷：

13 (一)執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，
14 債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起
15 異議之訴，強制執行法第14條第1項前段定有明文，依上開
16 規定，提起債務人異議之訴須於強制執行程序終結前為之。
17 經查，被告以經公證之系爭契約為執行名義向本院聲請就原
18 告之財產為強制執行，經本院以112年度司執字第130062號
19 清償債務強制行事件（下稱系爭執行事件）受理，系爭執行
20 事件之強執行程序尚未終結，業據本院調卷查明，故原告提
21 起本件債務人異議之訴，程序上為合法，合先敘明。

22 (二)被告有無提供土地使用權同意書之義務？被告是否未依約履
23 行從給付義務？

24 1.當事人間債之關係，建立在給付義務，除主給付義務外，尚
25 有從給付義務及附隨義務。所謂從給付義務之發生原因可能
26 係基於法律明文，或當事人約定，或基於誠信原則及補充之
27 契約解釋，目的在準備、確定、支持及履行主給付義務，具
28 有補助主給付義務之功能，其意義在於確保債權人之給付利
29 益獲得最大可能之滿足；附隨義務，則係隨債之關係發展過
30 程，基於期待可能性，以誠信原則為發展依據，依個別情況
31 促使債權人之給付利益獲得最大可能滿足（輔助功能），或

01 為維護他方當事人生命或財產上利益（保護功能）之義務。
02 於債務人不履行時，債權人得否解除契約，應視該從給付義
03 務、附隨義務對契約目的之達成是否必要、不可或缺而定
04 （最高法院111年度台上字第719號、109年度台上字第3148
05 號裁判見解參照）。

06 2.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
07 事訴訟法第277條定有明文，原告主張被告拒絕交付土地使
08 用權同意書予原告，係違反系爭契約之從給付義務乙情，為
09 被告所否認，依前揭規定，即應由原告就被告依系爭契約除
10 應負主給付義務外，尚應負之從給付義務之具體內容及其範
11 圍為何？暨被告未依約履行其從給付義務之事實均負舉證責
12 任：

13 (1)兩造簽訂系爭契約，依系爭契約第1條約定租賃標的物為系
14 爭廠房；第7條第3項約定：甲方（即被告，以下同）將房屋
15 交乙方（即原告，以下同）使用時其現有之水電、消防設備
16 須為堪用狀態…第7條第4項約定：1.本租賃標的物之辦公室
17 依現況於簽約日移交乙方使用，廠房依現況於112年5月10日
18 移交乙方使用…3.交廠前甲方須與基台廠商終止合約，並於
19 112年6月30日前撤出有基地台設備。…12.租賃標的物內之
20 監視系統，甲方將全部拆除，拆除費用由甲方負擔…等
21 語，有系爭契約在卷可憑（本院卷第21-27頁）。依上開約
22 定內容，被告依系爭契約所應負之主給付義務為將租賃標的
23 物之系爭廠房以現況移交予原告使用，且移交時之水電、消
24 防設備須為堪用狀態、基地台設備應於112年6月30日前撤
25 出、監視系統應拆除，而被告已將系爭廠房以現況移交原告
26 使用，為兩造所不爭執，且原告於本訴中並未主張系爭廠房
27 移交時有何缺失或被告應盡之義務未履行，則被告依系爭契
28 約約定之主給付義務業已履行，應先認定。

29 (2)原告主張依系爭契約第7條第4項第8.9.10.款約定，由原告
30 負擔費用於裝修期內翻新系爭廠房屋頂、鋪設廠區前方台階
31 及被告同意原告拆除辦公室二樓至四樓隔間，原告進行系爭

01 工項須依法申請建造執照，故被告自負有提供土地使用權同
02 意書予原告之從給付義務乙節，為被告所否認，經查：

03 ①原告依系爭契約第7條第4頁第8.9.10.款約定所須進行之系
04 爭工項，其中屋頂翻新部分係全部翻新，為被告自承在卷
05 （本院卷第272頁），其翻新數量過半，屬建築法第9條規定
06 之修建，應委託開業建築師向臺中市政府都市發展局（下稱
07 都發局）申請建造執照；辦公室隔間拆除涉及分間牆變動事
08 項，應委託開業建築師向都發局申請室內裝修許可，有都發
09 局113年3月15日中市都建字第1130047507號函在卷可稽（本
10 院卷第185-186頁），準此，原告依上開約定進行系爭工
11 項，應委請建築師向都發局申請建造執照及室內裝修許可，
12 合先認定，被告辯稱屋頂翻新部分無須申請建造執照云云，
13 核無可採。

14 ②原告主張依臺中市建築管理自治條例第5條第1項第3款規定
15 申請建造執照應檢附土地使用權同意書，系爭廠房坐落之土
16 地為被告所有，被告自負有提供土地使用權同意書予原告之
17 從給付義務，被告則以依上開規定，土地為起造人自有者，
18 不需提出土地使用權同意書為辯。按系爭廠房及所坐落之土
19 地均登記為被告所有，有被告提出之土地登記第二類謄本、
20 建物登記第二類謄本為憑（本院卷第347-352頁），而兩造
21 主要之爭執乃在於原告進行系爭工項之屋頂翻新工程，應由
22 何造擔任起造人向都發局申請建造執照，如由原告擔任起造
23 人申請建造執照，因土地非起造人自有，申請建造執照自當
24 檢附土地所有人出具之土地使用權同意書；如由被告擔任起
25 造人申請建造執照，則無庸提出土地使用權同意書。關於此
26 項爭執，系爭契約僅約定由原告負擔費用，並未明文約定應
27 由何造擔任屋頂翻新工程之起造人或約定被告應提出土地使
28 用權同意書予原告，準此，本院認為就屋頂翻新工程，由兩
29 造任一造擔任起造人向都發局申請建造執照均能符合兩造締
30 約時之本意，被告就此應負有配合申請建造執照之從給付義
31 務，即本件如由原告擔任起造人時，被告應配合提出土地使

01 用權同意書；如由被告自任起造人時，被告則應配合同意以
02 被告名義提出申請，被告如無正當理由而無故拒絕配合時，
03 即應認為有未依系爭契約履行從給付義務之情事。

04 ③本件被告固不同意提供土地使用權同意書予原告（不爭執事
05 項(二)），惟本院審酌依原告提出其與枝達公司簽訂之「碳基
06 科技新設廠房規畫設計及監造技術服務案」所示（本院卷第
07 211-259頁），原告委託枝達公司規畫設計之內容包含立面
08 設計、室內設計及增建，卻未見列有屋頂翻新工程，難認與
09 原告應施作屋預翻新工程相關；又依系爭契約第4條第4項約
10 定：房屋有改裝、隔間、裝潢之必要時，乙方應告知甲方經
11 甲方同意後，得自行裝設，但不得損害原有建築結構或違反
12 建築相關法令（本院卷第22頁），依此約定原告於有必要
13 時，雖得就系爭廠房為改裝、隔間及裝潢，但並未約定原告
14 除改裝、隔間、裝潢外，尚得自行增建，而依原告委託枝達
15 公司規畫設計之增建部分，系爭廠房之一至三樓均有增建，
16 增建面積達252.96平方公尺，明顯逸脫系爭契約明定之改
17 裝、隔間及裝潢之範籌，亦非屬原告為履行系爭契約第7條
18 第4項第8.9.10.款約定所應施作之工程。本院認為原告以不
19 符合系爭契約約定內容之增（改）建事項要求被告出具土地
20 使用權同意書，被告不同意提供核屬有正當理由，原告於理
21 中並自承除要求被告應提供土地使用權同意書供原告以原告
22 為起造人名義申請建造執照外，並未請被告提供其他何項協
23 助（本院卷第419頁），則被告不同意提供土地使用權同意
24 書，自無從遽予評價為未履行其從給付義務。

25 (三)系爭契約所訂之單方終止權，約定於系爭契約第7條第6項及
26 第8項，分別為：原告於租賃期限未滿擬終止租約時，應於3
27 個月前函告被告；原告積欠租金達2個月以上，或違反使用
28 租賃物之各款限制時，被告得終止租約，收回租賃物（本院
29 卷第25頁）。被告並無未依約履行其從給付義務之情事，業
30 經本院認定如前，準此，原告以被告未履行從給付義務以11
31 2年9月20日存證信函，定期催告被告提供土地使用權同意

01 書，逾期即以該函為終止系爭契約之意思表示，不符系爭契
02 約約定原告單方終止權之行使要件，亦無法類推適用民法第
03 229條、第254-256條規定行使契約終止權，自不生單方終止
04 系爭契約之效力；而原告未依系爭契之約定給付租金，經被
05 告於112年8月18日寄送存證信函催告原告給付，原告於112
06 年8月19日收受仍未給付，被告於同年10月11日存證信函以
07 原告欠租逾2個月為由向原告表示終止系爭契約，符合系爭
08 契約第7條第8項約定，原告於同年月12日收受存證信函（不
09 爭執事項(四)），被告終止系爭契約之意思表示到達原告，兩
10 造所訂爭契約於同日終止。

11 (四)按終止契約，僅使契約自終止之時起向將來消滅，並無溯及
12 效力，當事人原已依約行使、履行之權利義務不受影響（最
13 高法院99年度台上字第818號裁判見解參照）。系爭契約經
14 被告以意思表示終止，終止前兩造之權利義務關係不受影
15 響，而原告未依約給付112年8月、9月之租金，亦未於裝修
16 期內翻修系爭廠房屋頂（不爭執事項(三)），依系爭契約第7
17 條第4項第8款約定，原告須於起租日再支付1.5月租金額予
18 被告，此項約定為損害賠償總額性質之違約金，亦為兩造所
19 不爭執（不爭執事項(一)4.）。原告雖主張被告未履行從給付
20 義務，就租金部分主張同時履行抗辯暨以違約非可歸責於原
21 告，被告不得請求給付違約金云云，惟本院業已認定被告並
22 無未依約履行其從給付義務情事，原告據此就租金給付主張
23 同時履行抗辯，並無可採；至原告未於裝修期內翻新屋頂乙
24 事，係因原告未以符合系爭契約約定之屋頂翻新內容請求被
25 告提供土地使用權同意書，而無法取得被告同意提供土地使
26 用權同意書，原告主張非可歸責於原告，亦不足採。從而，
27 被告向本院執行處，依經公證之系爭契約，以原告積欠2個
28 月租金64萬5,000元及1.5月租金額之違約金48萬3,750元，
29 聲請強制執行，核屬有據。

30 (五)強制執行法第14條第1項所謂消滅債權人請求之事由，係指
31 足以使執行名義之請求權及執行力消滅之原因事實，例如清

01 償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更
02 改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂
03 和解契約，或其他類此之情形，始足當之。至所稱妨礙債權
04 人請求之事由，則係指依執行名義所命之給付，罹於不能行
05 使之障礙而言，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時
06 履行抗辯權等（最高法院94年度台上字第671號、98年度台
07 上字第1899號判決意旨參照）。原告就租金部分主張同時履
08 行抗辯為不可採，業如前述，原告以有妨礙債權人請求之事
09 由提起異議之訴，並無理由；另原告主張以保證金抵銷部
10 分，經被告當庭自認保證金返還條件已經成就，且無須扣除
11 損害賠償，被告同意返還保證金32萬2,500元（本院卷第418
12 頁，不爭執事項(五)），則按原告主張抵銷之數額，兩造間債
13 之關係消滅，原告就此以有消滅債權人請求之事由提起異議
14 之訴，為有理由。

15 六、綜上所述，被告請求執行之債權額為2個月租金64萬5,000元
16 及1.5月租金額之違約金48萬3,750元，合計為112萬8,750
17 元，扣除原告主張抵銷之數額32萬2,500元，被告之債權餘
18 額為80萬6,250元，被告以經公證之系爭契約為執行名義對
19 原告聲請強制執行，於超過上開金額部分，不得對原告為強
20 制執行。從而，原告依強制執行法第14條第1項規定，請求
21 撤銷系爭執行事件超過80萬6,250元部分之強制執程序，
22 為有理由，應予准許，原告逾此範圍之請求，為無理由，應
23 予駁回。

24 七、本件判決之基礎已為明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉
25 證，經核均與判決之結果無影響，爰不逐一論駁，附此敘
26 明。

27 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

28 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日
29 民事第五庭 法官 陳文爵

30 正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

03 書記官 陳建分