

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度簡上字第259號

上訴人 亮典工業股份有限公司

法定代理人 DARRELL WILLIAM VOSS

訴訟代理人 蔡其展律師

被上訴人 劉湘君

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國113年9月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，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異議之訴；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1項前段、第2項定有明文。本件被上訴人向執行法院聲請對上訴人之財產為強制執行，即臺灣臺中地方法院112年度司執字第37951號清償債務強制執行事件（下稱本件強制執行），經上訴人提起債務人異議之訴而訴請撤銷強制執行程序，而該执行程序迄今尚未終結，上訴人提起本件債務人異議之訴，程序上實屬合法，先予敘明。

貳、實體部分

一、上訴人起訴主張：上訴人向被上訴人承租門牌號碼臺南市○○區○○路0段000巷00弄00號房屋（下稱系爭房屋）作為居住兼營業使用，約定租期自民國110年3月1日起至112年2月28日止，每月租金為2萬8,000元，兩造於同年110年2月8日簽

01 立房屋租賃契約書(下稱系爭未公證版租約)，並於同日經臺
02 南地院公證處就兩造所另簽立之房屋租賃契約(下稱系爭公
03 證版租約)公證在案，上訴人並給付被上訴人押租金5萬6,00
04 0元，及迄至111年1月之租金。上訴人係經營高端複合材料
05 產品之工程研發業務，需要辦公處所維持安靜之狀態，承租
06 系爭房屋初期，該屋尚符合使用上需求，詎承租系爭房屋數
07 月後之110年8月起，系爭房屋後方之建物進行改建工程，施
08 工所產生之噪音、灰塵及趕出之蟑螂侵入系爭房屋，致上訴
09 人之職員無法正常工作，甚至有職員因此離職，則系爭房屋
10 未能合於上訴人承租房屋之使用目的，經上訴人於110年12
11 月9日向被告反應，被告仍未改善租屋環境。而系爭未公證
12 版租約並未經兩造廢止，效力自繼續存在，上訴人自得依系
13 爭未公證版租約第14條第2項約定，於未提前一個月通知並
14 負擔一個月押金為違約金之情況下，向被上訴人終止租約；
15 因被上訴人未提供合於使用目的之租賃物，上訴人亦得依系
16 爭公證版租約第17條第1項第2款約定，向被上訴人終止兩造
17 間租約。上訴人遂於111年1月4日口頭通知被上訴人終止兩
18 造間之租賃契約，復於同年1月8日寄發存證信函通知被上訴
19 人於同年月15日終止租約，且已將鑰匙返還被上訴人，則兩
20 造間之租賃契約於111年1月15日即已終止，上訴人至多僅須
21 負擔一個月押金之違約金，亦無積欠被上訴人任何租金。然
22 被上訴人竟持系爭公證版租約為執行名義，並主張租約之押
23 金扣抵111年2月、3月之租金後，被上訴人對上訴人尚有自1
24 11年4月1日起至112年2月28日止，計11個月共計30萬8,000
25 元之租金債權(下稱系爭租金債權)，並向執行法院聲請對上
26 訴人之財產為本件強制執行，則本件強制執行程序尚未終
27 結，上訴人既無積欠被上訴人任何租金債務，自有提起本件
28 訴訟之必要，爰依強制執行法第14條規定提起債務人異議之
29 訴等語。並為起訴聲明：(一)確認被上訴人依前開公證書對上
30 訴人請求之系爭租金債權不存在；(二)本件強制執行程序應予
31 撤銷；(三)被上訴人不得持前開公證書對上訴人之財產為強制

01 執行。

02 二、被上訴人則以：系爭公證版租約簽立在後，則兩造係以系爭
03 公證版租約，取代系爭未公證版租約，在臺南地院公證結束
04 後，被上訴人亦有詢問公證處人員，未公證版租約是否要收
05 回作廢，經公證處人員回覆表示，兩造間租約以經公證版租
06 約為主，未公證版已失效，可自行銷毀，顯見兩造間租約應
07 以系爭公證版租約之內容為據，則上訴人並無任何得提前向
08 被上訴人為任意終止租約之約定，自不得逕以系爭未公證版
09 租約第14條第2項向被上訴人任意終止租約。又系爭租賃關
10 係存續期間，被上訴人並無任何違約情事，且後方房屋之工
11 程所產生的噪音、雜亂皆非被上訴人所致，被上訴人已提供
12 合於被上訴人使用目的之房屋。而被上訴人就兩造間之租賃
13 紛爭，亦非常有誠意的處理，並提議前往臺南市安南區調解
14 委員會調解，而上訴人即逕自將系爭房屋之鑰匙放置在調解
15 委員會處所，惟被上訴人並未同意上訴人為租約之終止，上
16 訴人卻自111年2月起即未給付被上訴人租金，被上訴人自得
17 以押金扣抵兩個月租金後，向上訴人請求剩餘之租金30萬8,
18 000元，是以上訴人請求確認被上訴人之租金債權不存在，
19 並提起債務人異議之訴，自屬無據等語，資為抗辯。

20 三、原審審酌兩造攻擊防禦方法後，駁回上訴人於原審之訴，上
21 訴人不服提起上訴，上訴聲明求為判決：(一)原判決廢棄；(二)
22 請求確認被上訴人依系爭公證版租約，對上訴人請求之系爭
23 租金債權不存在；(三)請求撤銷本件強制執行所為之強制執行
24 程序；(四)被上訴人不得執系爭公證版租約，對上訴人之財產
25 為強制執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

26 四、得心證的理由：

27 (一)兩造間就系爭房屋定有租賃契約，約定租期自110年3月1日
28 起至112年2月28日止，每月租金為2萬8,000元，兩造於同年
29 110年2月8日簽立系爭未公證版租約，並於同日經臺南地院
30 公證處就兩造所另簽立之系爭公證版租約公證在案，上訴人
31 並給付被上訴人押租金5萬6,000元，及迄至111年1月之租金

等情，業將兩造所不爭執(見本院卷第77至78頁)，該部分事實首堪認定。

(二)兩造間並無得任意終止租約之約定。

上訴人主張系爭未公證版租約上有諸多畫記，顯然經過兩造仔細討論，而為兩造約定之結果，則上訴人自得依系爭未公證版租約第14條第2項約定，向被上訴人為租約之任意終止，並僅需賠付一個月之租金等語，此為被上訴人所否認，並稱：系爭未公證版租約第14條第2項應係以得任意終止租約為前提方有適用，而兩造締約時，上訴人希望被上訴人可以有租金上的折扣，因此被上訴人便要求租約不得任意終止，要簽2年約，以保障被上訴人之權益，故兩造間從未有過得提前告知即得逕行終止之任意終止租約約定等語。經查，參諸系爭未公證版租約第14條第1項兩造已明確勾選「不得任意終止」，而同條第二項之內容係「租賃期間內乙方若擬提前終止租約遷離他處，需提前一個月告知甲方，未先期通知而逕行終止租約者，應賠償甲方一個月租金額之違約金」，係與兩造間得任意終止，及如欲任意終止租約之行使方式為何等事項相關，顯然與兩造間勾選之「不得任意終止租約」之真意相牴觸，則兩造既已約定不得於期前任意終止租約，應認該14條第2項並非兩造所約定之內容。且兩造於簽訂前開未經公證版租約之同日，既再前往法院進行租約之公證，參諸兩造間就系爭經公證版租約第13條之選項，亦係勾選並約定：「不得任意終止租約」，而未經勾選之內容即為：「得期前終止租約，但應於至少一個月前通知對方。一方未依約通知時，應賠償對方最高不得超過一個月租金額之違約金後，方得終止租約」，即與未經公證版租約第14條第2項之內容相同，卻在有專業人員陪同之公證場合下，仍刻意排除而未勾選該條內容，益證兩造自始皆係合意不得任意終止租約，並無得經通知後，即可任意期前終止或縱未通知僅需給付一個月違約金等約定，是以上訴人以系爭未公證版租約第14條第2項作為任意終止之依據，並認其已合法終

01 止租約，僅需給付一個月租金之違約金等情，實屬無據。

02 (三)承租標的物並無未合於使用方式之瑕疵。

03 1.按出租人應以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租
04 人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀
05 態；承租人因自己之事由，致不能為租賃物全部或一部之使
06 用收益者，不得免其支付租金之義務，民法第423條、第441
07 條定有明文。又系爭經公證版租約第10條第2項、第13條、
08 第17條第1項第2款固約定：「甲方應以合於所約定居住使用
09 之租賃住宅，交付乙方，並應於租賃其間保持其合於居住使
10 用之狀態」；「本契約於期限屆滿前，除依第17條規定得提
11 前終止租約外，不得任意終止租約」；「租賃期間有甲方違
12 反第10條第2項規定，提供未合於居住使用之租賃住宅，並
13 有修繕之必要，經乙方定相當期間催告，仍不於期間內修繕
14 者，致難以繼續居住者，乙方得提前終止租約」。

15 2.經查，上訴人雖主張其自111年8月間起，因系爭房屋後方之
16 建物進行拆除改建工程，施工所產生之噪音、灰塵、蟑螂侵
17 入系爭房屋，使上訴人就系爭房屋無法為正常之使用，上訴
18 人公司之職員亦無法正常工作，甚至有職員提出離職等情為
19 由，認為被上訴人未提供合於約定使用收益狀態之租賃物。
20 然依上訴人所述，未就被上訴人所交付之系爭房屋本身有何
21 無法為正常使用為具體指摘，而系爭房屋之周圍出現施工、
22 噪音、灰塵等情，皆非被上訴人所致，亦非系爭房屋本身所
23 生，則上訴人因自身工作性質關係，而無法接受來自外界之
24 噪音、灰塵，而無法於系爭房屋繼續工作，並非可歸責於被
25 上訴人之事由，況上訴人亦自陳：承租的前幾個月尚符合租
26 屋需求等語，事後係因外界因素使系爭房屋出現嘈雜、灰塵
27 及蟑螂入侵之情況，益見被上訴人已交付合於約定使用狀態
28 之租賃物予上訴人，則上訴人以此為由，向被上訴人為終止
29 租約之意思表示，尚難認為有據。

30 (四)又兩造曾因租賃爭議，經被尚訴人提議前往臺南市安南區調
31 解委員會進行調解，而上訴人於111年2月25日前往調解時，

01 雖將系爭房屋之鑰匙置放於調解委員會處，以返還被上訴
02 人，惟被上訴人否認兩造契約有合意終止之情況，且兩造該
03 日之調解亦為不成立，則揆諸前開說明，兩造既未合意終止
04 租約，上訴人亦未合於兩造間終止租約之規定，尚未合法向
05 被上訴人為租約之終止，則縱使上訴人已自行返還系爭房屋
06 鑰匙，兩造間之租約之效力仍有效持續，至112年2月28日租
07 期屆滿時始為消滅。則上訴人自應繼續給付系爭房屋之租金
08 與被上訴人至租期屆滿之時。而上訴人於簽立系爭公證版租
09 約時，已先給付押租金5萬6,000元，並已給付租金至111年1
10 月等情，業為兩造所不爭(見本院卷第78頁)，則上訴人尚應
11 給付被上訴人自111年2月1日起至112年2月28日止之租金，
12 以前開押租金扣抵兩個月租金，尚應給付共計11月之租金，
13 合計30萬8,000元，被上訴人對上訴人自有該租金債權請求
14 權，上訴人主張該租金債權不存在，而提起本件債務人異議
15 之訴請求確認債權不存在，要屬無據。

16 五、綜上所述，上訴人依系爭未公證版租約第14條第2項及系爭
17 公證版租約第17條第1項第2款之約定，提前終止兩造間之租
18 賃契約，於法無據，從而，上訴人依據強制執行法第14條第
19 2項之規定，請求：(一)確認被上訴人依系爭公證版租約，對
20 上訴人請求系爭租金債權不存在；(二)撤銷本件強制執行所為
21 之強制執执行程序；(三)被上訴人不得執系爭公證版租約對上訴
22 人之財產為強制執行，為無理由，不應准許，原審為上訴人
23 敗訴之判決，尚無不合，上訴意旨指摘原判決不當求予廢棄
24 改判，為無理由，應駁回其上訴。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
26 斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此
27 敘明。

28 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
29 3項、第450條、第78條判決如主文。

30 中 華 民 國 113 年 9 月 27 日
31 民事第一庭 法 官 許石慶

法 官 熊祥雲

法 官 趙蕙涵

以上為正本係照原本作成。

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（須附繕本）。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 113 年 9 月 27 日

書記官 林俐