

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1686號

原告 久盛興食品有限公司（即萬壽果有限公司）

法定代理人 林蔚均

訴訟代理人 蕭慶鈴律師

被告 景巽企業有限公司

法定代理人 張景敦

被告 林拴

共同

訴訟代理人 蘇文俊律師

共同

複代理人 張以璇律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國115年5月13日辯論終結，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

壹、程序方面

原告名稱原為萬壽果有限公司，嗣於本院審理中更名為久盛興食品有限公司，有臺中市政府民國114年12月19日府授經登字第11407816540號函及有限公司變更登記表可稽（見本院卷第313至318頁），合先敘明。

貳、實體方面

一、原告主張：訴外人五茹公司於110年9月3日與被告簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租被告所有門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），原約定租賃期限自至124年2月9日止，惟被告要求系爭租約須經公證，故經公證人建議後，租賃期限約定自110年9月8日起至1

01 14年2月9日止，另約定租賃期滿，承租人如無違約情事，雙
02 方同意另訂新約，租期至124年2月9日，租金新臺幣（下
03 同）12萬5,000元，除非通貨膨脹率達5%，且持續5個月以
04 上，租金始須再議，應可認系爭租約之租賃期限係至124年2
05 月9日止。系爭租約並經公證。嗣五茹公司因財務問題，兩
06 造及五茹公司遂於112年2月15日簽訂租賃契約變更協議書
07 （下稱系爭協議書），協議將系爭租約之承租人轉由原告受
08 讓，系爭租約其餘租賃條件不變，上開協議書並經公證。詎
09 被告竟持系爭租約之公證書（下稱系爭公證書）為執行名
10 義，對原告聲請強制執行，經本院以114年度司執字第63854
11 號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理。惟原告於租賃
12 期間均按時繳納租金，並無違約，兩造已同意系爭租約租期
13 延至124年2月9日；若系爭租約非至124年2月9日止，然原告
14 於114年2至5月間亦有繼續支付租金，兩造間應已成立不定
15 期限租賃關係，爰依強制執行法第14條規定提起本件訴訟等
16 語。並聲明：系爭執行事件之執行程序應予撤銷。

17 二、被告則以：系爭租約約定租賃期限至114年2月9日，並明定
18 屆期兩造須另訂新約，自無原告所謂租期已延至124年2月9
19 日之可言。又被告於114年2月3日起即多次催告原告應儘速
20 簽訂新約，然因兩造就租金無法達成合意，新約自始未曾成
21 立，是原告占有系爭房屋，即屬無權占有。另原告於系爭租
22 約期滿後，未經被告同意自行匯款相當於系爭租金之數額予
23 被告，經被告發現後即表示拒絕收受上開款項，其後更將上
24 開款項返還予原告，系爭租約並未以不定期限繼續契約等
25 語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、兩造不爭執之事項（見本院卷第323至324、370頁）：

27 （一）訴外人五茹公司於110年9月3日與被告簽訂系爭租約，約定
28 承租系爭房屋，租賃期限自110年9月8日起至114年2月9日
29 止，且租賃期滿，承租人如無違約情事，雙方同意另訂新
30 約，租期至124年2月9日，租金12萬5,000元。如台灣通貨膨
31 脹率達5%持續5個月時租金再議。系爭租約並經公證如本院

01 卷第13至24-1頁所示。

02 (二)兩造及訴外人五茹公司於112年2月15日簽訂系爭協議書，協
03 議將系爭租約之承租人轉由原告受讓，系爭租約其餘租賃條
04 件不變，系爭協議書並經公證如本院卷第26至30頁所示。

05 (三)原告於租賃期間均按時繳納租金，於114年2至5月間亦有如
06 本院卷第34至40頁所示款項之匯款記錄，被告於114年6月12
07 日則有如本院卷第174頁所示款項之匯款記錄。

08 (四)被告於114年2月20日以律師函催告原告於收受該信函後之7
09 日內應將系爭房地騰空返還，該信函已於114 2月21日經原
10 告收悉，有本院卷第152至154頁之律師函及掛號郵件收件回
11 執可參。

12 (五)被告持系爭租約、系爭協議書及公證書為執行名義聲請強制
13 執行，經本院以下稱系爭執行事件受理（見本院卷第68、10
14 2至107頁）。

15 (六)兩造對於卷內書證之形式上真正均不爭執（見本院卷第370
16 頁）。

17 四、本院之判斷：

18 (一)系爭租約已於114年2月9日屆滿，且兩造復未依系爭租約第1
19 3條第4項約定另訂新約，是系爭租約已因期限屆滿而歸於消
20 滅：

21 1.按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
22 事訴訟法第277條前段定有明文。是主張法律關係存在之當
23 事人，須就該法律關係發生所須具備之要件事實，負舉證之
24 責任。而契約當事人約定其契約須用一定之方式者，在該方
25 式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條亦有明定。

26 2.系爭租約第2條約定：「租賃期限：自110年9月8日起，至11
27 4年2月9日止」；第13條4項約定：「租賃期滿，承租人如無
28 違約情事，雙方同意另訂新約，租期至124年2月9日，租金1
29 2萬5,000元。如台灣通貨膨脹率達5%持續5個月時租金再
30 議」，可知訴外人五茹公司與被告於訂約之際，已訂明系爭
31 租約於114年2月9日租期屆滿，且租賃期間承租人如無違約

情事，尚須另訂新約，亦即系爭租約非於租期屆滿後即生更新租約之效力。是以，系爭租約之承租人轉由原告受讓後，系爭租約租期屆滿後，自亦須由兩造另訂新約，始生系爭租約因約定更新而生延長租期之效果。

3.查原告於系爭租約到期前，已於114年1月20日發函通知被告依系爭租約第13條第4項約定另訂新約（見本院卷第363頁），再於同年2月3日通知被告之代理人提供合約書，並表示可配合續約時間等語，有兩造間之通訊軟體LINE對話紀錄截圖可稽（見本院卷第156頁），顯見原告亦知縱其於租賃期間無違約情事，就系爭租約於114年2月9日屆滿後，仍應另行簽訂新約，是兩造既未於租期屆滿後另訂新約，則依前開系爭租約第2條約定，系爭租約已因期限屆滿而歸於消滅。

4.至證人即五茹公司負責人李建祥雖證稱：110年9月3日五茹公司與被告簽訂系爭租，是由其母親至公證人處公證系爭租約，原本要簽10年約，但公證人認為租期過長，方簽訂系爭租約，當時有詢問公證人，若出租人不願續租應如何處理，公證人表示租約經過公證即無問題，租賃期滿承租人沒有違約的話，就可以續租10年等語（見本院卷第255頁）。惟證人李建祥既未親自見聞系爭租約簽訂、公證等過程，其證述是否與實際狀況相符，即非無疑；又衡酌證人李建祥為原告法定代理人之弟，所述容有偏頗之虞，自難憑此為有利於原告之認定。

(二)系爭租約於114年2月9日期滿後，兩造間就系爭房屋之租賃關係並未以不定期限繼續契約：

1.按租賃定有期限者，其租賃關係於期限屆滿時消滅，為民法第450條第1項所明定。同法第451條所謂視為不定期限繼續契約者，須承租人於租期屆滿後，仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思時，始有其適用。意在防止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷於窘

境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之意義存在。故此種出租人之異議，通常固應於租期屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益時，即行表示之，惟出租人慮承租人取得此項默示更新之利益，而於租期行將屆滿之際，向之預為表示不願繼續契約者，或於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應另訂契約者，仍不失為有反對意思之表示，難謂不發生阻止續約之效力（最高法院42年台上字第410號、55年台上字第276號判決先例意旨參照）。

2.系爭租約於114年2月9日期滿，且租期屆滿後仍應另行簽訂新約，業經本院認定如前，依上開說明，被告於系爭租約締約之際，既已預為表示期滿需另訂新約，應認業已就原告於系爭租約租期屆滿後仍為系爭房屋之使用收益乙事，即為反對之意思表示，依法當可發生阻止續約之效力，則依民法第450條第1項規定，系爭租約之租賃關係於期限屆滿時即114年2月9日消滅。

3.原告雖以其於114年2至5月間有如本院卷第34至40頁所示款項之匯款記錄（見不爭執事項(三)），主張兩造間就系爭房屋已成立不定期租賃契約云云（見本院卷第328至329頁）。惟被告於114年2月3日、同年月10日均已催告原告應儘速簽訂新約等語（本院卷第156、160頁），然兩造就續租之租金條件未能協議一致，有兩造間之通訊軟體LINE對話紀錄截圖可憑（見本院卷第157至166頁）。另被告於知悉原告於系爭租約所定租期屆滿後，竟有逕自給付與系爭租金相當之金額乙情，已於同年月17日表示租約已到期、雙方並無租賃關係存在，且拒絕收受該款項等語（見本院卷第163至164頁），堪認被告已即為反對依系爭租金之數額續租之意思表示至明，兩造對於續約之租金額數又未能達成合意，自不能適用民法第451條規定，視為不定期限繼續契約。

(三)原告主張被告不得執系爭租約、系爭協議書及公證書為執行名義，對原告為強制執行，並無理由：

1.按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發

01 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人
02 提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事
03 實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之；執行名義
04 無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不
05 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
06 制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第1
07 項、第2項定有明文。次按當事人請求公證人就以給付金錢
08 或其他代替物或有價證券之一定數量為標的、租用或借用建
09 築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還之法律
10 行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得為執行名
11 義，強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第1
12 款、第3款亦有明定。

13 2.查系爭租約有辦理租約公證，由公證人製作公證書，載明就
14 承租人應於租賃期滿時交還租賃物，按期給付租金或違約時
15 給付違約金，如不履行時均應逕受強制執行之意旨（見本院
16 卷第17頁）。原告於系爭租約租期屆滿後雖仍為系爭房屋之
17 使用收益，但被告已即為反對之意思表示，兩造間亦未就續
18 約之租金達成合意，不生民法第451條所定視為不定期限繼
19 續契約之效果，業經本院審認如前，並無原告所指有債權不
20 成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生；至被告是否有義
21 務同意原告另訂新約，可由原告另訴提出請求，惟在新租賃
22 契約成立前，原告尚無權利可資據以撤銷系爭執行事件之執
23 行程序，是依上開規定，被告以系爭租約、系爭協議書及公
24 證書為執行名義，主張原告於系爭租約期間屆滿而不交還系
25 爭房屋，於114年4月9日向本院聲請強制執行被告應遷讓系
26 爭房屋，及按月給付被告相當於租金之不當得利12萬5,000
27 元，經本院民事執行處以系爭強制執行事件受理，即於法有
28 據。從而，原告主張被告不得執系爭租約、系爭協議書及公
29 證書為執行名義，對原告為強制執行，為無理由，應予駁
30 回。

31 五、綜上所述，原告依強制執行法第14條提起債務人異議之訴，

01 請求撤銷系爭執行事件之執行程序，為無理由，應予駁回。
02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
03 經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此
04 敘明。

05 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 115 年 7 月 8 日
07 民事第一庭 法 官 黃志婷

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
10 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

11 中 華 民 國 115 年 7 月 10 日
12 書記官 張哲豪