

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度訴字第216號

原告 瑞士商弗克司股份有限公司台灣分公司

法定代理人 CHRISTOPHER JAMES TUTTON

訴訟代理人 呂光律師
湯舒涵律師
朱仙莉律師

被告 佳凌科技股份有限公司

法定代理人 劉嘉彬
訴訟代理人 洪明儒律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國115年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告以臺灣臺中地方法院所屬民間公證人安信聯合事務所110年度中院民公中字第0823號公證書所公證之兩造間土地暨廠房租賃契約Lease Agreement對原告主張之新臺幣7,749,000元租金債權不存在。

臺灣臺中地方法院114年度司執字第219394號兩造間給付租金強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

被告應給付原告新臺幣164萬元及自民國115年1月22日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國110年8月12日簽訂土地暨廠房租賃契約Lease Agreement (下稱系爭租約)，由原告向被告承租坐落嘉義縣○○鎮○○○段00地號如系爭租約附件一所示範圍之土地暨其上嘉義縣○○鎮○○○○區○路00號部分區域詳如系爭租

01 約附件二（下合稱系爭廠房），租賃期間自110年9月1日起
02 至115年8月31日止計5年。

03 (二)被告於承租期間滿3年即113年8月31日後，於114年1月2日函
04 知被告於114年3月31日終止系爭租約，並結清至終止日止之
05 租金及水電等費用，是原告已依系爭租約履行終止程序，兩
06 造之系爭租約租賃關係業經合法終止。且因自110年9月1日
07 起至114年3月31日止之原告實際承租期間，已逾迄至113年8
08 月31日系爭租約滿3年期間，依系爭租約第8條約定，原告無
09 須支付違約罰款新臺幣（下同）164萬元予被告。

10 (三)又系爭租約既經原告依約終止，被告亦派員於114年3月31日
11 終止日當天到場，會同原告總務課長羅濬豪及廠務工程師蔡
12 晉銘完成點交，於同日交還系爭廠房鑰匙予被告，並經臺灣
13 嘉義地方法院所屬民間公證人張永昌作成點交現況過程之事
14 實體驗公證書。惟被告卻稱於原告支付終止日後114年4月1
15 日至115年8月31日止應繳租金之8成後，方同意與原告協商
16 提前終止租約，後並持系爭租約為執行名義，對原告聲請強
17 制執行，經本院民事執行處以114年度司執字第219394號執
18 行命令，扣押原告相關銀行帳戶存款（下稱系爭執行命
19 令）。

20 (四)然系爭租約既經原告依約終止，被告對原告就114年4月1日
21 後之租金債權即已不存在，且依系爭租約第4條押金第2項約
22 定，被告於原告依約交還所承租系爭廠房同時，應無息返還
23 押金164萬元予原告。爰依強制執行法14條第2項規定，提起
24 債務人異議之訴。

25 (五)聲明如主文所示。

26 二、被告則以：

27 (一)系爭租約第2條已明定租賃期間5年，雙方均有遵守約定之義
28 務。

29 (二)系爭租約第8條第1項約定之文義係就違約罰款（違約金）之
30 約定，非原告得於系爭租約租期屆滿前任意終止系爭租約。
31 且第8條第2項約定已明文不得任意終止。如兩造就第8條第1

01 項約定真意係賦予兩造均有提前終止系爭租約之權利，何以
02 未使用與同條第2項相同文字？況如一併觀諸第8條第1、2項
03 約定，又與認為其中第2項約定均為系爭租約當事人得提前
04 終止之約定，卻因第2項約定之要件不一，致生矛盾，應如
05 何適用系爭租約約定，顯有矛盾。如於租期未滿3年時承租
06 人主張有重新建築必要而終止系爭租約，究因第8條第1項未
07 滿3年而不得終止，抑依第2項約定得逕行終止？況為使系爭
08 廠房符合原告進行生產所需，兩造均花費巨資整修系爭廠
09 房，豈有不顧上開花費成本，約定兩造均可提前終止系爭租
10 約。實則第8條第1項僅係約定任一方於租期未滿3年欲解除
11 或終止時，因已違反第2條約定之5年租期，他方得請求違約
12 金，反之，任一方於租期屆滿3年以上時，欲解除或終止固
13 仍屬違反第2條約定之違約行為，惟無第8條第1項約定之適
14 用，是第8條第1項僅為違約金之約定與終止系爭租約無涉。
15 至被告基於與人為善，欲尋求與原告和解，以114年8月18日
16 函文通知原告協商提前終止租約，惟未獲原告回應。

17 (三)原告依約無權提前終止系爭租約，當無所謂「點交」可言，
18 被告固於114年3月31日派員到場，係因系爭廠房為被告廠房
19 一部分，被告亦有眾多精密儀器設備置放被告廠房，倘被告
20 未到場確認原告有無將系爭廠房門窗緊閉，並無漏水、漏電
21 情事，恐將影響被告廠房及其內置放之精密儀器、設備之安
22 全，方會於114年3月31日派員到場，並非所謂「會同點
23 交」，被告亦未與原告有任何點交合意。

24 (四)原告應證明有權提前終止系爭租約之權利，及已依約按被告
25 移交當時之現狀返還被告，方得請求被告返還系爭租約之押
26 金。

27 (五)聲明：原告之訴駁回。

28 三、得心證之理由：

29 (一)原告主張兩造就系爭廠房簽訂系爭租約，並經本院所屬民間
30 公證人蕭冠中公證，作成110年度中院民公中字第0823號公
31 證（附件為系爭租約，下稱系爭公證書）。被告以系爭公證

01 書為執行名義，聲請就114年4月至8月之租金共7,749,000元
02 範圍內對原告財產強制執行，經本院民事執行處以14年度司
03 執字第219394號給付租金強制執行事件受理，並核發系爭執
04 行命令（下合稱系爭執行程序）等節，業據其提出110年度
05 中院民公中字第0823號公證書暨土地暨廠房租賃契約Lease
06 Agreement、本院114年12月18日中院漢114司執蘭字第21939
07 4號執行命令在卷可按（本院卷第15至44、85至87頁），經
08 本院依職權調閱本院114年度司執字第219394號卷證核屬無
09 訛，並為被告所不爭執，自堪信為真實。

10 (二)按契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法
11 自治及契約自由原則，不僅為當事人之行為規範，亦係法院
12 於訴訟時之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義
13 時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋
14 （以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史
15 解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考
16 量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原
17 則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正
18 義，且應兼顧不能超過契約最大可能之文義（最高法院112
19 年度台上字第1233號裁判參照）。且按解釋契約，固須探求
20 當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字
21 業已表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文
22 字而更為曲解（最高法院114年度台上字第1124號裁判參
23 照）。本件系爭租約第8條既開宗明義記載為「終止條
24 款」，應認屬兩造欲終止系爭租約時所適用之約定。且第1
25 項約定：任一方承租期間未滿3年以上欲解除或終止本租賃
26 契約時，須支付違約罰款新臺幣164萬元整予他人（不可抗
27 力之因素除外），並應於預期終止日3個月前以書面通知他
28 方。第2項約定：甲方（即出租人被告）除有重新建築之必
29 要或依其他法令規定，不得任意終止契約，惟若乙方積欠租
30 金達2個月以上，或違反第5條使用租賃物之各項限制時，經
31 甲方書面通知限1個月以內應為改善，但乙方期限屆滿仍未

01 改善，甲方得終止租約。第3項約定：在租賃期間屆滿或終
02 止時，乙方應交還租賃標的物，甲方應退還乙方押租金（本
03 院卷第57頁）。足認第8條第1項係就兩造欲終止系爭租約
04 時，就承租期間未滿3年以上時，約定違約罰款及需預於終
05 止日前3個月以書面通知之適用；反之，於承租期間已滿3年
06 以上時，即無該第1項約定之適用。至第2項係針對出租人終
07 止系爭租約之時所約定之限制條件；第3項則為系爭租約租
08 賃期間屆滿或終止時，兩造所應負返還義務之約定。被告辯
09 稱系爭租約第8條第1項非屬終止之約定，僅為違約金之約
10 定，兩造均不得任意終止系爭租約云云，容有誤解。況依被
11 告之解釋，系爭租約不可能提前終止，那又何必約定3年內
12 終止要給付違約金？故被告之抗辯違反契約約定之意旨，應
13 不可採。

14 (三)原告於114年1月2日函知被告於114年3月31日終止系爭租約
15 乙情，有被告114年1月2日弗克司安字第1140101號函在卷可
16 按（本院卷第45至79頁），被告固覆函表示於原告支付114
17 年4月1日至115年8月31日應繳租金8成前提下，方同意與原
18 告協商提前終止系租約等語（本院卷第81至83頁）。惟徵諸
19 系爭租約第8條為終止系爭租約之約定，第1項僅限制承租期
20 間未滿3年時應負違約罰款之終止義務，故原告上開存證信
21 函應認生有終止系爭租約之效力，被告辯稱系爭租約尚未終
22 止云云，洵非可信，且因承租期間已逾3年，即無需系爭租
23 約第8條第1項約定給付違約金。被告雖另辯稱原告並未證明
24 已經將廠房完整點交給被告云云。然系爭廠房於原告定於11
25 4年3月31日終止日當時，經臺灣嘉義地方法院所屬民間公證
26 人張永昌作成現況之事實體驗公證書（本院卷第89至142
27 頁），公證人向原告確認租賃範圍，並逐一自租賃範圍（1
28 至3樓）拍照附於公證書後，固表示僅就租賃範圍各樓層之
29 外觀現況進行現況，未及終止系爭租約應移交之設備或其他
30 物品等語（本院卷第89頁）。惟觀之公證書後附照片（本院
31 卷第91至142頁），廠房內部整潔，亦未見有何機器、設備

01 毀損之事實，而被告自認於114年3月31日亦曾派員到場（本
02 院卷第163頁），再衡諸原告僅承租坐落嘉義縣○○鎮○○
03 ○段00地號土地暨其上嘉義縣○○鎮○○○○區○路00號建
04 物部分之系爭廠房部分，該土地暨建物即為兩造所共用，被
05 告對系爭廠房之狀況應相當瞭解，但其僅言未完成點交，卻
06 迄未能指出有何設備毀損，或系爭廠房現狀未清空、未回復
07 被告移交時之原狀等節，是被告辯稱原告未完成終止系爭租
08 約之點交云云，亦不可採。

09 (四)系爭租約經原告定於114年3月31日終止並已完成點交系爭廠
10 房，已如前述，被告依系爭租約即不得再向原告請求自114
11 年4月1日以後之租金債權，本件被告聲請強制執行之114年4
12 月至同年12月之租金債權計7,749,000元自己不存在，被告
13 並負有依系爭租約第8條第3項應退還原告押租金之義務，是
14 原告請求確認被告以系爭公證書之兩造間系爭租約對原告主
15 張之7,749,000元租金債權不存在，及被告應返還原告為系
16 爭租約所交付之164萬元押租金，均核屬有據，應予准許。
17 再按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
18 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人
19 提起異議之訴。強制執行法第14條第1項前段定有明文。查
20 被告對原告之租金債權，已因原告終止租約而不存在，已如
21 前述，被告自不得再對原告為強制執行，原告請求系爭執行
22 程序應予撤銷，即無不合，應予准許。

23 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
24 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
25 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
26 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
27 相類之行為者，與催告有同一之效力；民法第229條第1項、
28 第2項定有明文。又按遲延之債務，以支付金錢為標的者，
29 債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
30 者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，
31 亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第233條第1項、第20

01 3條亦有明文。本件原告對被告之前開給付押租金債權，核
02 屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達起訴狀繕本，被
03 告迄未給付，依法即應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕
04 本送達被告翌日即115年1月22日（送達證書附在本院卷第15
05 5頁）起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，於法
06 有據，應予准許。

07 四、綜上所述，系爭公證書所附系爭租約於114年3月31日終止，
08 原告即無積欠被告自114年4月1日起至原約定至115年8月31
09 日租賃期限之終止後期間計7,749,000元租金債權，被告即
10 不得以系爭公證書為執行名義對原告為系爭執行程序，並負
11 有依系爭租約第8條第3項返還押租金164萬元之給付義務。
12 是原告請求撤銷系爭執行程序、確認上開租金債權不存在，
13 被告應給付原告164萬元，及自115年1月22日起至清償日
14 止，按年息5%計算之利息，均為有理由，應予准許。

15 五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
16 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

17 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日

19 民事第五庭 法官 王奕勳

20 上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 3 月 16 日

24 書記官 簡芳敏