# 臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第2683號

原　　告　天籟資本股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林明俊

訴訟代理人　黃淑芬

　　賴鴻鳴律師

　　陳妍蓁律師

　　陳思紐律師

　　鄭硯萍律師

被　　告　台灣糖業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　吳明昌

訴訟代理人　沈永崑

000000000000000000

000000000000000000

　　黃朝貴律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，經本院於民國115年7月29日言詞辯論終結，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、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。經查，本件原告原起訴請求：本院114年度司執字第147325號給付租金強制執行事件（下稱系爭執行事件)之強制執行程序（下稱系爭執行程序）應予撤銷。嗣追加請求：㈠確認被告持本院113年度南院民公宜字第80號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，於系爭執行事件對原

告聲請強制執行之如附表所示之債權不存在；㈡被告不得執系爭公證書為執行名義，對原告為強制執行（本院卷第223頁），揆諸前開說明，核無不合。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造於民國113年1月23日就被告所有之臺南市中華東路百貨商場大樓訂立房地租賃契約（下稱系爭租約），並於同日就系爭租約進行公證，作成系爭公證書，約定租金、利息及違約金如不按期繳納履行時，應逕受強制執行。嗣伊與訴外人八馬國際百貨股份有限公司（下稱八馬公司）於114年3月26日訂立系爭租約之轉讓協議書（下稱轉讓協議書），約定由八馬公司承擔系爭租約，伊於同年月27日通知被告系爭租約之轉讓事宜，經被告要求八馬公司需代為清償積欠之租金、變更其公司名稱及增加公司資本額，方得與其進行系爭租約轉讓事宜。被告於114年7月3日函覆（下稱系爭函文）伊，表示同意將系爭租約轉讓予八馬公司，系爭租約已由八馬公司為契約承擔，伊已非承租人。惟被告仍認伊應就八馬公司就系爭租約所欠如附表所示之租金、利息、懲罰性違約金（下稱系爭租金債權或系爭租金債務），負繳納義務，乃執系爭公證書及系爭租約為執行名義，向本院聲請對伊之財產為強制執行，經本院以系爭執行事件受理。而系爭租約既由八馬公司為契約承擔，伊非契約當事人，被告不得持系爭公證書及系爭租約對伊強制執行，系爭執行程序應予撤銷等語，爰依強制執行法第14條第1項、第2項規定，提起本件債務人異議之訴。並聲明：㈠確認被告持系爭公證書為執行名義，以系爭執行事件對原告所聲請強制執行之系爭租金債權不存在。㈡系爭執行程序應予撤銷。㈢被告不得執系爭公證書為執行名義，對原告為強制執行。

二、被告則以：兩造訂立系爭租約之程序為伊先公開標租，原告得標後取得與伊訂約之權利，尚需經伊審查並同意，於實際簽訂契約後，契約關係始存在，故八馬公司倘欲與伊簽訂契約承擔系爭租約，亦應依上開訂約方式辦理。伊於系爭函文

中僅係同意與八馬公司洽談系爭租約承擔事宜，尚非同意其為契約承擔。又依系爭租約第6條規定，租賃權之轉讓需經伊書面同意、簽署相關文件，若受讓人為法人其代表人須為連帶保證人且辦理公證後，系爭租約承擔始謂生效。經伊以系爭函文通知八馬公司、原告相關簽約事宜，然兩造、八馬公司對系爭租約之承擔迄今未取得共識或簽約，系爭租約尚未由八馬公司承擔，原告仍為系爭租約之承租人，其積欠系爭租金債務未給付，自負有清償義務，伊得持系爭公證書、系爭租約聲請對其之聲請強制執行等語。並答辯聲明：原告之訴駁回。

三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存在與否不明確，致原告主觀上認為其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。本件原告請求確認被告對其之系爭租金債權不存在，惟為被告所否認，足見原告就系爭租金債權是否存在存有不安之狀態，且此不安之狀態，能以確認判決將之除去，堪認原告訴請確認系爭租金債權不存在，有確認利益，合先敘明。

四、原告主張兩造於113年1月23日簽訂系爭租約，並於同日就系爭租約進行公證，作成系爭公證書，約定租金、利息及違約金如不按期繳納履行時，應逕受強制執行；又系爭租約中之系爭租金債務，尚無人清償，被告乃執系爭公證書及系爭租約為執行名義，向本院聲請就系爭租金債權對原告之財產為強制執行，經本院以系爭執行事件受理等情，為兩造所不爭執（本院卷第224至226頁），並有系爭租約、系爭公證書可參（系爭執行事件卷第15至31頁、第137至163頁），且經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，信屬真實。又原告主張系爭租約已經由八馬公司為契約承擔，然為被告否認，並以前詞置辯，本院判斷如下：

㈠、按契約當事人約定其契約須用一定方式者，在該方式未完成前，推定其契約不成立，民法第166條定有明文。又解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，不得拘泥於所用之辭句。當事人之一方將其因契約所生之權利義務，概括的讓與第三人承受者，係屬契約承擔，與單純的債權讓與不同，非經他方之承認，不生契約承擔之效力（最高法院111年度台上字第854號判決意旨參照）

㈡、原告主張其與八馬公司於114年3月26日訂立系爭租約之轉讓協議書，約定由八馬公司承擔系爭租約，並於同年月27日通知被告系爭租約之轉讓事宜，經被告於114年7月3日以系爭函文回覆表示同意一節，有原告提出之轉讓協議書、系爭函文為證（見本院限閱卷第3至15頁、本院卷第89頁）。經查：

１、兩造於系爭租約第6條約定：「乙方（即原告）非經甲方（即被告）書面同意不得將租賃標的物轉租、轉借，或以其他任何方式供第三人使用。經甲方書面同意轉讓者，於辦理租賃權轉讓後之受讓人人數不得逾1人，乙方除須結清租金等舊欠外，如受讓人為法人或商號時，並須以其法人或商號登記證明文件所載之代表人做為本契約之連帶保證人，嗣後代表人如有變更，除應書面通知甲方外，連帶保證人應隨同變更及辦理公證。」等語（系爭執行事件第145頁）。可知兩造於系爭契約關於系爭租賃權利之轉讓，必須經被告書面同意，且受讓人為法人時，代表人尚需擔任租約之連帶保證人，並辦理公證，方生轉讓效力。

２、又被告於114年7月3日所為函覆，主旨記載：有關『臺南市中華東路百貨商場大樓』房地租賃案契約轉讓一事，本公司予以同意，詳如說明...」、說明記載：「一、復天籟資本股份有限公司114年5月23日天資行字第0020250523001號函暨依旨案契約第六條約定辦理。」、「二、旨案契約轉讓相關程序，如下說明：（一)租約轉讓之協議書、切結書及房地租賃契約書簽約：1、時間：114年7月10日下午3時。2、

地點：本區處第一會議室(臺南市○○區○○里000號3樓)。3、繳交履約保證金新臺幣壹仟萬元整。4、攜帶文件：公司大小章(向經濟部辦理公司登記之印鑑)、身分證件或委託書。(二)與本公司完成上開各書件簽訂並辦妥公證，公證費由八馬國際百貨股份有限公司負擔。」等語（本院卷第89頁）。承此，被告於系爭函文所為回覆，雖於主旨欄就原告與八馬公司約定之系爭租約轉讓事宜初表同意，惟亦於說明欄表示須另簽訂租約轉讓之協議書、切結書及房地租賃契約書，並由八馬公司繳納履約保證金1000萬元後，辦理公證，系爭租約轉讓由八馬公司承受之締約程序，方屬完成，核與兩造於系爭租約第6條所為約定內容相符，尚難逕以被告函覆之系爭函文，即認被告已承認系爭租約由八馬公司承擔。況原告亦陳明其與八馬公司簽有保密協議，其從未提出轉讓協議書予被告（本院卷第161頁），益徵其僅粗略告知被告系爭租約轉讓予八馬公司事宜，被告以系爭函文所為表示，應係大致同意就系爭租約轉讓事宜進行洽談，但仍以系爭租約轉讓簽約程序之完成，為承認系爭租約轉由八馬公司承受之要式程序。惟被告與八馬公司迄今未完成系爭租約轉讓之簽約程序一節，為兩造所不爭執，揆諸前開說明，被告尚未承認系爭租約由八馬公司承擔，不生契約承擔之效力。

3、至原告雖另主張兩造及八馬公司已多次協商系爭租約轉讓事宜，且由八馬公司代為繳納114年3月所欠繳租金、電費、114年4月、5月租金，八馬公司並應被告要求變更公司名稱、增加資本額、營業項目等語，足認被告已同意由八馬公司為契約承擔等語，並提出照片、原告公司114年3月27日、4月9日、5月13日函、被告公司114年4月2日函、同意支付切結書為證（本院卷第183至209頁）。然查，上開照片為多人合照，無從認定被告已就系爭租約之轉讓或契約承擔表示同意，而八馬公司代為繳納114年3月所欠繳租金、電費、114年4月、5月租金，亦僅生第三人清償系爭租約租金之效果，無從解為被告已就系爭租約之轉讓表示同意或承認由八馬公

司承擔之，均難為原告有利之認定。

4、基上，系爭租約並未由八馬公司為契約承擔，原告就系爭租金債務仍負清償義務，則系爭公證書上既有租金、利息及違約金如不按期繳納履行時，應逕受強制執行之約定，原告迄未清償系爭租金債務，則被告持系爭租約、系爭公證書為執行名義對原告之財產為強制執行，尚無不合，原告主張系爭租約已由八馬公司為契約承擔，其無繳納義務，系爭租金債權對伊不存在等語，不足為採。

五、綜上所述，原告請求確認被告對原告之系爭租金債權不存在，並依強制執行法第14條第1項、第2項規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，及被告不得執系爭公證書為執行名義，對原告為強制執行，為無理由，不應准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　21　　日

民事第一庭　　法　官　柯雅惠

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　　8　　月　　26　　日

書記官　陳冠盈

附表：系爭租金債權

| 編號 | 未繳月份 | 租金（新臺幣） | 利息 | 違約金 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 114年7月 | 419萬9725元 | 自114年7月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加1.5%計算之利息 | 自114年7月6日起遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延未滿1個月者，以1個月計算，遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 個月計算，以此類推，最高至20%為限之違約金 |
| 2 | 114年8月 | 419萬9725元 | 自114年8月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加1.5%計算之利息 | 自114年8月6日起遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延未滿1個月者，以1個月計算，遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高至20%為限之違約金 |
| 3 | 114年9月 | 419萬9725元 | 自114年9月6日起至清償日止，按中華郵政股份有限公司一年期定期存款額度未達500萬元之固定利率加1.5%計算之利息 | 自114年9月6日起遲延1個月支付者，按所欠租金總額1%計算，遲延未滿1個月者，以1個月計算，遲延2個月支付者，按所欠租金總額2%計算，遲延逾1個月未滿2個月者，以2個月計算，以此類推，最高至20%為限之違約金 |