

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

112年度南簡字第1405號

原告 侯宣夙

訴訟代理人 梁家瑜律師

石金堯律師

被告 魏明昇 指定送達：仁德○○○○

上列當事人間請求債務人異議之訴等事件，經本院於民國113年8月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、臺灣臺南地方法院112年度司執字第79900號清償債務強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被告不得持臺灣臺南地方法院所屬民間公證人黃淑芬事務所111年度南院民公芬字第1149、1150號公證書為執行名義對原告為強制執行。

三、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告經營「侯氏國際企業有限公司」（下稱侯氏公司）、「莊園二十六號科技股份有限公司」（下稱莊園公司）而與被告於民國（下同）111年9月21日簽訂房屋租賃契約書2份（下稱系爭租約A、B），均以原告為連帶保證人，約定被告應將其所有門牌號碼「臺南市○區○○路000號1至2樓」、「臺南市○區○○路000號3至4樓」之房屋供原告經營之上開2間公司租用，租賃期間均自111年10月1日起至112年10月31日止，每月租金各為新臺幣（下同）28,750元（合計為57,500元），兩造並於同日將系爭租約A、B送交鈞院所屬民間公證人黃淑芬事務所作成111年度南院民公芬字第01149、01150號公證書（下稱系爭公證書A、B）。

(二)、詎料，被告身為出租人，卻有諸多不符合一般客觀經驗法則之奇怪作為（例如：於簽訂系爭租約A、B後經原告數次要求仍拒絕提供實際住址，徒增原告聯絡上之不便利性；簽約後

01 僅願交付車庫遙控器而拒絕交付鑰匙，經原告數次催告後竟
02 稱一支鑰匙需支付1萬元之金額；原告入住後第一次始發現
03 所有燈具都無法使用；被告於原告入住後拒絕交付監視器之
04 帳號、密碼，後來才知悉被告一直在監視原告使用系爭租賃
05 房屋之情形而有侵犯隱私權之行為等等）。隨後被告於系爭
06 租約未屆至前，卻於111年11月28日即以LINE通訊軟體傳送
07 「建議貴公司目前使用情況25000（元）在臺南市就能租到
08 合適的房屋，都是出外人，對於提早解約，我方也不會刻意
09 為難，請考慮」等語，向原告表示提前終止系爭租約之意思
10 表示（原證2）。

11 (三)、原告因前開各項被告行為，故於112年4月27日以LINE通訊軟
12 體傳送「將依照房東您之意，我們預計於112年6月30日後，
13 不再繼續租賃裕和路322號。…今日4/27（指112年4月27
14 日）特此給您：提前60天書面通知並請擇6/30或7/1下午16
15 點半（指點交），您哪日可以呢？」等語予被告，被告於收
16 受上揭訊息後，於同日17時30分以訊息回覆「好聚好散～約
17 個時間碰面。」等語，顯見原告與被告間就系爭租約A、B已
18 達成合意終止，且合意終止系爭租約A、B之日為112年6月30
19 日（原證3）。

20 (四)、又原告於112年5月2日再以LINE通訊軟體傳送「提早解約由
21 房東先提出（沒有法定原因），甲方是成違約之實。…6/30
22 返還租賃當初交屋時的原屋況，請放心，配合提出（6/30搬
23 離）。112年7月1日pml6：30移交所有門鎖與遙控（碰
24 面）」等語予被告，被告業於當日以訊息回覆「黃小姐妳寫
25 的內容是指房東違約嗎？」等語，且於112年5月5日以訊息
26 回覆「後面我請育誌聯絡相關事宜」等語，足見被告已知悉
27 系爭租約合意終止日為112年6月30日，且應於112年7月1日
28 點交房屋（原證4）。詎料，被告於112年7月1日點交之日，
29 竟避不見面致原告無法完成點交，不得已僅能夠將房屋全部
30 鑰匙均掛在門內歸還，再於112年7月4日以台南成功路00095
31 3號存證信函告知被告系爭租約終止後之一切相關事宜（原

證5)，並於該函內告以上揭所述事項。

(五)、系爭租約既經兩造合意於112年6月30日終止，原告依約僅需支付租金至112年6月30日為止，而依系爭租約A、B第3條第2點約定，被告各得以押租金57,500元扣抵原告積欠之112年5、6月之租金，扣抵完，原告即無任何違約之情事，被告不得另行請求違約金各57,500元（合計11萬5,000元），故被告持系爭公證書A、B對原告聲請強制執行共23萬元，並無理由，爰提起本件債務人異議之訴等語。

(六)、聲明（見本院卷第97頁）：

①、被告不得持臺灣臺南地方法院所屬民間公證人黃淑芬111年度南院民公芬字第1149、1150號公證書為執行名義對原告為強制執行。

②、鈞院112年度司執公字第79900號清償債務強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

③、訴訟費用由被告負擔。

二、被告答辯略以：

(一)、被告聲請強制執行之金額為23萬元，內容如下：

①、系爭公證書A：原告積欠112年5月租金28,750元、6月租金28,750元、以及違約金57,500元（系爭租約A第11條第2點）。

②、系爭公證書B：原告積欠112年5月租金28,750元、6月租金28,750元、以及違約金57,500元（系爭租約B第11條第2點）。

(二)、被告同意系爭租約A、B尚有押租金各57,500元可以扣抵上開金額，故扣抵後，被告至少仍得向原告聲請強制執行11萬5,000元。

(三)、系爭租約A、B並未經雙方合意終止：

①、被告是因為原告於111年11月即有遲繳租金之情事，有被證1 LINE通訊軟體截圖可憑，被告為免日後衍生糾紛，才會於111年11月26日向原告表示原證1「建議貴公司目前使用情況25000在臺南市就能租到合適的房屋，都是出外人對於提早解

01 約，我方也不會刻意為難，請考慮」等語。之後原告並未為
02 任何表示，且持續繳納租金至112年4月，有中國信託商業銀
03 行票據歷史查詢可憑（被證2），足證被告原證1之意思表示
04 已失效。

05 ②、原告於112年4月27日將訴外人黃瓊儀新增至LINE群組內，由
06 黃瓊儀片面提出終止租約，但並未表明是否受有委託權限，
07 被告於知悉之後，是希望雙方能好好協商，因此回覆「好聚
08 好散」，旋即委託仲介訴外人林育銑處理，並於112年5月5
09 日13時12分許，將林育銑邀請進前開LINE群組內並表明委託
10 林育銑處理租約後續事宜，但原告知悉後竟於同日16時19分
11 逕自將林育銑退出群組，且對於林育銑之聯繫不聞不問，拒
12 絕由林育銑代被告協商終止租約及後續事宜，此有委託書及
13 LINE通訊軟體對話截圖可憑（被證3）。

14 ③、112年7月11日16時14分許，被告再次將林育銑加入前開LINE
15 群組中，並表明其受被告委託處理終止契約及點交，然原告
16 置之不理，又於7月13日20時31分逕自將林育銑退出群組，
17 有LINE通訊軟體對話截圖可憑（被證4）。原告是片面欲終
18 止租約，卻又拒絕與被告委託之人協商、點交事宜，故雙方
19 既未合意終止系爭租約A、B，亦為對點交事宜達成協議。原
20 告亦未將系爭房屋交還予被告。

21 ④、原告稱被告作為奇怪云云，並非事實。被告委託幸福家不動
22 產開元加盟店居間處理本件租賃，過程中均有仲介人員協助
23 點交租賃房屋，有LINE通訊軟體對話截圖可憑（被證5），
24 故原告所謂所有燈具都無法使用乙節，並非事實。兩造既有
25 對方之行動電話號碼、通訊軟體LINE可供即時連絡，那麼被
26 告實際居住地址為何，就跟聯繫便利性無涉。租賃房屋之車
27 庫遙控器及鑰匙，於房屋點交當時均已交付，因2樓正門客
28 廳之門鎖為特殊規格，被告僅保留此一鑰匙，原告欲索取該
29 門鎖鑰匙時，被告僅係表明若交付後發生遺失或損壞，需照
30 價賠償，並無刁難之情事，有LINE通訊軟體對話截圖為憑
31 （被證5）。又系爭房屋之監視器主機係設置於5樓內，並未

對外聯網，且並無設置密碼，亦無拒絕交付監視器帳號密碼之情事，有LINE通訊軟體對話截圖可憑（被證6），原告若認為有隱私疑慮，自行關機或調整鏡頭方向即可，原告稱被告侵犯其隱私乙節，係原告所捏造。被告不知道原告有支出什麼修繕費，如果有，請原告提出單據，兩造可以再進行彙算等語。

（四）、聲明（見本院卷第138頁）：

①、原告之訴駁回。

②、訴訟費用由原告負擔。

三、法院之判斷：

（一）、經查，原告經營「侯氏國際企業有限公司」、「莊園二十六號科技股份有限公司」而與被告於111年9月21日簽訂房屋租賃契約書2份（系爭租約A、B），均以原告為連帶保證人，約定被告應將其所有門牌號碼「臺南市○區○○路000號1至2樓」、「臺南市○區○○路000號3至4樓」之房屋供原告經營之上開2間公司租用，租賃期間均自111年10月1日起至112年10月31日止，每月租金各為28,750元，另被告已收取原告交付之押租金各57,500元；兩造於同日將系爭租約A、B送交鈞院所屬民間公證人黃淑芬事務所作成111年度南院民公芬字第01149、01150號公證書；嗣被告於112年7月11日持系爭公證書A、B對原告聲請強制執行金額共23萬元及自112年7月1日起至清償日止按週年利率5%計算之利息，經本院民事執行處以112年度司執字第79900號清償債務執行事件受理在案，被告聲請內容為：①系爭公證書A部分，原告積欠112年5月租金28,750元、6月租金28,750元、以及違約金57,500元（系爭租約A第11條第2點）。②系爭公證書B部分，原告積欠112年5月租金28,750元、6月租金28,750元、以及違約金57,500元（系爭租約B第11條第2點）；上開聲請強制執行之金額另得以系爭租約A、B之押租金各57,500元予以扣抵，扣抵後之金額為11萬5,000元等情，為兩造所不爭執，並有系爭公證書A、B、系爭租約A、B在卷可稽，另經本院依職權調

01 取本院民事執行處112年度司執字第79900號清償債務執行事
02 件全案卷宗核閱無訛，堪認屬實。

03 (二)、次查，就原告主張兩造業已合意於112年6月30日終止系爭租
04 約A、B乙節，業據原告提出被告不否認真正之111年11月28
05 日LINE通訊軟體陳稱：「建議貴公司目前使用情況25000
06 (元)在臺南市就能租到合適的房屋，都是出外人，『對於
07 提早解約，我方也不會刻意為難，請考慮』」等語（見補字
08 卷第29頁上方截圖），堪認被告確有向原告為提前終止系爭
09 租約之意思表示。嗣原告委請訴外人黃小姐在同一LINE群組
10 內於112年4月27日以LINE通訊軟體向被告表示：「將依照房
11 東您之意，我們預計於『112年6月30日』後，不再繼續租賃
12 裕和路322號。同時也感謝您的體諒，您有說不會為難我們
13 的（LINE訊：同是出外人）。今日4/27特此給您：提前60天
14 書面通知，並請擇6/30或7/1下午16點半，您哪日可以呢？
15 繳交鑰匙還給房東您之後，押租金57,500元乘以2，也請您
16 準備於7/1返還。請您於4/29前回電告知我們，您選擇哪一
17 天比較方便？」等語（見補字卷第29頁下方，內容與本院卷
18 第38、39頁被證3相同），而被告於收受上揭訊息後，於同
19 日17時30分以訊息回覆『好聚好散～』、「約個時間碰面」
20 等語（見補字卷第32頁上方，內容與本院卷第39頁被證3相
21 同），是由被告上開文字意涵，以及參酌被告自行提出之兩
22 造間LINE對話內容以觀（見本院卷第39、40頁以下被證3內
23 容），足見被告於是日之後，並無任何反對原告提前於112
24 年6月30日終止系爭租約A、B之意思表示，被告僅表示後續
25 事宜（按：指點交房屋事宜）交由仲介訴外人林育銑聯絡等
26 語（同卷第40頁），另佐以訴外人林育銑於該群組內亦陳
27 明：「您好，後續育銑會協助您們『租約提前終止』、包括
28 『點交相關程序』，有需要育銑協助的可以在群組上提出」
29 等語明確在卷（同卷第45頁），綜上，兩造就系爭租約A、B
30 業已合意於112年6月30日終止乙節，自堪認定。

31 (三)、又原告就其112年5、6月租金尚未給付乙節，並不爭執，惟

主張：依約被告應先以押租金扣抵等語，經查，稽之兩造不爭執真正之系爭租約A、B第11條第3點約定：「對於乙方（原告）若有延遲支付租金...等情事發生時，甲方（被告）得優先自押租保證金中扣除，乙方絕無異議。」（見補字卷第26頁，系爭租約A、B之內容相同），而被告亦不否認系爭租約A、B各有押租金57,500元得以扣抵（見本院卷第138頁筆錄），有如前述，從而，原告此節主張，係屬有據，堪可採取。

(四)、至被告辯稱：但押租金扣抵之後，原告依系爭租約A、B第11條第2點之約定，仍另應給付違約金各57,500元（合計11萬5千元）乙節，然查，稽之系爭租約A、B第11條第2點約定：「若乙方遲付租金總額『達』2期租金額，則甲方『得』終止租約。乙方應將租賃物按照原狀遷空返還甲方並支付遲延租金及違約金57,500元整。」（見補字卷第26頁，系爭租約A、B之內容相同），是依兩造上開約定之文字以觀，於原告遲付租金總額「達」2期租金金額時，被告「得」終止租約，如被告並未終止租約，則系爭租約並非當然終止，原告亦不生返還租賃物及支付違約金之義務。而查，本件兩造已於「112年4月27日」即合意終止系爭租約A、B，故被告即無由依系爭租約A、B第11條第2點之約定，於原告積欠112年5、6月兩期租金「之後」，再向原告為終止系爭租約A、B之意思表示，且被告亦未提出任何證據證明其有另行為終止租約之意思表示，基上，被告執系爭租約A、B第11條第2點約定主張原告有給付違約金之義務云云，於法無據，難認有理。

(五)、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。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之」、「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

於強制執执行程序終結前提起異議之訴」，強制執行法第14條第1項、第2項定有明文。查被告以系爭公證書A、B聲請命原告給付金額23萬元，然在執行名義成立前，系爭押租金債權有上述發生當然抵充之情形，而有債權消滅債權人請求之事由發生。又按債務人異議之訴係為排除執行名義之執行力，是債務人提起異議之訴，其聲明請求撤銷特定執行事件之執执行程序，或請求債權人不得持執行名義對債務人為強制執行，均無不可（最高法院109年度台上字第764號判決要旨參照）。而查原告提起本件債務人異議之訴其目的，既在排除系爭公證書A、B之執行力，則其請求法院宣告被告不得再持系爭公證書A、B為執行名義，對原告聲請強制執行，亦為有理，應予准許。

四、結論：

(一)、原告依強制執行法第14條規定，主張系爭執行事件之強制執执行程序應予撤銷，以及被告不得持系爭公證書A、B為執行名義對原告為強制執行，為有理由，堪予准許。

(二)、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後認於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

中 華 民 國 113 年 9 月 30 日
臺灣臺南地方法院臺南簡易庭
法 官 吳金芳

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 30 日
書記官 李崇文