# 臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6306號

原　　告　天頂餐廳股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　青山三郎

訴訟代理人　林錦輝律師

　　林家綾律師

被　　告　林文煌

訴訟代理人　盧威綸律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於110年12月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及追加之訴均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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。查本件原告原起訴請求：「本院110年度司執字第83538號給付租金等強制執行事件之強制執行程序應予以撤銷」（本院卷第9頁）。嗣於民國110年12月15日當庭以書狀變更聲明為如後所述（本院卷第151頁），核上開原告所為訴之變更，係基於同一基礎事實而主張，雖被告當庭表示有礙被告之防禦及訴訟終結對之異議等情（本院卷第145頁），然被告已於書狀中對於追加訴之聲明之主張詳予答辯，揆諸上開規定，原告所為訴之追加，於法並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠原告於110年3月23日向被告承租位於臺北市○○區○○○路0段000號2樓之1之建物（下稱系爭建物），作為經營餐廳營

業使用，兩造並簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），於同日經本院所屬民間公證人張滋偉就系爭租約作成110年度北院民公滋字第000098號公證書（下稱系爭公證書）。系爭租約約定租賃期間為110年4月1日起至115年3月31日止，租金每月新臺幣（下同）35萬元，原告應於每月1日將租金匯款至被告指定之帳戶，原告並於簽約時預先交付被告105萬元作為押租保證金。依系爭租約第10條約定，系爭建物僅供店面、辦公用途；且被告告知原告系爭建物前承租人亦係供經營餐廳使用，系爭建物並無違建，當可合法作為餐廳使用。

㈡原告承租後委請室內裝修業者會同消防技師前往系爭建物現場勘查及查看使用執照，始發現系爭建物之使用執照用途並未變更成餐廳，若要合法變更為餐廳使用，需增設排煙及自動撒水設備始符消防法規，又自動撒水設備所需之幫浦及電動機重量極重，只能設置於系爭建物位於社區大樓之地下室，然而該地下室業經社區管委會出租予同路段112號2樓之欣葉餐廳，現已放置欣葉餐廳所有之消防撒水幫浦及其出資更換之發電機，已無其他空間可放置新的撒水幫浦，原告嘗試與欣葉餐廳協調卻未獲置理。原告並多次請被告、管委會協助並諮詢相關專業人員，均未獲合法解決方式，導致原告迄今仍無法裝修系爭建物用於經營餐廳使用。原告故分別於110年5月31日、同年6月4日寄發存證信函予被告，催告被告出面協商並要求被告提供合於所約定可供經營餐廳使用收益之租賃物，並主張同時履行抗辯拒絕給付租金。

㈢詎被告於同年6月10日寄發存證信函，請求原告給付110年6月之租金，被告交付之租賃物與約定之使用目的不符，已違反民法第423條所規定出租人之給付義務，爰依民法第227條第1項、第254條規定，原告遂只好委任律師於同年6月15日以存證信函為解除兩造間系爭租約之意思表示，並請求返還已給付之租金及押租金共140萬元（計算式：35+105=140）以存證信函送達之日即110年6月16日起解除系爭租約。嗣被

告於110年8月間以系爭公證書為執行名義向本院聲請強制執行給付租金，經本院以110年度司執字第83538號事件受理在案(下稱系爭執行事件)。被告未提供合於租賃目的使用之租賃物，而系爭租約既已經原告解約，被告之租金請求權應已不存在，自不得再對原告強制執行給付租金；縱未解除系爭租約（假設語氣），原告亦得主張同時履行抗辯拒絕給付租金。系爭公證書並無與確定判決同一效力，原告自得就該執行名義成立前及成立後之債權不成立及消滅或妨礙債權人請求事由為主張，被告執系爭公證書為執行名義，聲請本院民事執行處強制執行原告110年6月至8月間之租金105萬元，即屬無據。爰依強制執行法第14條規定提起本訴等語。並聲明：1.系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。2.被告不得執系爭公證書為執行名義，聲請對原告強制執行。

二、被告則以：

㈠債務人異議之訴，應在事實審言詞辯論終結時，其強制執行程序尚未終結，法院始得審究其訴有無理由，若強制執行程序已經終結，法院自無從審究，蓋其訴已無阻止強制執行之實益。而系爭執行事件對原告所為之強制執行程序，業經本院於110年11月4日於被告之系爭債權憑證上註記本件執行結果，並將系爭債權憑證發還被告而終結在案，是於原告110年11月11日提起本件債務人異議之訴之前，系爭執行事件之強制執行程序已經終結，原告再依強制執行法第14條第1項規定提起本件債務人異議之訴，顯不符法定要件，應予駁回。

㈡被告僅表示系爭建物曾作餐廳使用，並非對原告「保證」系爭建物可合法作餐廳使用，系爭租約第10條僅明文約定系爭建物供店面、辦公用途，而非約定供餐廳使用，綜觀契約全文，並未見兩造就系爭房屋有特別約定被告應擔保系爭建物得作餐廳使用之文字，故被告交付原告合於供店面、辦公用途之房屋予原告，即屬交付合於所約定使用收益之租賃物。原告租賃系爭建物之動機既為經營餐廳使用，於締約前自應

詳盡調查系爭建物之使用執照內容，系爭契約並未約定被告負有將系爭建物變更為合於餐廳使用狀態之義務，反係於系爭契約第9條約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方取得甲方之同意後得自行裝設…。」，顯然原告如欲於系爭房屋經營餐廳，應由原告自行裝設原告所稱「排煙及自動撒水設備」，自難認被告負有使系爭建物變更為合於餐廳使用之義務，原告據以主張解除契約，均無理由。又系爭契約為繼續性契約，原告亦僅得終止系爭契約，而無法主張解除系爭契約。系爭建物不僅未特別約定供經營餐廳使用之文字，被告亦未向原告保證系爭房屋可供餐廳使用，且被告已依系爭租約第10條約定交付合於供店面、辦公用途之房屋予原告，被告自屬已交付合於約定使用收益之租賃物，原告自不得主張同時履行抗辯權。

㈣綜上，原告不得解除系爭租約，系爭租約仍合法有效，被告自得以系爭租約及系爭公證書為執行名義，就原告未依約支付之租金聲請強制執行等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠經查，兩造110年3月23日簽立系爭租約，由原告向被告承租系爭建物，且於同日經公證人就系爭租約作成系爭公證書。系爭租約約定租賃期間為110年4月1日起至115年3月31日止，租金每月35萬元，原告並於簽約時預先給付被告押租金105萬元。嗣原告以所承租之系爭建物不能合法作為餐廳營業使用，於110年5月31日寄發存證信函予被告，要求被告交付合於約定使用收益之租賃物，並行使同時履行抗辯權，拒絕租金之給付（本院卷第31至38頁），嗣於110年6月10日寄發存證信函向被告為解除系爭租約之意思表示（本院卷第43至48頁）；被告則請求原告給付租金，並依系爭租約給付租金及系爭公證書強制執行租金之約定，向本院聲請對原告強制執行給付所積欠110年6月份至110年8月份計3個月之租金共計105萬元，經本院以系爭執行事件受理等情，為兩造所不爭執，並有系爭租約、系爭公證書、上開存證信函及收件

回執在卷可查（本院卷第21至48頁），且經本院職權調閱系爭執行事件案卷核實，堪信為真正。

㈡本院系爭執行事件之執行程序，應否撤銷？

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，此即學說、實務上所謂「債務人異議之訴」。又債務人異議之訴係以排除執行名義之執行力為目的，故須於「強制執行程序終結前提起」之，觀諸前述強制執行法第14條第1項、第2項規定自明。又起訴時強制執行程序雖尚未終結，然其訴有無理由，應依事實審言詞辯論終結時之狀態決之（最高法院69年度台上字第1101號判決意旨），故判決確定前執行程序已終結者，亦不許債務人再提起債務人異議之訴。準此，債務人異議之訴，應在事實審言詞辯論終結時，其強制執行程序尚未終結，法院始審究其訴有無理由，若強制執行程序已經終結，法院自無庸審究（最高法院89年度台上字第2544號判決意旨）。

2.本院系爭執行事件，經本院受理後經執行而執行無著終結在案，且經本院將執行無結果之情形註記於債權憑證上，是系爭執行事件業已執行完畢等情，業經本院核閱系爭執行事件卷宗，有臺灣士林地方法院110年9月7日士院擎110司執助簡字第5512號函、債權憑證繼續執行紀錄表等可佐。據上，本件訴訟於110年12月15日言詞辯論終結時，系爭執行事件已告終結乙節，自無可疑，而可認定。是本件強制執行程序既已終結而無從排除，揆諸前開說明，原告提起債務人異議之訴，請求撤銷執行程序，即屬無據，而應予駁回。

㈢原告主張被告並未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，請

求被告不得持系爭公證書為執行名義對原告聲請強制執行，有無理由？

1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109年度台上字第38號判決、108年度台上字第2739號判決意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張兩造訂立系爭租約時，有約定系爭建物應可供餐廳使用，然因系爭建物無法裝設自動灑水設備，無法通過消防法規之要求，被告並未提供合於約定使用收益狀態之租賃物，故被告應提供可合法經營餐廳使用之系爭建物，始符契約之本旨等語；惟被告否認兩造有系爭建物須可供得供餐廳使用之約定，則自應由原告就兩造有上開約定負證明之責。

2.查系爭租約就並系爭建物租賃用途之相關約定，僅有第10條約定：「本房屋僅供店面、辦供用途，且不得供非法使用或存放危險物品影響公共安全。」再觀諸系爭租約第9條之約定：「房屋有改裝設施之必要時，乙方（即原告）取得甲方（即被告）之同意後得自行裝設，但不得損害原有建築結構…。」則自兩造系爭租約約定觀之，兩造明文約定系爭建物僅供店面、辦公用途，而非約定專供餐廳使用，且綜觀契約全文，亦未有兩造就系爭建物有特別約定被告應擔保系爭建物得作餐廳使用之文字，故被告交付原告合於供店面、辦公用途之房屋予原告，即應屬交付合於所約定使用收益之租賃物。而查，被告所提供之租賃物即系爭建物，使用執照之用途確為「店舖」無訛，有系爭建物之64年使字第11703號

使用執照存根可查（本院卷第87頁），則被告顯然已提供符合兩造契約約定本旨之租賃物。從而，原告主張被告並未提供合於使用收益目的之租賃物，已屬無據。

3.原告承租系爭建物後，因係供餐廳使用之目的，而有改裝設施之必要，依上開約定，亦係應由原告徵得被告同意後「自行裝設」，而非由被告負擔改裝費用之義務。原告既係承租系爭件物供餐廳使用，於締約前自應詳盡調查系爭建物之使用執照內容、以及現場查看系爭建物、增設合於餐廳使用設備所需費用等事項，以兩造就系爭租約所約定高額之35萬元月租金，原告更應於締約前先行審慎調查評估，並衡量自身需求，作為是否承租之依據考量，或應於系爭租約中就兩造之相關義務詳予約定甚明，而非承租後，要求被告負擔兩造系爭租約中所無之義務。是以，原告以被告未提供合於債之本旨之租賃物而解除契約，亦屬無據。至被告於原告承租後，固然積極聯繫並與管委會協調，有相關對話紀錄在卷可查（本院卷89至141頁），然此至多僅為被告身為出租方所為之協力，尚難逕認兩造有明確約定被告應承擔系爭建物作為餐廳使用並負擔相關設施承作之契約義務。兩造既並未於系爭租約中予以約明，即不容原告於締約後任意擴張該約定文義指涉之範圍。而本件被告既已提供兩造系爭租約第10條約定交付合於供店面、辦公用途之房屋予原告，被告自屬已交付合於約定使用收益之租賃物，原告主張同時履行抗辯，拒付租金，亦屬無據。

四、綜上所述，本件強制執行程序既已終結而無從排除，原告請求撤銷系爭執行事件程序，顯無理由。又本件並未發生原告所主張解除系爭租約之事由，故被告依據經公證之系爭租約強制執行約款，聲請對原告強制執行，亦屬有據，原告訴請被告不得執系爭公證書對原告為強制執行，亦無理由，均應予駁回。

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，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘

明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　3　　日

民事第二庭　法　官　林怡君

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　　111　　年　　1　　月　　3　　日

書記官　陳俐妙