

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第544號

上訴人 大三通不動產有限公司

法定代理人 許悅紋

訴訟代理人 施建興

被上訴人 吳信穎

吳寂嘉

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，上訴人對於民國111年8月19日本院臺北簡易庭111年度北簡字第10133號第一審判決提起上訴，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴部分）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。民事訴訟法第170條、第175條分別定有明文。查上訴人之法定代理人於本院審理期間變更為許悅紋，並經許悅紋聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、有限公司變更登記表可稽，且據其聲明承受訴訟（見本院卷第105、359至361頁），於法核無不合，應予准許。

二、復按簡易訴訟程序，在第二審為訴之變更或追加，非經他造

01 同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限；被
02 告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為
03 同意變更或追加。民事訴訟法第436條之1第3項準用第446條
04 第1項但書、第255條第1項第2款、第2項分別定有明文。所
05 謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之主要
06 爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同
07 一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行
08 在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之
09 審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免
10 重複審理，進而為統一解決紛爭者，即屬之（最高法院99年
11 度台上字第1653號判決意旨參照）。本件上訴人於原審依債
12 務人異議之訴法律關係起訴請求本院111年度司執字第43807
13 號執行事件（下稱系爭執行事件）之強制執行程序應予撤
14 銷。經原審判決上訴人全部敗訴後，上訴人提起上訴，並於
15 民國112年1月13日具狀為上訴聲明為系爭執行事件強制執行
16 程序應予撤銷，並追加請求給付新臺幣（下同）8,337元。
17 核上訴人所為訴之追加，與原起訴之基礎事實均為兩造間同
18 一租賃契約法律關係衍生之爭執，堪認屬同一，且被上訴人
19 就上訴人之訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論，上訴人
20 追加核無不合，應予准許。

21 貳、實體部分：

22 一、上訴人主張：兩造於105年11月8日簽訂房屋租賃契約書（下
23 稱系爭契約），由上訴人向被上訴人承租門牌號碼為臺北市
24 ○○區○○街00號房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自105
25 年12月1日起至110年11月30日止，約定每月租金14萬元，押
26 租金為28萬元，兩造將系爭契約委由公證人為公證。嗣上訴
27 人於110年8月10日搬遷至臺北市○○區○○路0段000號2
28 樓，已無須給付每月之租金。然被上訴人拒不點交，上訴人
29 僅使用系爭房屋1、2樓之部分，被上訴人遲至110年11月19
30 日方前往點交完畢，上訴人所有水電瓦斯均已付清未積欠。
31 被上訴人仍向上訴人索賠8萬元，惟上訴人提前11天退租，

01 被上訴人應退還5萬1,337元，上訴人先前墊付水塔費用5,00
02 0元、抽水馬達換新費用1萬2,000元及不銹鋼雨遮費用2萬
03 元，被上訴人應再給付上訴人8,337元。又因被上訴人不續
04 約，使上訴人近3年損失100萬元，近2年疫情嚴重，被上訴
05 人調漲租金至22萬元，並於109年系爭契約到期前，將系爭
06 房屋出租予第三人，造成上訴人又損失代收店面損失賠償20
07 萬元等語。並聲明：(一)本院111年度司執字第43807號執行事
08 件（下稱系爭執行事件）之強制執行程序應予撤銷。(二)被上
09 訴人應給付上訴人8,337元。

10 二、被上訴人則以：上訴人於110年8月至11月應支付租金為56萬
11 元，然上訴人僅繳納20萬元，不足部分自押金28萬元扣除
12 後，上訴人尚欠繳房租8萬元。上訴人於110年7月29日之存
13 證信函，才告知鄰棟整修須搬遷事宜，並稱可終止契約，然
14 上訴人仍持續將系爭房屋1、2樓租用他人，且於110年11月1
15 8日始通知被上訴人全部搬完了，於系爭契約存續期間，上
16 訴人皆有使用系爭房屋。另上訴人於110年8月12日寄送存證
17 信函稱因隔鄰施工噪音，然未見上訴人有向相關衛生單位反
18 映之記錄，逕單方面表明不願繳納足額房租，亦未與被上訴
19 人聯繫議定房租；至上訴人稱漏水事項被上訴人皆未處理，
20 然依系爭契約第7條之約定，漏水部分係由上訴人自行處
21 理；上訴人所提之單據上載馬達更換金額為7,000元，卻向
22 被上訴人稱為1萬2,000元，其真實性有疑，屋頂遮雨棚未得
23 被上訴人同意加裝，水塔部分原有水塔尚堪使用，且被上訴
24 人已通知上訴人自行清運設備，自動調降租金部分，曾寄發
25 存證信函進行催告。上訴人未依系爭契約之約定於提前2個
26 月前以書面方式通知被上訴人，況上訴人物品含辦公桌椅、
27 床墊等至110年11月18日仍堆置於系爭房屋。且上訴人於110
28 年12月9日始告知將所有東西拆走，已超出租賃期限。被上
29 訴人於109年12月7日收到上訴人以Line表達因欲租給飲料
30 店，希望租約再加1年之訊息，當日被上訴人即回覆到期以
31 後不續出租，並提醒請自行考量；是在上訴人租給鮮茶道

前、合約到期前近1年，即告知不續租之意願；故上訴人所稱被上訴人未回訊息及至合約將屆方通知不續租乙節，而致上訴人須賠償20萬元，顯屬不實等語置辯。並聲明：上訴人之上訴及追加之訴均駁回。

三、原審就上訴人之請求，為全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，並為上訴及追加之訴聲明：系爭執行事件）之強制執行程序應予撤銷。(二)被上訴人應給付上訴人8,337元。駁回上訴及追加之訴。

四、經查，兩造前於105年11月8日簽訂系爭契約，約定由上訴人向被上訴人承租系爭房屋，租期自105年12月1日起至110年1月30日止，每月租金於代扣繳租賃所得稅後為14萬元，押租金28萬元，系爭契約並經公證人洪西東以105年度北院民公東字第70479號公證書（下稱系爭公證書）公證在案，並約定承租人之上訴人如不履行系爭契約所載之租金、違約金或交還系爭房屋時，應逕受強制執行，並有系爭契約及系爭公證書在卷為憑。上訴人於系爭契約租期屆滿前，未全數給付約定之租金，僅於110年8月5日僅轉帳3萬元、同年9月3日轉帳12萬元、同年10月5日轉帳5萬元，被上訴人以系爭公證書為執行名義向本院聲請強制執行，請求上訴人給付不足之租金之等事實，有系爭公證書及系爭契約在卷可稽（見本院卷第245至257頁），且為兩造所不爭執，並經本院調取上開執行卷宗核閱屬實，自堪信為真正。

五、上訴人主張兩造已合意終止系爭租約，且被上訴人尚積欠其8,337元，被上訴人不得執系爭租約暨公證書對上訴人聲請強制執行，惟為被上訴人所否認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一)系爭租約是否業經兩造協議而提前終止？(二)上訴人主張被上訴人應退還8,337元，有無理由？(三)上訴人請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，有無理由？以下分述之：

(一)系爭租約是否業經兩造協議提前終止？

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約

01 即為成立，為民法第153條第1項所明定。是必當事人就合意
02 終止原有契約之必要之點達成意思一致，始能成立。參諸一
03 般商業交易習慣，倘合作雙方確有終止契約之意思合致，必
04 當即時就雙方權利義務了結清楚，倘未如此辦理，即難謂有
05 此合意存在。又「契約之合意終止與法定或約定終止權之行
06 使性質不同，效果亦異；前者為契約行為，即以第二次契約
07 終止原有之契約（最高法院107年台上字第2225號判決意旨
08 參照）。再「所謂返還租賃之建物，當係指依債務本旨，向
09 出租人移轉租賃建物之占有而言，依民法第946條第1項規
10 定，占有之移轉因占有物之交付而生效力。如果僅由債務人
11 一方拋棄其占有，則惟有民法第241條所定之情形，始得免
12 其給付之義務」（最高法院73年度台上字第4363號判決意旨
13 參照）。本件上訴人雖主張系爭租約業經兩造協議提前終
14 止，上訴人並已清空搬離，並提出有限公司變更登記表、台
15 北南陽郵局第000856號存證信函及現場照片為證（見原審卷
16 第67至78頁）。惟此既為被上訴人所否認，則上訴人自須就
17 雙方已就系爭租約確已合意提前終止乙節，負舉證責任。

18 2.經查，依系爭契約第9條約定，出租人有下列情行之一者，
19 承租人得終止租約：一、損害有修繕之必要時，其應由出租
20 人負責修繕，經承租人定相當期限催告，仍未修繕完畢。
21 二、租賃關係存續中，因不可歸責於承租人之事由，致房屋
22 之一部分滅失，減少租金無法議定者，或房屋存餘部分不能
23 達租賃之目的。三、房屋有危及承租人之安全或健康之瑕疵
24 時（見原審卷第57頁）。上訴人雖於110年7月29日以安樂路
25 郵局第000194號存證信函（見原審卷第61至63頁），表明自
26 110年8月1日起不願繳交其他樓層租金、並以系爭房屋無法
27 使用終止租約，惟上訴人所提出之照片翻印模糊，無從足認
28 已符合系爭契約第9條第3項約定之情形。況上訴人於該存證
29 信函中，僅係單純列載其得終止租約及承租人得為損害賠償
30 請求之權利，尚無足認已經對被上訴人明示為終止系爭契約
31 之意思表示。上訴人又提出之有限公司變更登記表表明於11

01 0年8月11日已變更公司地址，但變更登記內容，與承租之系
02 爭房屋實際上搬遷、清空完畢情形是否一致，尚屬有間；且
03 兩造當庭就系爭房屋係於110年11月19日清空一節，並不爭
04 執，上訴人亦當庭表示：其不能與被上訴人終止租約，因為
05 這樣子其會被罰1個月，其要扣11月19日到11月30日這段時
06 間的錢等語（見原審卷第145頁），更難認定上訴人有租期
07 屆滿前終止系爭契約之意思存在。再者，系爭契約既未為依
08 約終止，上訴人於111年1月5日仍發存證信函向被上訴人表
09 示：承租方於110年11月19日退租，... 寄2次存證信函將我
10 們可以使用之裝置設備取回，第3次通知我們要撤回我們所
11 有東西... 請出租方安排時間等語（見本院卷第477頁），足
12 認上訴人直至111年11月間仍認為尚有爭議物件尚未取回，
13 上訴人乃至110年11月間始有退租之終止租約表示，自無符
14 合系爭契約所明文約定之提前2個月終止租約之要件，堪認
15 被上訴人抗辯上訴人本件所主張屢次終止租約均因未符合系
16 爭契約之約定而不合法，應屬可採。

17 3.上訴人未能提出證據證明被上訴人有同意提前終止租約或可
18 依約終止租約，已如前述。復觀之系爭租約第10條之約定，
19 則上訴人倘欲終止系爭租約，即須提前2個月告知被上訴
20 人，並支付1個月租金作為違約金，惟上訴人並未有依前開
21 約定提前告知欲終止租約或支付1月租金予被上訴人之情，
22 上訴人自不得片面提前終止系爭租約。則系爭租約既未經兩
23 造合意提前終止，上訴人復無其他法定或約定之事由得提前
24 終止，於租約效力仍存續期間（無論上訴人有無占用系爭房
25 屋或為使用收益），即應依約給付相關租金，被上訴人執前
26 述公證書及租約對上訴人為強制執行，請求上訴人給付租約
27 存續期間之租金，核屬有據。

28 (二)上訴人主張被上訴人應退還8,337元，有無理由？

29 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。上訴人主張其所有水電
31 瓦斯均已付清，且提前於110年11月19日清空，被上訴人應

01 退還該11天之租金51,337元，且扣除上訴人先前尚墊付水
02 塔、抽水馬達換新及不銹鋼雨遮費用，被上訴人尚應給付上
03 訴人8,337元云云。經查，上訴人並未能提出前揭經被上訴
04 人同意而代墊款項相關支出證明，且上訴人於所發存證信函
05 就更換水塔、遮雨板等乃表示請被上訴人開價，若談不攏，
06 上訴人全部拆除回復原狀等語，此有臺北建北郵局第000802
07 號存證信函在具可佐（見原審卷445至449頁），則上訴人主
08 張該等被上訴人應付代墊款是否確經催告請求被上訴人修繕
09 卻不修繕而由上訴人先行墊付修繕、或已經被告同意扣款，
10 尚有可疑，是依上訴人前後陳述，上訴人主張應扣除該等墊
11 付款，即無從可採。況上訴人主張漏水部分，依系爭契約第
12 7條之約定，兩造已約定上訴人自行處理房屋漏水之事宜，
13 不得向被上訴人要求任何費用，是上訴人主張被上訴人應負
14 擔漏水費用，亦無所據。又上訴人主張其未積欠被上訴人8
15 萬元租金云云，但上訴人前稱其自110年8至11月間給付租金
16 之金額，及對欠租之計算方式等情均不爭執，是以，上訴人
17 即應就其業經依約給付租金情事之事實負舉證之責。上訴人
18 又主張僅幫被上訴人代收其他房客租金云云，然依系爭契約
19 第4條約定，租賃標的之使用範圍臺北市○○區○○街00號
20 全棟，足認兩造係就系爭房屋全棟為訂定租約，僅上訴人為
21 承租人，至於系爭房屋其他樓層，縱然上訴人主觀上認為其
22 屬代收租金性質之部分，惟與系爭契約約定內容不符，並無
23 從拘束被告權利之行使。是上訴人主張前述尚可扣除之金
24 額，依卷證資料觀之，並無可採。上訴人既未能就有利其主
25 張之事舉證以實其說，其主張無可採信。

26 (三)上訴人請求撤銷系爭執行事件之执行程序，是否有理？

27 按債務人異議之訴，係以排除執行名義之執行力為目的，故
28 提起此一訴訟之債務人，固得請求判決宣告不許就執行名義
29 為強制執行，以排除該執行名義之執行力，使債權人無從依
30 該執行名義聲請為強制執行，惟如債權人已就債務人之財產
31 聲請強制執行，則債務人亦得請求撤銷該強制执行程序，以

01 排除其強制執行（最高法院87年台上字第1578號判決意旨參
02 照）。準此，上訴人既未能提出證據證明被上訴人有同意提
03 前終止系爭租約，復未能證明於其得自行終止租約，業如前
04 述，則上訴人以系爭租約業經兩造合意提前終止，其對被上
05 訴人已無給付租金之義務為由，主張系爭執行事件之強制執
06 行程序應予撤銷，自無理由。

07 六、綜上所述，本件上訴意旨主張事由均不足採。上訴人依強制
08 執行法第14條第2項規定提起本件債務人異議之訴，請求撤
09 銷系爭執行事件之強制執行程序，並請求返還8,337元，均
10 無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無違誤，
11 上訴意旨猶執前詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
12 理由，應予駁回。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，並
14 上訴人調查證據之聲請，經核均與本件判決結果無影響，爰
15 不一一論述，附此敘明。

16 八、據上論結，本件上訴、追加之訴為無理由，爰判決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 7 月 20 日

18 民事第二庭 審判長法官 林鈺琅

19 法官 蒲心智

20 法官 賴秋萍

21 以上正本係照原本作成。

22 本判決不得上訴。

23 中 華 民 國 112 年 7 月 20 日

24 書記官 顏莉妹