臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第2號

原　　告　香港商偉成亞太有限公司台灣分公司

000000000000000000

法定代理人　梁貽東

原　　告　張垣

共　　同

訴訟代理人　莊國偉律師

　　姜萍律師

　　李珮禎律師

被　　告　吸引力生活事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　戴春發

訴訟代理人　蔡茂松律師

　　吳心淳

　　張簡正裕（111年7月22日終止委任）

000000000000000000

上列當事人間債務人異議之訴等事件，本院於民國111年8月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

本院一一０年度司執字第九六六二八號給付租金等強制執行事件所為之強制執行程序應予撤銷。

確認被告依本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所一０八年度北院民公仁字第三０五九一號公證書，對原告請求之租金及違約金債權均不存在。

被告不得執本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所一０八年度北院民公仁字第三０五九一號公證書為執行名義，對原告之財產為強制執行。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加。但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。本件原告於起訴之初，請求聲明第2項原為：「確認被告依臺灣臺北地方法院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所108年度北院民公仁字第30591號公證書(下稱系爭公證書)，對原告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司及原告張垣請求之債權不存在。」，嗣於民國111年6月30日具狀將訴之聲明第2項減縮為「確認被告依臺灣臺北地方法院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所108年度北院民公仁字第30591號公證書(即系爭公證書)，對原告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司及原告張垣請求之『租金』及『違約金』債權不存在」，核屬基礎事實同一下之縮減應受判決事項之聲明，依前開說明，應予准許。

二、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項定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認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。本件原告於聲明第2項主張，被告對其並未有系爭公證書所示之租金及違約金債權存在，為被告所否認，是兩造就其等間是否尚有系爭公證書所示租金及違約金債權之存在與否已發生爭執，則系爭公證書所示權利存否不明確，將影響原告私法上之權利，原告提起本件確認之訴，應有受確認判決之法律上利益，先予敘明。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：原告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司(下稱偉成公司)於106年1月12日簽訂專櫃經營合約書(下稱系爭合約），約定由原告偉成公司向被告承租座落「臺北市○○區○○路00號(按即ATT 4 FUN購物中心）10F-06室內+陽台樓賣場」之專櫃(下稱系爭專櫃)，供原告偉成公司經

營「PONG」品牌酒水、餐點、Beer Pong類商品，租賃期限自106年2月20日起至111年1月19日止，並由原告張垣擔任連帶保證人，原告偉成公司並交付被告履約保證金新臺幣(下同)2,880,000元(下稱系爭保證金)。嗣於108年4月15日原告偉成公司、張垣(以下合稱原告)與被告共同前往本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所公證人陳仁國作成108年4月15日108年度北院民公仁字第30591號公證書即系爭公證書，其中定有逕受強制執行約款。原告偉成公司自106年1月12日簽訂系爭合約以來，均依約履行，迄至110年5月15日，因新冠肺炎疫情嚴重加劇之不可抗力因素，中央流行疫情指揮中心宣布臺北市及新北市進入第三級警戒，包含原告經營之「Pong Taipei 」夜店在內之娛樂場所均停止營業，原告無法繼續營業，無法使用收益系爭專櫃，原告自得依民法第423條規定，類推適用民法第256條規定終止系爭合約，且原告於110年6月4日通知被告，系爭合約於110年6月6日終止，是系爭合約已於110年5月15日當然消滅，至遲亦已於110年6月6日終止，原告無給付租金義務，亦無違約之情事，故被告對原告並無系爭公證書所示之租金及違約金債權存在，惟被告竟以系爭公證書為執行名義，聲請對原告之財產為強制執行，並由本院110年度司執字第96628號強制執行事件(下稱系爭執行事件) 受理在案。爰依強制執行法第14條規定提起本件訴訟，並聲明：1.本院110年度司執字第96628號給付租金等強制執行事件(即系爭執行事件)所為之強制執行程序，應予撤銷。2.確認被告依本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所108年度北院民公仁字第30591號公證書(即系爭公證書)，對原告請求之租金及違約金債權不存在。3.被告不得執本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所108年度北院民公仁字第30591號公證書(即系爭公證書)為執行名義，對原告聲請強制執行。

二、被告則以：依系爭合約第2條第1項約定，租賃期限自106年2月20日起至111年01月19日止。再依民法450條前段規定：

「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」，故系爭合約於尚未屆滿前應仍為有效，不容原告任意主張終止系爭合約。原告主張因110年5月15日中央流行疫情指揮中心宣布三級警戒，故系爭合約已終止而無給付租金義務等語，自屬無理。又本件原告自110年6月起未依約給付租金，被告以110年6月24日台北信義郵局295號存證信函、110年7月16日台北信義郵局334號存證信函催告後均未獲置理，被告即以原告偉成公司已構成系爭合約第7條第1項第1款違約情事，於110年8月11日以台北信義郵局376號存證信函通知原告偉成公司終止系爭合約。原告積欠之費用計有：110年6月、7月共2個月租金2,333,242元、110年8月1日至12日共12天租金451,595元、依系爭合約第7條所定相當於6個月租金之懲罰性違約金6,048,000元，以及違規罰單、倉庫租金、管理費、空調費、廣告費、電費及水費等應收代付款、拆除費、留置物鑑價費合計11,118,091元，經抵銷系爭保證金及留置物後，原告尚積欠被告7,762,431元。則系爭公證書所示之租金、違約金債權，自屬存在。又系爭執行事件於111年7月5日經本院民事執行處司法事務官裁定駁回被告強制執行之聲請，故原告提起債務人異議之訴，已無實益。爰答辯聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項(參本院卷㈡第30頁)：

㈠兩造(按原告張垣為連帶保證人)，於106年1月12日簽訂系爭合約，約定由原告偉成公司向被告承租系爭專櫃，供原告經營「PONG」品牌酒水、餐點、Beer Pong類商品，租賃期限自106年2月20日起至111年1月19日止，且原告業依系爭契約第5條所示約定支付履約保證金2,880,000元即系爭保證金予被告。

㈡嗣兩造於108年4月15日共同前往本院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所公證人陳仁國作成系爭公證書。

㈢原告經營之「Pong Taipei 」，自110年5月15日起因中央流行疫情指揮中心的全國性措施而停止營業。

㈣系爭公證書第6條載明應逕受強制執行之範圍，以原告不給付系爭合約第4條、第7條所定之租金及違約金為限。

㈤被告係執系爭公證書為執行名義，聲請對原告為強制執行，經本院民事執行處以系爭執行事件受理，嗣於111年7月5日本院民事執行處司法事務官裁定（即被證20）駁回被告強制執行之聲請。

四、得心證之理由：

㈠系爭合約何時終止？被告依系爭公證書對原告得請求之租金、違約金債權是否存在？

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。民法第450條第1項、第2項定有明文。又，定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。同法第453條亦有明文。由上述條文觀之，定有期限之租賃契約，須契約有得提前終止之約定者，始得行使「約定終止權」，否則須於法律有明文規定，合於法定要件時，始得行始「法定終止權」，以令契約關係因單方為終止意思表示而發生終止效力。經查：

⑴原告以中央流行疫情指揮中心110年5月15日宣布臺北市進入第三級警戒，原告之夜店因屬娛樂場所，亦遵循政府依法制定之防疫應變政策而停止營業，雙方之系爭合約應於110年5月15日自動消滅，且原告於110年6月4日通知被告系爭合約提前於110年6月6日終止等語，並提出LINE通訊軟體對話紀錄為據(見本院卷㈠第51頁)，然觀諸原告提出LINE通訊軟體對話紀錄，原告固有於110年6月4日對被告之副總經理為終止系爭合約之意思表示，惟並未向有代表被告公司權限之董事長或其他合於公司法第208條第3項規定得代表公司之人為送達，自不生終止系爭合約之效力。且原告主張之上開終止契約之事由，並非系爭合約約定終止之事由，自無從由原告單方片面行使約定終止權，而發生提前終止契約之法律效

果。又被告將系爭專櫃交付原告使用，合於約定使用、收益之狀態，原告之夜店係因政府發布三級警戒之管制措施而無法營業，自非可歸責於被告。是以，原告據上主張終止系爭合約自不合法。原告仍有支付租金之義務。又原告自110年6月起即未再支付租金，則被告於110年8月11日以原告積欠租金及水電費等費用，違反系爭合約第7條第1項第1款約定，以台北信義郵局376號存證信函終止系爭合約(見本院卷㈠第149至158頁)，自屬有據。

⑵又系爭合約於被告終止前，原告仍有依約給付租金之義務。依系爭合約第4條約定：「民國110年1月20日起至民國111年01月19日止：乙方應繳付每月保證最低營業收入即新臺幣4,800,000元整(未稅)的百分之20作為甲方每月之固定定(按後1字為贅字)租金收入。」等語，依此約定計算原告於110年6月、7月應繳之租金應為1,920,000元(計算式：4,800,000×20%＝960,000、960,000×2＝1,920,000)；另110年8月1日至8月12日之租金則為371,613元(計算式：960,000×12/31＝371,613，元以下四捨五入)。則被告於系爭執行事件，主張原告應給付110年6月、7月及110年8月1日至8月12日終止系爭合約前之租金，合計應為2,291,613元(計算式：1,920,000＋371,613＝2,291,613)，即屬有據。至被告雖主張每月固定租金應加計稅金、管理費、空調費、廣告費等合計為1,166,621元云云，惟與前揭約定不符，自不足取。

⑶又被告另主張依系爭合約第7條第3項約定：「合約期間，乙方(即原告偉成公司)如欲提前終止本約，應於擬終止日六個月前以書面通知甲方(即被告)，經甲方同意後，以通知到達甲方之翌日起算六個月為終止日，乙方另應補償甲方相當於六個月之租金收入做為懲罰性違約金…」等語，故原告應賠償被告6個月之租金云云。惟上開約定為系爭合約「約定終止權」之條款，於承租人即原告偉成公司請求提前終止系爭合約時始有適用。而本件係被告合法終止系爭合約，業如前述，自無該約定之適用，是被告此部分主張，並非可採。從

而，被告於系爭執行事件主張原告應賠償被告6個月租金之違約金6,048,000元(計算式：1,008,000〈即960,000之含稅金額〉x6＝6,048,000)云云，即屬無據。

2.又系爭公證書第6條載明：「約定逕受強制執行者，其意旨：承租人給付如契約所載之租金或違約金，或於期限屆滿交還如契約所載之房屋，出租人於承租人交還如契約所載房屋後應依約返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執行。連帶保證人對於給付租金或違約金亦應逕受強制執行。」等語，由前揭公證書之內容觀之，原告應清償之租金及違約金，均屬為逕受強制執行之範圍。是以，系爭執行事件執行名義效力範圍，應為系爭公證書所載得逕付強制執行之事項，即本件原告積欠被告之租金及違約金債權。至被告以111年4月15日及111年6月10日書狀另請求違規罰單、倉庫租金、管理費、空調費、廣告費、電費及水費等應收代付款、拆除費、留置物鑑價費等部分，則均不在得逕受強制執行之範圍內。則被告以經系爭公證書逕受強制執行約定之系爭合約，對原告之財產為強制執行，而原告僅積欠被告租金2,291,613元，且被告無從基於系爭合約第7條第3項約定向原告請求賠償違約金各情，均業如前述。又原告於訂約時已繳交系爭保證金之事實，亦為被告所不否認，系爭保證金係擔保原告給付租金義務之履行，原告既未依約給付租金，則出租人自得以保證金抵償承租人積欠之租金，故原告所交付之系爭保證金即2,880,000元，當然抵充原告積欠之租金2,291,613元，而尚有剩餘。是以，本件原告積欠之租金，經以系爭保證金抵扣完畢而消滅。準此，被告對於原告就系爭公證書所示之租金及違約金等實體上請求權已無任何債權存在，應堪是認。

㈡原告可否請求撤銷系爭執行事件之執行程序，且被告不得執系爭公證書對其為強制執行：

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項分別定有明文。

2.經查：

⑴本院民事執行處司法事務官固於111年7月5日以裁定駁回被告本件系爭執行事件之聲請，惟該裁定目前尚未確定等情，有本院公務電話紀錄在卷可參，是系爭執行事件之執行程序尚未終結，則原告提起本件債務人異議之訴，程序尚無不合。又被告依系爭公證書對原告請求之租金及違約金債權，均不存在，業經本院認定如前，原告自不負任何租金及違約金之債務，亦無給付之義務，被告仍執系爭公證書為執行名義聲請強制執行，請求原告給付租金、違約金，原告自得於強制執行程序終結前，依強制執行法第14條規定提起異議之訴，請求撤銷系爭執行事件之執行程序，自屬有據。

⑵又強制執行法第14條所定債務人異議之訴，係以排除執行名義之執行力為目的，故提起此一訴訟之原告，得請求判決宣告不許就執行名義為強制執行，以排除該執行名義之執行力，使債權人無從依該執行名義聲請為強制執行（最高法院93年度台上字第1576號判決意旨參照）。而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之執行力，則其併請求法院宣告被告不得再持系爭公證書為執行名義，對原告聲請強制執行，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，本件原告請求確認系爭公證書所載租金及違約金債權不存在，並依強制執行法第14條規定，請求撤銷系爭執行事件所為強制執行程序，及主張被告不得再執前開公證書為執行名義，對原告之財產為強制執行，均為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法核與判決

結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　2　　日

民事第二庭　　法　官　林禎瑩

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　　9　　月　　5　　日

書記官　葉佳昕