

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第3544號

原告 承璽有限公司

法定代理人 龍承璽

訴訟代理人 董育銓

訴訟代理人 王寶蒞律師

被告 陳麗珠

訴訟代理人 林明忠律師

林泓均律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年8月27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、程序方面：

按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，民事訴訟法第182條第1項定有明文。惟所謂訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言。若他訴訟是否成立之法律關係，並非本件訴訟之先決問題，則其訴訟程序即毋庸停止（最高法院101年度台抗字第224號裁定意旨參照）。且有無停止之必要，法院有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序（最高法院84年度台抗字第658號裁定意旨參照）。原告以其已就兩造房屋租賃契約書（下稱系爭租約）是否已提前終止，與本件租金債權有關，經本院以112年度北簡字第2723號、112年度簡上字第35

01 5號判決，現上訴於最高法院，聲請在該訴訟判決確定前停
02 止本件訴訟程序，惟本院自得判決系爭租約之效力，無裁定
03 停止訴訟程序之必要，原告聲請裁定停止本件訴訟程序，尚
04 難准許。

05 參、實體方面：

06 一、原告主張：兩造於民國109年10月26日簽訂系爭租賃，約定
07 被告將其位於臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0號1樓及
08 地下室之房屋（下稱系爭房屋）出租予被原告，原告於系爭
09 房屋經營服飾業，租期自110年1月1日起至111年12月31日
10 止，每月租金新臺幣（下同）11萬3,520元，系爭租約經本
11 院所屬民間公證人公證。嗣於000年0月間，原告接獲臺北市
12 政府都市發展局函文（下稱系爭都發局函文）通知其於系爭
13 房屋經營服飾業，違反都市計畫等相關規定，若於2個月後
14 仍有違規營業態樣情事，將依都市計畫法裁處。原告收受系
15 爭都發局函文後，多次催請被告出面補正缺失，被告均未置
16 理，原告遂於111年9月1日以存證信函向被告終止系爭租
17 約，並搬離系爭房屋。詎被告竟持經公證之系爭租約為執行
18 名義，就111年8月至12月之租金共計56萬7,600元，向本院
19 聲請對原告財產為強制執行，經本院民事執行處以112年度
20 司執字第99910號給付租金執行事件（下稱系爭執行事件）
21 查封扣押原告之財產。惟系爭租約既經原告終止，執行名義
22 即失其效力，爰依強制執行法第14條規定，提起本件訴訟。
23 並聲明：本院系爭執行事件之強制執执行程序應予撤銷。

24 二、被告則以：原告主張被告提供之系爭房屋不合契約約定使用
25 狀態，得終止系爭租約，實乃原告之使用方式違反都市計畫
26 臺北市土地使用分區管制相關規範，始遭臺北市政府警告，
27 並非系爭房屋有何瑕疵所致，原告卻以被告提供之系爭房屋
28 不能供營業使用為由，終止系爭租約，並無理由。況原告於
29 111年8月24日存證信函中並未具體主張係依據何規定或約定
30 終止系爭租約，僅稱被告應於5日內解決使用障礙，否則終
31 止租約等語，除未表明終止系爭租約之依據外，亦未遵守系

01 爭租約第10條之約定，應於3個月前先期通知，故其終止不
02 生效力，系爭租約應於111年12月31日屆期，原告應依約定
03 給付111年8月至12月之租金予被告，原告片面終止系爭租約
04 及請求撤銷系爭執行事件之強制執执行程序，自屬無據等語，
05 資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)兩造於109年10月16日訂定系爭租約，由原告向被告承租系
08 爭房屋，每月租金為11萬3,520元（含租賃所得稅及二代健
09 保補充保費），租賃期間自110年1月1日至111年12月31日
10 止。

11 (二)系爭租約並經本院所屬民間公證人律衡聯合事務所鄭志勝作
12 成109年度北院民公勝字第701211號公證書（下稱系爭公證
13 書），並約定「承租人應如期給付如契約所載之租金、違約
14 金，期限屆滿應返還租賃物，出租人於期限屆滿，承租人返
15 還租賃物後，應返還保證金；任何一方不履行時，均應逕受
16 強制執行。承租人如有連帶保證人，對於租金、違約金之給
17 付應逕受強制執行。」

18 (三)臺北市政府都市發展局於111年7月11日以北市都築字第1130
19 52677號函予兩造。

20 (四)原告於111年8月24日以台北北門郵局002164號函寄發予被
21 告，又於111年9月1日以台北法院郵局000349號函寄發予被
22 告。

23 四、本院得心證之理由：

24 原告主張被告交付之系爭房屋不能作為服飾業營業用，致其
25 無法經營服飾業，經催告改善仍置之不理，被告已違反約定
26 之使用、收益狀態，經其合法終止系爭租約後，被告對其之
27 租金債權已有消滅之事由發生，系爭執行事件之執执行程序應
28 予撤銷等語，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：是
29 本件所應審酌者厥為：(一)原告主張被告交付之系爭房屋未符
30 合系爭租約約定之使用、收益狀態，其已合法終止系爭租
31 約，有無理由？(二)被告以原告積欠租金56萬,7600元，持公

01 證之系爭租約，向本院聲請執行原告之財產，有無理由？

02 (三)原告請求撤銷系爭執行事件之執执行程序，是否有理？茲析
03 述如下：

04 (一)原告主張被告交付之系爭房屋未符合系爭租約約定之使用、
05 收益狀態，其已合法終止系爭租約，有無理由？

06 1.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，
07 並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀
08 態，民法第423條定有明文；次按租賃物之出租人，依民法
09 第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃
10 物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使
11 用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益
12 之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀
13 態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所
14 問（最高法院84年度台上字第333號判決要旨參照）。本件
15 原告主張系爭房屋未合於約定使用收益狀態而有瑕疵，無非
16 以系爭租約第6條第1項約定系爭房屋係供營業使用，惟原告
17 於000年0月間，接獲系爭都發局函文表示系爭房屋經營服飾
18 業違反都市計畫等相關規定、將依法裁處等情為由，並提出
19 系爭租約及系爭都發局函文為據（見本院卷第77至83頁）。
20 查，觀之系爭租約第6條「使用租賃物之限制」約定：「本
21 租賃標的物係供營業使用（第1項）。承租人同意遵守住戶規
22 約，不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。未經
23 出租人同意，承租人不得將房屋全部或一部轉租、出借、頂
24 讓，或以其他變相方法由他人使用房屋，或將租賃權轉讓他
25 人（第2項）。」（見本院第21頁），足見兩造雖約定系爭房
26 屋供承租人營業使用，惟並未就營業種類、項目為任何約
27 定，亦無出租人應負提供何特定營業設備或設施等義務之約
28 定，徵以該條約定係關於「使用租賃物之限制」，其第2項
29 並臚列承租人須遵守住戶規約、不得違法使用或存放危險物
30 品、未經出租人同意不得轉租分租等內容，核其性質均屬課
31 予承租人應遵守義務之事項，可知系爭租約第6條第1項僅係

01 明定出租人同意系爭房屋供承租人為營業使用，並未因此加
02 諸出租人須確保承租人於系爭房屋經營任何營業均可符合所
03 有法規之義務。準此，原告雖向被告承租系爭房屋供營業使
04 用，然被告並不因此負有保證系爭房屋可供所有營業種類、
05 項目合法使用之義務，原告就其欲於系爭房屋從事何種營業
06 種類，本應自負確認是否符合法令規定之義務，自行判斷決
07 定。

08 2.次查，依臺北市土地使用分區管制自治條例第4條第6款規
09 定：「第四種住宅區：為維護基本之實質居住環境水準，供
10 設置各式住宅及公害最輕微之輕工業與一般零售業等使用，
11 並防止一般大規模之工業與商業等使用而劃定之住宅
12 區。」、第9條規定：「在第四種住宅區內得為下列規定之
13 使用：一 允許使用…(四)第四組：托兒教保服務設施。
14 (五)第五組：教育設施。(六)第六組：社區遊憩設施。(七)
15 第七組：醫療保健服務業。(八)第八組：社會福利設施。
16 (九)第九組：社區通訊設施。(十)第十組：社區安全設施。
17 …二 附條件允許使用…(二)第十七組：日常用品零售業。
18 (三)第十八組：零售市場。(四)第十九組：一般零售業甲
19 組。(五)第二十組：一般零售業乙組…」，可知坐落於第4
20 種住宅區內之住宅，於法令允許範圍內確可合法供營業使
21 用，而依系爭都發局函文，系爭房屋坐落之土地使用分區屬
22 第4種住宅區，堪認系爭房屋在客觀上已合於系爭租約第6條
23 第1所稱「供營業使用」之約定使用收益狀態。再觀系爭都
24 發局函文主旨：「有關『承璽有限公司』於本市○○區○○
25 ○路0段000巷00弄0號1樓作為『布、衣著、鞋、帽、傘、服
26 飾品零售業』使用一案，已違反都市計畫等相關規定，請確
27 保建築物合法使用…」，及該函文說明第二點：「查旨揭建
28 築物坐落之土地使用分區為『第4種住宅區』，未臨接計畫
29 道路，次查臺北市不動產數位資料庫建物標顯示，該址建築
30 物登記面積為68.78平方公尺。經本市商業處稽查認定營業
31 態樣為作為『布足、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業』使

01 用，係歸屬臺北市土地使用分區管制自治條例第5條規定之
02 『第19組：一般零售業甲組(十九)布疋、衣著、鞋、帽、
03 傘、服飾品』，依上開自治條例第9條規定，在『第4種住宅
04 區』得附條件允許作『第19組：一般零售業甲組(十九)布
05 疋、衣、鞋、帽、傘、服飾品』使用(允許使用條件:1、設
06 置地點應臨接寬度八公尺以上之計畫道路。2、限於建築物
07 第1層及地下1層使用。3、營業樓地板面積應在500平方尺以
08 下…)，經檢視不符前開允許使用條件…。」等語，足見該
09 函文非指系爭房屋不得供作營業使用，而係指原告經營之服
10 飾業屬臺北市土地使用分區管制自治條例第5條規定之第19
11 組「一般零售業甲組」，不符合系爭房屋坐落之「第四種住
12 宅區」允許使用條件，則原告未自行確認其營業項目是否符
13 合第4種住宅區之允許使用條件，即逕以系爭都發局函文主
14 張系爭房屋客觀上未合於使用收益狀態而有瑕疵，其主張難
15 認有據。

16 3.從而，原告雖主張曾於111年8月24日以台北北門郵局第2164
17 號存證信函向被告為終止系爭租約之意思表示（見本院卷第
18 27至31頁），依前所述，並不生終止效力，則系爭租約斯時
19 仍為有效，應至111年12月31日始租期屆滿。是原告主張系
20 爭租約已於111年9月1日終止一節，並不足採。

21 (二)被告以原告積欠租金56萬,7600元，持公證之系爭租約，向
22 本院聲請執行原告之財產，有無理由？

23 1.按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有
24 明文。本件原告以被告未提供合於系爭租約約定使用、收益
25 狀態之房屋為由，以存證信函終止系爭租約並不合法，業經
26 判斷如上，是系爭租約仍存續有效，原告依系爭租約第3條
27 約定及民法第439條前段規定有繳付租金之義務，被告執前
28 述公證書及系爭租約對原告為強制執行，請求原告支付自11
29 0年8月1日起至112月31日止租金56萬7,600元，洵屬有據。

30 2.原告另主張兩造租金金額實際為10萬元，租賃所得稅及二代
31 健保費由原告代為支付，與公證書逕予聲請強制執行之記載

不同，並提出銀行轉帳明細為佐（見本院卷第191至209頁）。按文書，依其程式及意旨認作公文書者，推定為真正；公證人於作成公證書時，應探求請求人之真意及事實真相，並向請求人說明其行為之法律上效果；民事訴訟法第355條第1項、公證法第71條前段分別定有明文。查兩造於系爭租約第3條已明定每月租金為11萬3,520元（含租賃所得稅及二代健保補充保費），並經公證人公證，依上開規定，應為真正，原告雖提出轉帳明細，惟僅能證明其係以轉帳方式支付10萬元，就租賃所得稅及二代健保費是否由原告負擔一節，並未具證以實其說，無法證明兩造約定每月租金僅為10萬元，且系爭租約既經公證，則原告主張兩造間約定租金僅10萬元一節，尚非可採。

(三)原告請求撤銷系爭執行事件之執行情序，是否有理？

按債務人異議之訴，係以排除執行名義之執行力為目的，故提起此一訴訟之債務人，固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，惟如債權人已就債務人之財產聲請強制執行，則債務人亦得請求撤銷該強制執行情序，以排除其強制執行（最高法院87年台上字第1578號判決意旨參照）。準此，原告終止系爭租約既不生效力，被告得請求原告給付租金56萬7,600元，業如前述，則原告以系爭租約業經其提前終止，其對被告已無給付租金之義務為由，主張系爭執行事件之強制執行情序應予撤銷，自無理由。

五、綜上所述，原告依強制執行法第14條之規定提起本件債務人異議之訴，請求將系爭執行事件之強制執行情序撤銷，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，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 113 年 9 月 27 日

01
02
03
04
05
06

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 113 年 9 月 27 日
書記官 顏莉妹