

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第5082號

原告 富誠綜合物業管理股份有限公司

法定代理人 周名立

訴訟代理人 陳添信律師

被告 齊一興業開發股份有限公司

法定代理人 賴增銓

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認被告以「本院所屬民間公證人敏律聯合事務所一〇八年度北院民公敏字第二〇〇四五三號公證書所公證之兩造間停車場租賃契約書」對原告主張之新臺幣肆佰陸拾萬元違約金債權，及自民國一一二年三月一日起至清償日，以年息百分之五計算之利息債權，以及執行費新臺幣參萬陸仟捌佰元債權均不存在。

本院一一二年度司執字第一一八九六六號給付租金強制執行事件之強制執行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：本件被告以兩造簽訂之租賃標的新北市○○區○○段0000○號，租賃期限自民國108年7月1日至111年6月30日止，租金為每月新臺幣(下同)50萬元之停車場租賃契約書，且經公證人公證在案之公證書，主張對原告有460萬元租金債權及自112年3月1日起至清償日，以年息百分之五計算之利息債權，並以此為執行名義聲請對原告強制執行，目前由鈞院民事執行處以112年度司執字第118966號執行程序執行中，然查被告主張對原告之前述債權金額及執行費3

01 6,800元債權均屬不實，且欠缺依據，原告亦無積欠被告前  
02 述債務，加上被告主張之租金所涉租賃期間應非系爭租賃契  
03 約內容所為公證書效力所及，亦不得逕為聲請執行，原告僅  
04 得依法提起本件訴訟確認被告前述債權不存在，並聲請撤銷  
05 鈞院上開執行案件之執行。爰聲明：如主文所示。

06 二、被告則以：原告於112年2月28日未完整將租賃標的物返還被  
07 告，現場遺留收費設備電線組、招牌等物，且被告與第三人  
08 間尚有溢收停車租金之糾紛未了，故依公證書及租賃契約所  
09 載內容，主張原告應負違約金責任並聲請強制執行，於法有  
10 據，原告提起本件訴訟，自無理由。爰答辯聲明：原告之訴  
11 駁回。

12 三、不爭執事項：

13 (一)原告於108年6月17日與被告簽訂停車場租賃契約書（下稱系  
14 爭租約），由被告將位於新北市○○區○○段0000○號亦即  
15 門牌號碼新北市○○區○○路○段000巷0號地下1樓及地下2  
16 樓（B1+B2）合計140格停車位，出租予原告，作為經營停車  
17 場（下稱系爭停車場）使用。約定租期自108年7月1日起至1  
18 11年6月30日止，租金則為每個月50萬元，且原告同時交付  
19 押租保證金100萬元予被告，系爭租約並經本院所屬民間公  
20 證人敏律聯合事務所趙之敏作成108年度北院民公敏字第200  
21 453號公證書（下稱系爭公證書）在案。嗣兩造另於109年2  
22 月15日、2月27日簽立2次增補協議書，變更租賃期限至112  
23 年2月28日，並自109年3月1日起調降每月租金為37萬8,360  
24 元。

25 (二)被告執系爭公證書及系爭租約為執行名義，聲請本院民事執  
26 行處強制執行原告自112年3月1日起至112年8月31日止之違  
27 約金債權金額460萬元，經本院民事執行處以112年度司執字  
28 第118966號執行事件（下稱系爭執行事件）受理。

29 四、得心證理由：

30 (一)原告請求確認被告就系爭租約對原告之違約金債權460萬元  
31 不存在部分：

01 1.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  
02 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂  
03 即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，  
04 原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且此種  
05 不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言。本件原告於聲  
06 明第1項主張，被告對原告之違約金債權不存在，為被告所  
07 否認，是兩造就其等間是否有上開違約金債權債務之法律關  
08 係存在，有所爭執，則其等間關於違約金債權債務之私法上  
09 法律關係存否自屬不明確，且因被告主張對原告有違約金債  
10 權存在，並進而於本院前開強制執行案件中對原告為強制執  
11 行，足見原告在法律上之地位有不妥之狀態存在，而此項不  
12 妥之狀態得以確認債權不存在之判決將之除去，故原告於本  
13 件聲明第1項為確認之訴之請求，有即受確認判決之法律上  
14 利益，合先陳明。

15 2.依上開兩造不爭執事項(一)所示，本件兩造於108年6月17日簽  
16 訂系爭租約後，另於109年2月15日、2月27日簽立2次增補協  
17 議書。又該2次增補協議書首揭均有記載：「甲乙雙方間於  
18 民國(下同)108年6月17日簽訂「租賃契約書」並完成公證  
19 (一零八年度北院民公敏字第200453號)(下稱原契約)，約定  
20 租賃相關權利義務等事項，今因原契約修訂增補之必要，特  
21 立增補契約書如下：…」等語(見本院卷第25、31頁)，揭明  
22 係就系爭租約內容為增補，與系爭租約有相依附、不可分之  
23 一體性，非屬另一契約甚明，自仍屬系爭公證書之公證範圍  
24 內，核先敘明。

25 3.查系爭公證記載：「承租人(即原告)給付如契約所載之房屋  
26 租金或違約金，及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，出租  
27 人返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執行。」，足證  
28 被告依據系爭公證書所載得逕以聲請強制執行之事項，僅限  
29 於原告應清償之租金及違約金。又本件系爭租約於112年2月  
30 28日期滿，原告於該日與被告會同交還系爭停車場，此為被  
31 告所是認，惟以前詞辯稱原告有上述遺留物未遷出，且與第

01 三人間尚有溢收租金糾紛未了，故違反系爭租約第7條之約  
02 定云云。惟依據系爭租約第7條違約金之約定內容，其約定  
03 之目的無非係如因承租人有未遷出而致出租人無法使用或相  
04 類似情形，始課予承租人相當高之違約金。而查，本件原告  
05 於112年2月28日已停止系爭停車場之經營，且被告亦自承已  
06 於112年3月1日起，另與車牌辨識管制系統及自動收費系統  
07 等廠商簽約，以建立管制系爭停車場之進出及安全等語(見  
08 本院卷第131頁)，足見原告事實上已遷出系爭停車場而無繼  
09 續占有之主觀意思及客觀事實，被告自112年2月28日租約屆  
10 滿時即以直接占有人地位取得系爭停車場之占有，應認原告  
11 並無違反系爭租約第7條之情事，是被告以上情為由，主張  
12 原告未遷出而請求原告賠償112年3月1日起至112年8月31日  
13 止之違約金債權金額460萬元及法定遲延利息云云，應屬無  
14 據。至被告抗辯原告未將系爭停車場回復原狀或與第三人  
15 有溢收租金糾紛未了云云，乃屬被告得否依其他法律關係向  
16 原告請求賠償之問題，非屬系爭公證書上所載得逕受強制執  
17 行之事項，亦非系爭執行事件執行名義效力範圍所及。又查，  
18 強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應與  
19 強制執行之債權同時收取；前項費用，執行法院得命債權人  
20 代為預納，強制執行法第28條固定有明文，然此指執行名義  
21 並無疑義之情形，若其執行名義不存在或被撤銷等不應進行  
22 強制執行程序時，其費用之負擔依同法第28條第5項規定準  
23 用民事訴訟法第95條、第78條之規定，即應由聲請強制執  
24 行之債權人負擔。是本件原告請求被告對原告依系爭公證書所  
25 公證之兩造間系爭租約違約金債權及執行費債權均不存在，  
26 核屬有據，應予准許。

27 (二)關於原告請求系爭執行事件對原告之執行程序應予撤銷部  
28 分：

29 按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發  
30 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人  
31 提起異議之訴。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行

01 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  
02 由發生，債務人亦得於強制執行程式終結前提起異議之訴，  
03 強制執行法第14條第1項前段、第2項定有明文。本件被告持  
04 系爭公證書聲請強制執行，請求原告給付違約金，經系爭執  
05 行事件受理在案，查系爭公證書並無與確定判決同一效力，  
06 原告提起債務人異議之訴，自得就該執行名義成立前及成立  
07 後之消滅或妨礙債權人請求事由為主張。本件原告無逾期未  
08 遷出系爭停車場致生違約金之情況，應屬消滅被告依系爭公  
09 證書請求之事由。是被告持系爭公證書，聲請本院執行處強  
10 制執行，即無所據。原告請求撤銷系爭強制執行事件之執行  
11 程序，自屬有據。

12 五、是以，原告請求本院系爭執行事件所為強制执行程序應予撤  
13 銷，洵屬正當，應予准許。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經本院援用  
15 之證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論駁。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
18 民事第二庭 法 官 林禎瑩

19 以上正本係照原本作成。

20 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  
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 113 年 2 月 29 日  
23 書記官 葉佳昕