

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第4988號

原告 新港灣石化股份有限公司

法定代理人 朱濱

訴訟代理人 賴呈瑞律師

被告 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

訴訟代理人 蔡順雄律師

陳怡妃律師

許振愿律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於115年3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、程序部分

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。又按，依強制執行法第14條第1、2項規定提起債務人異議之訴，如有多數得主張之異議原因事實，應一併主張之。其未一併主張者，不得再行提起異議之訴，強制執行法第14條第3項定有明文。本件原告起訴時，係本於兩造締結租約後有不完全給付情事而行使同時履行抗辯為由，乃以強制執行法第14條第1項為據，聲明請求：臺灣臺北地方法院113年度司執字第152996號給付租金等強制執行事件之執执行程序應予撤銷，有民事起訴狀可稽（見本院卷第7頁），嗣以被告於兩造間房地租賃契約（下稱系爭租約）存續中所交付之租賃建物無使用執照而不能合法使用構成未為

01 對待給付之原因，乃追加以強制執行法第14條第2、3項為請
02 求權基礎，經核原告追加請求權基礎，均係本於兩造間系爭
03 租約所出租之建物是否合於系爭租約約定等之同一基礎事實
04 有所主張，核與上開規定並無不合，應予准許，合先敘明。

05 貳、實體部分

06 一、原告主張略以：

07 (一)兩造間於民國110年12月29日簽訂系爭租約，約定由原告向
08 被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷00號房地（即
09 臺北市○○區○○段○○段000○○00000○○00000地號土地及
10 其上崇仰段一小段10153建號建物，下合稱系爭房地），每
11 月租金為新臺幣（下同）13萬元，租賃期間自111年1月1日
12 起至113年12月31日，共計3年，兩造並於同年月日就系爭租
13 約辦理公證。

14 (二)原告承租系爭房地之契約目的為經營旅館業務，且於締約之
15 前亦明確向被告表示系爭房地之用途為經營旅館業務使用，
16 又系爭租約締約時有檢附系爭建物謄本為附件；謄本標示系
17 爭租賃標的建物用途為「商業用」。建物謄本既為租賃契約
18 之一部分，則兩造約定之使用方式確已包含「系爭租賃標的
19 建物須得作為商業用」，並應於租賃關係存續中保持其合於
20 約定使用、收益之狀態，又系爭建物所座落之土地即臺北市
21 ○○區○○段○○段○○000地號土地分區使用為「特定休閒
22 旅館住宅專用區」，則系爭建物之外部條件即符合法令規範
23 可作為溫泉旅館之用途。原告原本即於鄰近之臺北市○○區
24 ○○路○○巷00號房地規劃經營溫泉旅館業務，於兩造締結
25 系爭租約後，原告於申請旅館業登記之程序時始發現系爭建
26 物竟未領有使用執照，無法為任何使用，更無從作為商業
27 用。而被告明知系爭建物並未領有使用執照而於締約之時故
28 意隱匿此點不告知原告，反而與原告約定系爭建物用途可作
29 為商業用；實則被告所交付無使用執照之系爭建物根本無法
30 作為任何商業用途。因被告迄今仍未履行契約義務亦即提供
31 系爭房地中之建物得合法使用之使用執照。被告明知交付之

01 系爭建物，不符合兩造約定之使用目的，有違民法第423條
02 租賃物之交付及保持義務，迭經原告以113年5月9日以北投
03 一德郵局第19號存證信函定期促請被告履約而仍不履行，迄
04 原告以113年5月31日以北投山腳郵局第28號存證信函終止系
05 爭租約，並於該函到達時即113年6月3日起終止系爭租約
06 前，均處於此一狀態，原告自得主張民法第264條第1項同時
07 履行抗辯權拒絕租金之支付。

08 (三)被告刻意隱匿系爭租賃標的建物未領有使用執照之瑕疵，違
09 反誠信原則。蓋被告土地銀行為公營銀行且為不動產專業機
10 構，按常理應負更高之告知義務，且被告身為所有權人對其
11 建物無使用執照之瑕疵本即知悉，於締約時不僅未告知瑕
12 疵，更提出記載「商業用」之建物謄本取信誘使原告善意相
13 信系爭建物得作為商業使用而決定承租，已然嚴重違反誠信
14 原則。

15 (四)被告拒絕將系爭租賃標的建物補正為得依約合法使用之狀態
16 (補申請使用執照)，係屬故意違約且違反誠信原則：

17 1.兩造均不爭執系爭建物事實上得補申請核發使用執照，然被
18 告作為所有權人，係唯一有權申請補發之主體，卻在原告多
19 次催告後仍悍然拒絕履行此項瑕疵治癒或除去妨害之契約義
20 務，其不履行債務之故意至為明顯。

21 2.被告承辦人即訴外人何丞竣於系爭租約簽訂前後，曾透過 L
22 INE承諾「提供申請書範本」並表示「正進行簽辦中」，誘
23 使原告信賴瑕疵將獲補正而同意續約；被告再利用「補正承
24 諾」換取原告續約後，隨即拒絕配合申請，此種「獲取契約
25 利益後即翻臉拒絕履行對價義務」之行為，顯然違反誠信原
26 則，屬權利之濫用。又何丞竣是在第一次租約屆滿、洽談續
27 約即系爭租約時，態度變得積極並承諾提供範本；此一積極
28 行為讓原告合理相信被告內部已經啟動核准程序，使原告產
29 生善意值得保護之信賴利益，始與被告續約。被告既以何丞
30 竣為聯絡窗口與原告洽談續約，何丞竣並有積極意思表示
31 「具有申辦意願及能力的表見外觀」，使原告產生合法信賴

01 並簽署續約；被告於續約後隨即以「主管不同意」或「承辦
02 人無權限」為由拒絕補申請使用執照，顯然嚴重違反誠信原
03 則，至為明確。

04 3.被告以不正方式取信原告締結系爭租約卻交付不合契約約定
05 之租賃標的建物，實難謂符合誠信原則，亦顯有違平等原
06 則。

07 (五)綜上各情，於被告提供系爭房地之使用執照前，原告均主張
08 同時履行抗辯權，毋庸支付租金之對待給付予被告，且因被
09 告未交付合於約定施用之租賃物，且故意隱匿未告知系爭建
10 物未領有使用執照之瑕疵而違反告知義務，原告已依民法第
11 227條第1項依法終止系爭租賃契約，被告自無從執經公證之
12 系爭租賃契約為執行名義聲請本件強制執行，爰依強制執行
13 法第14條第1項、第2項、第3項提起本件訴訟等語。並聲
14 明：鈞院113年度司執字第152996號給付租金等強制執行事
15 件之执行程序應予撤銷。

16 二、被告則以：

17 (一)系爭房地乃於實施建築管理前所建成，欠缺相關法令可供遵
18 循，無使用執照自屬常態。原告曾於107年5月2日函請被告
19 對「申請複印建築物執照原圖或縮影圖委任書」及「建物是
20 否領有使用執照紀錄申請書」用印，被告並於同年月25日函
21 覆予原告。於租期即將屆至時，原告於110年10月27日向被
22 告出具第二次承租意願書，雙方並以幾乎相同條件，於同年
23 12月29日簽立系爭租約。111年9月間被告拒絕原告使用執照
24 申請之訴求，原告仍持續繳付系爭房地租金直至112年10月
25 止。

26 (二)考諸系爭租約第7條約定系爭房地採現況出租，被告所負之
27 義務僅止於將系爭房地按房屋的實際現況交付予原告占有使
28 用，被告提供系爭房地合乎兩造所訂系爭租約之使用目的。

29 (三)承前，原告已查詢系爭房地是否領有使用執照，衡諸上情，
30 原告至遲於107年間即已知悉系爭房地並無使用執照之情
31 事，然原告於第一次租賃期間不僅未就系爭房地未領有使用

01 執照一事為積極主張或請求，甚而主動向被告遞交系爭房地
02 第二次租賃申請書，難認被告有刻意隱瞞上開情事誘使兩造
03 締結系爭租約。

04 (四)假設如原告所述，申請使用執照為系爭租約必要之點，然於
05 系爭租約中未見有任何被告應負有協助申請使用執照相關義
06 務之記載，甚且於被告拒絕原告使用執照申請之訴求後，原
07 告仍持續繳付系爭房地租金直至112年10月止，對於被告承
08 辦人員之催討則多以疫情、資金等因素作為遲付理由，僅一
09 次提及申請使用執照相關事項，直至被告於113年2月5日寄
10 發催收函邀原告公司承辦人員於113年3月21日洽談，原告始
11 於會議中爭執未有使用執照情事。揆諸上述，原告主張使用
12 執照為系爭租約必要之點，並主張同時履行抗辯權，要難令
13 人採信。

14 (五)原告雖主張於113年6月3日已以存證信函終止系爭租約，然
15 被告將系爭房地以現況交付予原告時，業已履行系爭租約所
16 訂義務，並無債務不履行情事，且系爭租約亦無約定兩造得
17 隨時任意終止契約之相關規定，然原告並未提出具體依循之
18 規定，其終止契約難謂適法。且系爭租約第8條第1項規定，
19 原告若欲提前終止租約，應於終止前6個月通知被告，並給
20 付違約金，惟原告並未依循上開約定即逕行終止系爭租約，
21 實與上述約定有間，是被告自得依系爭租賃契約請求強制執
22 行原告已到期卻未給付之112年11月起至113年7月之各期租
23 金及違約金。

24 (六)原告雖稱被告曾承諾願意配合原告取得使用執照，然查原告
25 所提出之證據僅為與被告公司內之高級辦事員之對話紀錄，
26 其所職掌之職務對於申請使用執照一事並無決定權限，自無
27 可能越過上級獨斷決定並承諾使原告取得使用執照，且對話
28 紀錄中所提及之申請書範本究係「使用執照申請書」抑或
29 「租賃申請書」仍有疑義。

30 (七)綜上各情，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 三、本院得心證之理由：

原告主張被告交付之系爭建物未領有使用執照，無法作為任何商業用途，不符合兩造約定之使用目的，有違民法第423條租賃物之交付及保持義務，經定期促請被告履約而仍不履行，原告乃依民法第227條第1項終止系爭租約，並主張民法第264條第1項同時履行抗辯權拒絕租金之支付等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：是本件所應審酌者厥為：(一)原告主張被告交付之系爭建物未符合系爭租約約定之使用、收益狀態，其已合法終止系爭租約，有無理由？(二)被告以原告積欠租金、違約金，持經公證之系爭租約，向本院聲請執行原告之財產，有無理由？(三)原告請求撤銷系爭執行事件之執执行程序，是否有理？茲析述如下：

(一)原告主張被告交付之系爭建物未符合系爭租約約定之使用、收益狀態，其已為同時履行抗辯並合法終止系爭租約，有無理由？

1.兩造曾於106年8月3日就系爭房地簽訂第一次房屋租賃契約（下稱第一次租約），租期自106年8月1日起至110年12月31日止；系爭租約則於110年12月29日簽訂，租期自111年1月1日起至113年12月31日止，且被告所有之系爭建物未領有使用執照，原告於系爭租約簽訂後有繳付租金至112年10月，自112年11月開始未給付租金等事實，為兩造所不爭執（見本院卷第181、213-217頁），且有公證書暨系爭租約、系爭房地登記第二類謄本、公證書暨第一次租約、申請續租之申請書等件在卷可按（見本院卷第15-29、77-93、105-123頁），此部分事實，首堪認定。

2.按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文；次按租賃物之出租人，依民法第423條規定，固負有「以合於所約定使用、收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態」之義務，但此所謂合於所約定使用、收益之租賃物，乃指該租賃物在客觀上合於約定使用、收益之狀

態為已足，至於承租人能否達到使用收益之效果，則應非所問（最高法院84年度台上字第333號判決要旨參照）。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（最高法院110年度台上字第1096號、109年度台上字第123號、108年度台上字第129號判決意旨參照）。民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。

3. 本件原告固主張被告交付之系爭建物未領有使用執照未合於系爭租約約定之使用收益狀態云云，被告則以前詞置辯。惟查，原告於第一次租約期間，即因擬向臺北市政府申辦建築物室內裝修合格證明，需檢附建築物建照及使用執照，乃以107年5月2日新港灣字第002號函請被告協助在「建物是否領有使用執照紀錄申請書（下稱系爭申請書）」等文件上用印，經被告以107年5月23日總產自用字第1070011084號函檢附被告用印後之系爭申請書回覆原告等情，有上開兩造函文及系爭申請書在卷可考（見本院卷第125-131頁），此部分事實亦堪是認。又原告既然已取得被告上開函覆內容，原告自得據以申請而確認系爭建物是否領有使用執照，況原告上開發函本來即係作為向臺北市政府申辦建築物室內裝修合格證明之用，是原告至遲在此107年間之申辦過程中，應已知悉系爭建物並無使用執照；徵之原告亦陳明：原告於第一次租約期間，於申請旅館業登記之程序中，發現系爭建物並無使用執照，向被告反映並委請建築師事務所協助辦理補申請使用執照程序等情明確，亦有民事準備(二)狀可參（見本院卷第195頁）。從而，可知原告於第一次租約期間確實已然知悉系爭建物並無使用執照，是以原告在與被告簽訂系爭租約欲繼續承租系爭房地前，對於系爭建物並無使用執照乙節，

實已有明確認知，並無誤認可言，亦難認被告就此有何隱瞞或違反告知義務之情。次查，原告在明知系爭建物並無使用執照之情況下，仍向被告提出申請書表示欲續租系爭房地，且兩造所簽訂之系爭租約亦無任何關於被告負有協助申請使用執照相關義務之約定等情，亦有申請書、公證書暨系爭租約在卷可索（見本院卷15-29、77-93、123頁），是以亦難認被告有何違反誠信原則情事。況查，依原告陳稱：原告於第一次租約期間，於申請旅館業登記之程序中，發現系爭租賃標的建物並無使用執照，向被告反映並委請張文耀建築師事務所協助辦理補申請使用執照程序，被告代理人何丞竣為聯絡窗口，期間張文耀建築師事務所多次與被告聯絡，被告均是以拖延之態度敷衍應付，直到第一次租約將近屆滿之時，被告代理人何丞竣似乎是出於引誘原告能夠再度續租之企圖，較為積極回應原告之催促等情（見本院卷第195頁），可知原告於第一次租約期間就辦理補申請使用執照程序乙節，實已遭遇被告不願配合之困難，原告明知此節，卻仍然提出申請書向被告表示續租之意，且在被告未為任何具體承諾或於系爭租約內有所約定之情形下，仍出於己意而與被告簽訂系爭租約，原告顯然已明知系爭租約存在此等不確定風險，並評估過推動被告銀行內部有權決定之高層主管是否同意配合辦理之不確定可能性及簽訂系爭租約繼續承租可能需承擔無法回收投入之成本，而仍願意承擔此等風險及成本，則本諸私法自治及契約嚴守原則，即便原告後續推動結果未如預期，然此情形本屬原告簽訂系爭租約之前本來即可預見之可能結果之一，原告自仍應遵守自身所簽訂之系爭租約約定如實履約給付租金乃屬當然。

4. 至原告尚主張：被告承辦人即訴外人何丞竣於系爭租約簽訂前後，曾透過 LINE 承諾「提供申請書範本」並表示「正進行簽辦中」，誘使原告信賴瑕疵將獲補正而同意續約；被告再利用「補正承諾」換取原告續約後，隨即拒絕配合申請，此種「獲取契約利益後即翻臉拒絕履行對價義務」之行為，

顯然違反誠信原則，屬權利之濫用；又何丞竣是在第一次租約屆滿、洽談續約即系爭租約時，態度變得積極並承諾提供範本；此一積極行為讓原告合理相信被告內部已經啟動核准程序，使原告產生善意值得保護之信賴利益，始與被告續約；被告既以何丞竣為聯絡窗口與原告洽談續約，何丞竣並有積極意思表示「具有申辦意願及能力的表見外觀」，使原告產生合法信賴並簽署續約；被告於續約後隨即以「主管不同意」或「承辦人無權限」為由拒絕補申請使用執照，顯然嚴重違反誠信原則，至為明確云云。然查，被告為大型銀行，此等事務之決定權限本非擔任聯絡窗口之基層承辦人所得決定，否則被告承辦人何不本於權限自行決定即可？又何需向原告表示「正進行簽辦中」？被告承辦人言下之意，正是缺乏決定權限之謂，實屬明確。況被告為公營銀行，其決策之穩健保守程度更較民營大型銀行為甚，此為具有一般社會智識及通常交易經驗之人所習知，原告為從事商業活動之營利事業公司，對此自無從諉稱不知。故擔任聯絡窗口之基層承辦人不具同意此等事務權限本屬一般銀行常態，原告若欲主張該承辦人例外具有同意權限，自應就此例外授權事實負舉證之責，然原告並未提出被告有何授權聯絡窗口之承辦人即訴外人何丞竣此部分決定權限之證據。是以，縱若被告擔任聯絡窗口之承辦人有依原告所請協助向被告內部主管簽辦，然此部分決定權限仍屬於被告內部有權決定之主管，而非被告擔任聯絡窗口之承辦人，是以原告上述應僅屬原告單方之主觀想望，並無原告所述值得保護之信賴利益可言，遑論有何違反誠信原則、權利濫用情事，故原告此部分主張，即難謂屬有據。

5.從而，原告主張被告交付之系爭建物未符合系爭租約約定之使用、收益狀態，其已為同時履行抗辯並合法終止系爭租約云云，尚非可採。

(二)被告得以原告積欠租金及違約金，持公證之系爭租約向本院聲請執行原告之財產，故原告請求撤銷系爭執行事件之執行

01 程序並無理由：

02 按「本棟房地每月租金13萬元正（含稅），租金以1個月為1
03 期共計36期，乙方（按即原告）應於每期期初5日內繳
04 付。」、「乙方逾期未繳清租金者，每逾1日應給付甲方月
05 租金百分之一之逾期違約金，....」，系爭租約第3條第1項
06 及第10條第1項前段分別定有明文。本件原告以被告未提供
07 合於系爭租約約定使用、收益狀態之房屋為由，其已為同時
08 履行抗辯並以存證信函終止系爭租約並不合法，業經判斷如
09 上，是系爭租約仍存續有效，又原告於系爭租約簽訂後有繳
10 付租金至112年10月，自112年11月開始未給付租金等事實，
11 亦經認定如上述三之(一)段所述，是原告依系爭租約第3條第1
12 項及第10條第1項前段約定有繳付租金及逾期違約金之義
13 務，則被告執前述公證書及系爭租約對原告為強制執行，請
14 求原告支付自112年11月至113年7月等共9個月之租金暨計至
15 113年7月8日之各期逾期違約金共計2,619,500元，及自113
16 年7月9日起至清償各期租金債務日止，按各期租金分別計算
17 每日1,300元之違約金，洵屬有據。準此，原告主張同時履
18 行抗辯並以存證信函終止系爭租約均無所據，被告得請求原
19 告給付租金及逾期違約金，亦如前述，則原告主張系爭執行
20 事件之強制執行程序應予撤銷，自無理由。

21 四、綜上所述，原告據以提起本訴，請求將系爭執行事件之強制
22 執行程序撤銷，為無理由，應予駁回。

23 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及證據，經
24 本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳
25 予論駁，併予敘明。

26 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日

28 民事第九庭 法 官 陳仁傑

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 4 月 24 日
02 書記官 吳珊華