

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北簡字第12933號

原告 比石硬數位行銷股份有限公司

法定代理人 許植勝

訴訟代理人 黃煒迪律師

邱暄予律師

王怡萱律師

被告 何宏聲

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國114年9月30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

一、原告起訴主張：被告前執鈞院113年度北院民公武字第739號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，向鈞院民事執行處聲請對原告強制執行，其對原告執行之金額為新臺幣（下同）23萬6,044元，及自民國113年12月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，經鈞院民事執行處以113年度司執字第277882號給付租金等強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理後，於113年12月9日以北院縉113司執丙字第277882號函，通知被告補正其聲請執行之懲罰性違約金5萬8,000元部分之計算式及請求依據，並通知其因處理違約事由之聲請強制執行相關花費【即共計858元部分（計算式：222元+51元+42元+250元+250元+43元=858元）】皆非得請求強制執行之費用，故不得請求後，於同日核發扣押命令，禁止原告在17萬7,186元及執行費1,418元之範圍內，收取對第三人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫銀行）台北分公司、台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀

01 行)復興分公司之存款債權或為其他處分，第三人亦不得對
02 其清償。又被告復於114年3月28日追加執行金額50萬6,912
03 元，經鈞院執行處於114年3月30日核發扣押命令，禁止原告
04 在50萬6,912元及執行費4,056元之範圍內，收取對第三人合
05 作金庫銀行台北分公司、台新銀行復興分公司之存款債權或
06 為其他處分，第三人亦不得對其清償。惟兩造係於113年7月
07 30日簽立經公證之店面租賃合同(下稱系爭租約)，約定由
08 原告向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓房屋
09 (下稱系爭房屋)以供營業使用，租賃期間自113年9月1日
10 起至118年8月31日止，每月租金1萬元。詎料，原告於113年
11 9月5日委請建築師辦理室內裝修事宜時，發現系爭房屋現況
12 多處與使用執照圖說不符，且經建築師評估，系爭房屋於被
13 告將現況修復前無法申請及完竣室內裝修相關流程，致原告
14 無法營業使用，經原告通知被告處理後，被告亦拒絕處理，
15 故因被告未依約交付合於使用收益之租賃物予原告，未履行
16 出租人義務，原告自得依民法第226條規定解除系爭租約，
17 並請求被告返還所受領之金錢共計20萬4,786元(包含原告
18 於簽約時交付之租金18萬9,982元、稅金6,599元、二代健保
19 1,392元、8月管理費6,813元)。又原告係於113年10月11日
20 發函向被告解除契約，而被告已於113年10月14日收受，故
21 系爭租約應已於113年10月14日合法解除，被告自不得以系
22 爭租約為執行名義，請求原告給付租金、懲罰性違約金及對
23 原告之財產為強制執行，爰依民法第226條、第256條及第35
24 9條規定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原
25 告20萬4,786元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
26 按週年利率5%計算之利息。(二)被告不得以系爭公證書
27 為執行名義，對原告為強制執行。(三)系爭執行事件之執
28 行程序應予撤銷。

29 二、被告則以：被告否認原告在112年9月間曾透過仲介與被告溝
30 通租屋問題，而有關原證10僅有提到營業時間與音量是否比
31 較大聲而已，且原證10亦僅有回覆大樓規約對店面並無相關

01 規定。又兩造係以系爭房屋之現況交屋，且兩造有簽立「房
02 屋點交表」作為契約之部分文件，而原告於簽立系爭租約
03 前，即已就系爭房屋進行多方研調，故原告應已充分確認系
04 爭房屋是否符合使用需求，且原告因自身經營業態所應申請
05 之許可、需要（或不需）室內裝修申請，及是否報檢等與
06 經營有關之申請程序與規定，均非被告知曉事項，而倘如原
07 告於承租系爭房屋後，有需改裝設施之必要，亦得依公證契
08 約書第4條第5款自行裝設，而被告並不要求原告於返還系爭
09 房屋時回復原狀，顯見被告並無給付不能之情形，並已足以
10 因應原告之需求。另被告於簽約時已提供所有權人身份證件
11 影本、所有權人權狀影本、建物使用權同意書，而原告於簽
12 約時並未詢問系爭房屋之格局是否與使用執照圖說相符，且
13 亦未就室內裝修之相關問題進行討論，而被告於取得系爭房
14 屋時並不知悉系爭房屋有1處與使用執照圖說不符，但系爭
15 房屋先前曾出租予第三人經營商業使用長達數年，而第三人
16 從未反映無法營業使用等問題。再者，原告係經營運動訓練
17 業，依營業場所土地使用分區管制與建築管理規定，須提供
18 毗鄰兩側及直上一樓層區分所有建物為住宅使用者等建物所
19 有權人之書面同意，而原告在112年9月研調系爭房屋後，已
20 於113年7月27日取得系爭房屋直上一樓之2A住戶同意書，並
21 立刻與被告簽立系爭租約，嗣原告於113年7月30日始發現仍
22 須直上一層樓2B之鄭先生仍須於同意書簽名，故原告在113
23 年8月16日委請被告聯繫該名住戶，希望其簽立同意書，其
24 後，原告於113年10月4日突然片面通知被告「終止」系爭租
25 約，然經被告表明應負擔違約金後，原告因不願承擔終止契
26 約之違約金義務，而於113年10月8日改主張「解約」，顯見
27 原告係因與該名住戶溝通未果，始不願繼續承租系爭房屋。
28 此外，被告係於113年10月8日收受原告所寄發之系爭房屋鑰
29 匙，但系爭租約並未合法解除等語，資為抗辯。並聲明：原
30 告之訴駁回。

31 三、得心證之理由：

01 (一) 原告主張系爭租約已合法解除，依據民法第259條規定請
02 求被告返還所受領之金額共計20萬4,786元（包含原告於
03 簽約時交付之租金18萬9,982元、稅金6,599元、二代健保
04 1,392元、8月管理費6,813元），是否有據？

05 1、原告依據民法第226條及第256條規定解除系爭租約，是否
06 有據？

07 (1)按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
08 求賠償損害。民法第226條第1項定有明文。而所謂給付不
09 能，係指依社會觀念其給付已屬不能者而言，亦即債務人
10 所負之債務不能實現，已無從依債務本旨為給付之意，倘
11 給付僅係有困難，尚難逕謂為給付不能。又給付不能者，
12 係指客觀上契約當事人不能依債之本旨為給付之謂，倘非
13 客觀上不能為給付，而係主觀上不為給付，則屬給付遲延
14 之問題，二者之效力亦有不同。

15 (2)原告主張被告明知原告向其承租系爭房屋有申請室內裝修
16 許可之需求，然被告所提供之系爭房屋現況，其廁所部分
17 竟與使照圖說中設置之無障礙廁所不符，導致原告無法進
18 行系爭房屋裝修許可之送審，而無法達成原告租賃系爭房
19 屋經營運動訓練業之原始目的，被告顯屬給付不能，原告
20 自得解除系爭租約等情。查被告雖未否認系爭房屋現況，
21 其中廁所部分與使照圖說中之無障礙廁所部分不符，然稽
22 諸原告與其建築師事務所之113年9月5日對話紀錄：

23 「（原告人員）：柔午安，想請問，妳上次說的『無障礙
24 廁所』的部分，是可以做更改免除符合無障礙規格的嗎？
25 或是是什麼原因硬性不能做更改？因為我們還是希望球道
26 寬度能盡量拉大。（建築事務所人員）：（傳送Q：室內
27 裝修審查案是否均需設置廁所？A：室內裝修審查除H類用
28 途須設置廁所，及使用執照原核准之無障礙廁所必須維持
29 以外，其他用途毋須檢討設置廁所。）。（建築事務所人
30 員）：他不可以免除的原因還有一點是因為無障礙廁所是
31 用整棟建築物檢討的，建築技術規則要求要有無障礙廁

01 所。…（建築師事務所人員）：如果有確定的話我再幫忙
02 看有沒有細則可以解決窗戶跟無障礙寬度的問題～」（見
03 本院卷第105頁）、113年9月13日對話紀錄：「（原
04 告）：…另外，我們建築師已做使照圖說調閱，目前有3
05 個『現況與使照不符』的項目需調整（請參考下圖）：1.
06 使照圖上為『無障礙廁所』，而現場為一般廁所，需改回
07 無障礙廁所（如圖）。…2.陽台女兒牆上的窗戶屬違建，
08 因攸關到消防逃生，也需進行拆除。…」（見本院卷第81
09 頁）；又參以原告於民事準備(一)狀自承：「…(三)而建築師
10 依據圖說及現況評估後於113年9月5日（原證五）始將系
11 爭房屋不合法規部分（即無障礙廁所）告知原告。經原
12 告與建築師確認後，無障礙廁所現況應調整至與使照圖說
13 相同，應將牆面隔間調整、水電開關移位、內部直徑調
14 整、馬桶及洗手台移位等諸多工程，預估調整費用為…」
15 （見本院卷第95頁）。以上，堪認系爭房屋客觀上，被告
16 並非無法將使照圖說中設置之無障礙廁所予以調整回復，
17 且系爭房屋之現狀與被告日後是否能補正提出合於使照圖
18 說之租賃標的，核屬二事，又遍觀系爭租約之內容，並無
19 關於原告就系爭房屋進行室內裝潢之送審，約定為絕對定
20 期之行為，故不因期間經過而給付不能，則原告主張被告
21 提供之系爭房屋現況，其中廁所部分因與使照圖說中之無
22 障礙廁所不符，已屬給付不能，即非可採。從而，原告依
23 據民法第226條及第359條規定解除系爭租約，難認有據。

24 2、原告得否依據民法第347條規定準用同法第359條規定解除 25 系爭租約？

26 (1)按本節規定，於買賣契約以外之有償契約準用之，但為其
27 契約性質所不許者，不在此限。物之出賣人對於買受人，
28 應擔保其物依第373條之規定，危險移轉於買受人時，無
29 滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或
30 契約預定效用之瑕疵，但減少之程度無關重要者，不得視
31 為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保

01 證之品質。買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，
02 應負擔保之責者，買受人得解除其契約，或請求減少其價
03 金，但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減
04 少價金。民法第347條、第354條及第359條分別定有明
05 文。

06 (2)次按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契
07 約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示
08 而言。租賃契約一經合法成立，除有終止之原因外，不能
09 以解除之意思表示使之消滅（最高法院51年度台上字第28
10 29號判決可資參照）。次按得以行使終止權而消滅其契約
11 關係者，應以開始履行之繼續性契約為限，蓋已開始履行
12 之繼續性契約，無須因嗣後有債務不履行之情事，而使其
13 溯及的消滅契約關係之必要，否則徒增法律關係之複雜；
14 惟尚未履行之繼續性契約，則無此顧慮，非不得容許法定
15 或意定解除權之行使。故屬繼續性之租賃契約，在出租人
16 尚未合法交付租賃物與承租人以前，當事人之一方非不得
17 依民法第254條規定解除租賃契約。是最高法院51年度台
18 上字第2829號判決所稱「租賃契約一經合法成立，除有終
19 止之原因外，不能以解除之意思表示，使之消滅」，係指
20 已開始履行之租賃契約而言（最高法院91年度台上字第577
21 號民事判決參照）。

22 (3)原告主張其無法以系爭房屋之現況進行室內裝修之送審，
23 足認被告所交付之租賃物有瑕疵，原告自得解除系爭租
24 約。然為被告所否認，辯稱原告前已有租賃其他標的經營
25 事業之豐富經驗，原告向被告承租系爭房屋前，已就系爭
26 房屋是否適於裝修，以及是否符合原告使用之目的，進行
27 相當之評估，又各行業之室內裝修申請需求及法規審查之
28 尺度均不相同，故被告依據系爭租約僅負有現況交屋之義
29 務，而無使原告室內裝修送審通過之義務，況原告係因於
30 取得直上鄰居2B同意書時遇到困難，始欲解除系爭租約，
31 並提出系爭房屋現況點交表及兩造間對話紀錄為憑（見本

01 院卷第79頁、第83至87頁、第131至137頁)。查稽諸系爭
02 租約第4條使用限制約定：「本房屋「僅供營業之用」
03 …」、第4條第5項房屋改建/返還約定：「房屋如有改裝
04 設施之必要，乙方得自行裝設，但不得損害原有建築並應
05 遵循建築及消防法規之規定。若因為裝潢關係，導致增設
06 部分或原有部分損壞，由乙方負責修繕。若同意可自行裝
07 修，甲方需簽約當下提供室內裝修等申請文件：1. 所有權
08 人身分證件影本。2. 所有權人權狀影本。3. 建物使用權同
09 意書。建築師會將需要送審給政府的文件，齊全後請甲方
10 蓋章，或由建築師協助代辦。…」(見本院卷第16至17
11 頁)及兩造簽立系爭租約時被告提供之房屋使用同意書記
12 載：「本人何家鳳所有座落於臺北市北投區…提供比石硬
13 數位行銷股份有限公司辦理登記所在地及室內裝修許可使
14 用，特立此書為憑。」等語(見本院卷第101頁)。以
15 上，堪認兩造係立基於被告同意原告以系爭房屋經營事
16 業，且原告能以系爭房屋之現況直接進行室內裝修之送審
17 而簽立系爭租約。然而，被告提供之系爭房屋現況，其中
18 廁所部分因與使照圖說中之無障礙廁所不符，導致原告所
19 委請之建築設計師尚無法以系爭房屋現況直接進行室內裝
20 修之送審，已如前述，而此情形，與原告室內裝修之設計
21 本身是否無法送審通過之情形有別，是縱兩造已依系爭房
22 屋之現況辦理租賃物之點交，抑或原告迄未能取得直接2B
23 住戶之同意書，仍無礙於被告負有使原告以系爭房屋之現
24 況進行室內裝修送審之義務。從而，原告主張因被告交付
25 系爭房屋之現況無法進行室內裝修之送審而具有瑕疵，即
26 屬有據。而原告主張其已於113年10月11日以律師函向被
27 告解除系爭租約，且被告已於113年10月14日收受該律師
28 函，故系爭租約已於113年10月14日合法解除，並提出113
29 年10月11日律師函(下稱系爭律師函)及郵件收件回執等
30 件為憑(見本院卷第37至41頁)。然查，稽諸系爭律師函
31 之內容：「…(三)…台端未依照民法第423條履行出租

01 人義務，因台端消極否認此狀態存在不為處置，而可歸責
02 於台端致給付不能，本公司自得依民法第226條主張解除
03 契約。…（五）承前所述，因可歸責於台端之給付不能，
04 本公司依民法第256條解除契約，雙方應依民法第259條負
05 回復原狀之義務…」，原告於系爭律師函係主張以民法第
06 226條及第256條規定解除系爭租約，並非依民法第347條
07 規定準用同法第359條規定解除系爭租約，是原告主張因
08 被告交付之租賃物有瑕疵，業以系爭律師函於114年10月1
09 4日合法解除系爭租約，難認有據。況系爭租約約定租賃
10 期間為113年9月1日至118年8月31日，屬繼續性之租賃契
11 約，且系爭租約有約定免租裝潢期為113年8月1日至113年
12 8月31日，而被告已於113年8月1日將系爭房屋點交予原
13 告，原告亦自承係於113年9月5日委請建築師辦理室內裝
14 修事宜，始發現系爭房屋現況與使照圖說有多處不符，堪
15 認系爭租約應已開始履行，是縱被告交付系爭房屋之現況
16 有無法直接進行室內裝修之送審之瑕疵，依前揭說明，原
17 告亦不得據此解除系爭租約。

18 3、原告主張兩造已合意解除系爭租約，是否有據？

19 原告主張兩造已於113年10月4日合意解除系爭租約，並以
20 被告提出之原告仲介與被告間之通訊軟體紀錄為憑（見本
21 院卷第79至91頁）。然查，稽諸被告與原告仲介間之113
22 年10月2日對話紀錄：「（被告）：要解約就按解約來，
23 連這麼簡單的概念都沒辦法跟對方溝通嗎？…（原告仲
24 介）：何先生您好，我們已表示情況、過解約照合約走，
25 並不知道租客電話中如何與您溝通…」（見本院卷第83
26 頁），被告既表示解約需照解約來，自難認定被告已同意
27 解除系爭租約。是原告主張兩造已於113年10月4日合意解
28 除系爭租約，亦難憑採。

29 4、以上，系爭租約既未經原告合法解除，則原告依據民法第
30 259條規定請求被告返還所受領之金額共計20萬4,786元
31 （包含原告於簽約時交付之租金18萬9,982元、稅金6,599

01 元、二代健保1,392元、8月管理費6,813元），即屬無
02 據。

03 (二) 原告請求被告不得以系爭公證書為執行名義，對原告為強
04 制執行及應撤銷系爭執行事件之執行程序，是否有據？

05 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
06 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權
07 人提起異議之訴。執行名義無確定判決同一之效力者，於
08 執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請
09 求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異
10 議之訴。強制執行法第14條第1項前段、第2項定有明文。
11 又強制執行法第14條規定債務人異議之訴，乃指債務人請
12 求確定執行名義上之實體請求權與債權人現在之實體上之
13 權利狀態不符，以判決排除執行名義之執行力為目的之訴
14 訟，故提起此一訴訟之原告，得請求判決宣告不許就執行
15 名義為強制執行，以排除該執行名義之執行力，使債權人
16 無從依該執行名義聲請為強制執行。準此，債務人提起異
17 議之訴，其聲明請求撤銷特定執行事件之執行程序，或請
18 求債權人不得持執行名義對債務人為強制執行，均無不
19 可。

20 2、被告以系爭公證書為執行名義向本院聲請強制執行，請求
21 原告給付租金，經本院以系爭執行事件受理在案，現執行
22 程序尚未終結。而系爭公證書並無與確定判決同一效力，
23 原告自得就該執行名義成立前及成立後之消滅或妨礙債權
24 人請求事由為主張。然原告雖主張系爭租約業經原告以系
25 爭律師函合法解除，抑或兩造合意解除，故被告不得執系
26 爭公證書對原告強制執行，且應撤銷系爭執行事件之強制
27 執行程序。惟系爭租約未經原告以系爭律師函合法解除，
28 且兩造亦未合意解除系爭租約，均如前述，是原告主張有
29 消滅或妨礙執行債權人即被告請求之事由發生，請求被告
30 不得執系爭公證書對原告強制執行，且應撤銷系爭執行事
31 件之強制執行程序，均屬無據。

01 四、綜上所述，原告請求（一）被告應給付原告20萬4,786元，
02 及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計
03 算之利息。（二）被告不得以系爭公證書為執行名義，對原
04 告為強制執行。（三）系爭執行事件之执行程序應予撤銷，
05 均無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
07 件判決結果無影響，爰不另予一一論述，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 114 年 10 月 29 日
10 臺北簡易庭 法 官 陳家淳

11 以上正本證明與原本無異。

12 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
13 0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）

14 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 114 年 11 月 7 日
16 書記官 蘇炫綺