

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第1100號

上訴人 永好企業股份有限公司

法定代理人 方麥弗

訴訟代理人 程立全律師

王雅楨律師

被上訴人 丁秀娟

訴訟代理人 沈宗英律師

複代理人 郭子揚律師

上列當事人間請求債務人異議之訴等事件，上訴人對於中華民國112年12月25日臺灣新北地方法院112年度重訴字第476號第一審判決提起上訴，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：伊向上訴人承租臺北市○○○路00號地下1層及地上1樓至9樓全部（下合稱系爭建物），於民國101年10月11日簽立建物租賃契約書（下稱系爭租約），兩造再以系爭租約向臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所（下稱系爭公證人事務所）以101年度北院民公有字第469號作成公證書（下稱系爭公證書），兩造約定租賃期間自101年10月1日至111年9月30日止，每月租金為新臺幣（下同）73萬5,000元（含稅），自105年1月1日起至111年9月30日止，每年按前1年租金調漲1.5%，履約保證金為145萬元（下稱系爭保證金）。上訴人於111年9月6日以被上訴人積欠111年8月租金為由寄發臺北中山郵局761號存證信函（下稱761號存證信函）向伊解除系爭租約，伊於111年9月13日以臺北中山郵局790號存證信函（下稱790號存證信函）通知

上訴人派員至系爭建物確認是否回復原狀，上訴人均未置理，復於111年8月30日以3萬元將系爭建物出租予訴外人春鄰藥局（下稱春鄰藥局）。嗣上訴人持系爭公證書及系爭租約為執行名義（下合稱系爭執行名義）向臺灣臺中地方法院民事執行處（下稱臺中執行法院）聲請對伊強制執行，經臺中執行法院以111年度司執字第180735號清償債務強制執行事件受理（下稱180735號執行事件），並囑託原法院民事執行處（下稱新北執行法院）以112年度司執助字第5749號清償債務強制執行事件（下稱5749號執行事件）執行伊名下不動產。惟伊最遲於111年9月14日會同臺北市政府衛生局（下稱臺北市衛生局）人員至系爭建物確認伊已將系爭建物騰空及遷離，兩造於111年9月14日合意終止系爭租約，伊並無違約情事。縱認兩造未合意終止系爭租約，該租約亦已於111年9月30日因租期屆滿而消滅，伊僅積欠上訴人111年8月、9月租金共計163萬1,452元（815,726元+815,726元），扣除系爭保證金，上訴人僅得請求伊再給付租金18萬1,452元。爰依強制執行法第14條第2項規定，請求：(一)確認系爭執行名義於超過租金債權18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元均不存在。(二)180735號執行事件之強制執行程序於超過18萬1,452元部分，應予撤銷。(三)上訴人不得執系爭公證書為執行名義，就租金債權超過18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元，對被上訴人為強制執行等語。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。至於原審駁回被上訴人其餘請求部分，未據被上訴人提起上訴，不在本件審理範圍，茲不贅述。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：因被上訴人積欠伊111年8月份租金，伊於111年9月1日以臺北中崙1658號存證信函（下稱1658號存證信函）催告被上訴人給付，被上訴人未遵期清償，違反系爭租約第3條第2項第2款約定，伊遂於111年9月6日依系爭租約第8條第3項約定以761號存證信函向被上訴人終止系爭租約，兩造並未於111年9月14日合意終止系爭租約。又被上訴人於

01 系爭租約存續期間未經伊事先書面同意即將系爭建物轉租予
02 春鄰藥局，違反系爭租約第5條第1項約定，因被上訴人有上
03 述違約情事，依系爭租約第8條第3項約定，伊得請求被上訴
04 人給付相當於3個月租金數額之懲罰性違約金244萬7,178元
05 （815,726元X3個月），被上訴人迄今尚積欠伊111年8月、9
06 月租金共計163萬1,452元未給付。臺北市政府都市發展局
07 （下稱臺北市都發局）於108年7月30日以北市都建字第1083
08 2247631號函（下稱7631號函）通知被上訴人依內政部107年
09 2月21日修正發布之「建築物公共安全檢查簽證及申報辦
10 法」（下稱系爭申報辦法）第7條第1項第1款規定，因系爭
11 建物提供護理之家機構使用應辦理耐震能力評估檢查，然被
12 上訴人於收到該函文半年後才將該函文交給伊，導致伊因逾
13 期申報遭主管機關裁處6萬元罰鍰，嗣伊自費聘請臺北市土
14 木技師公會對系爭建物進行耐震檢測，經臺北市都發局發函
15 告知系爭建物耐震能力評估檢查結果係「查核合格」，被上
16 訴人辦理歇業與系爭建物耐震能力無關。伊於111年12月21
17 日執系爭執行名義向臺中執行法院聲請對被上訴人名下財產
18 為強制執行，聲請強制執行內容包含系爭租約之租金及違約
19 金債權。因被上訴人在伊於111年9月5日終止系爭租約後未
20 騰空返還系爭建物及回復原狀，經臺灣臺北地方法院（下稱
21 臺北地院）113年度北簡字第4477號事件（下稱4477號事
22 件）認定屬實，伊於111年9月28日以臺北中山郵局843號存
23 證信函（下稱843號存證信函）請求被上訴人返還系爭建物
24 及歸還鑰匙，伊於112年3月初始收回系爭建物管理使用，伊
25 另依系爭租約第8條第2項起訴請求被上訴人給付自111年9月
26 6日起至112年2月28日止未騰空返還系爭建物之違約金，伊
27 所受損害為上開期間內原預期可收取之租金，目前由臺北地
28 院113年度北簡字第8186號事件（下稱8186號事件）審理中
29 等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢
30 棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

31 三、兩造不爭執事項：

01 (一)兩造於101年10月11日簽立系爭租約，被上訴人向上訴人承
02 租系爭建物，約定租賃期間自101年10月1日至111年9月30日
03 止，上訴人向被上訴人收取系爭保證金，系爭租約經系爭公
04 證人事務所公證作成系爭公證書。

05 (二)上訴人曾以被上訴人積欠111年8月份租金為由，於111年9月
06 6日寄發761號存證信函向被上訴人解除系爭租約（實質為終
07 止系爭租約），被上訴人於111年9月13日以790號存證信函
08 回覆上訴人該解約違法，並請求上訴人派員至系爭建物確認
09 是否回復原狀。

10 (三)上訴人於111年12月間持系爭執行名義向臺中執行法院聲請
11 對被上訴人名下財產為強制執行，經臺中執行法院以180735
12 號執行事件受理，聲請強制執行內容包系爭租約之111年8
13 月、9月租金債權共計163萬1,452元及相當於3個月租金計算
14 之懲罰性違約金244萬7,178元，共計407萬8,630元（1,631,
15 452元+2,447,178元），臺中執行法院囑託新北執行法院執
16 行被上訴人名下不動產，經新北執行法院以5749號執行事件
17 受理。

18 四、得心證之理由：

19 (一)系爭租約何時消滅？

20 1.被上訴人主張：兩造於111年9月14日合意終止系爭租約云
21 云，上訴人則抗辯：因被上訴人積欠伊111年8月份租金，伊
22 於111年9月1日以1658號存證信函催告被上訴人給付，被上
23 訴人未遵期清償，違反系爭租約第3條第2項第2款約定，伊
24 遂於111年9月6日依系爭租約第8條第3項約定以761號存證信
25 函向被上訴人終止系爭租約云云。經查，系爭租約第7條第2
26 項第2款約定：「租賃期滿前，雙方得合意終止本約，除本
27 約另有約定外，互不主張任何損害賠償」（原審卷第42
28 頁），觀諸761號存證信函係上訴人依系爭租約第8條第3項
29 約定向被上訴人主張解除系爭租約及回復原狀，並陳明違約
30 金部分將予求償等語（原審卷第31頁），足認上訴人並非提
31 出其要與被上訴人合意終止系爭租約之要約，佐以790號存

證信函係被上訴人向上訴人表示其未拖欠租金達2個月，不符系爭租約第8條第1項約定，上訴人以761號存證信函解除系爭租約係屬上訴人違約，請上訴人於收受該存證信函後至系爭建物進行回復原狀之勘查等語（原審卷第35頁），顯然兩造未以上開存證信函合意終止系爭租約，是被上訴人此部分主張，要無可取。

2.次查，1658號存證信函記載寄件人為「方麥弗」，僅蓋有方麥弗個人印章（本院卷一第127頁），761號存證信函記載寄件人為「方麥弗 永好企業股份有限公司」，蓋有上訴人大小章（原審卷第31頁），參以系爭租約之出租人為上訴人，1658號存證信函即難認係以上訴人名義催告被上訴人給付111年8月份租金，1658號存證信函未發生上訴人催告被上訴人給付租金之效力。再者，民法第440條第1項、第2項規定，承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。查系爭租約第8條第1項、第3項前段分別約定：「乙方（即被上訴人，下同）違反約定方法使用租賃標的物，或拖欠租金達二個月以上之金額，或遲付租金逾二個月時，經甲方（即上訴人，下同）催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約」、「乙方違反法令之規定或違反本約任一義務時，即屬違約，經甲方通知限期改善無效時，甲方得逕行終止本約，並以甲方限期之日為終止之日」（原審卷第44頁），因系爭租約為被上訴人向上訴人承租系爭建物，系爭租約第8條第1項約定應係依循民法第440條第2項規定所約定，自應優先系爭租約第8條第3項約定適用，故上訴人於111年9月6日以被上訴人積欠111年8月份租金為由寄發761號存證信函向被上訴人終止系爭租約，違反系爭租約第8條第1項約定及民法第440條第2項規定，自不發生終止系爭租約之效力。

01 3.上訴人另辯稱：被上訴人於系爭租約存續期間未經伊事先書
02 面同意即將系爭建物轉租予春鄰藥局，違反系爭租約第5條
03 第1項約定，因被上訴人違約，伊得依系爭租約第8條第3項
04 約定終止系爭租約云云。然查，761號存證信函係以被上訴
05 人積欠111年8月份租金為由終止系爭租約（原審卷第31
06 頁），而非以被上訴人違約轉租為由作為終止系爭租約之事
07 由，上訴人對於伊在系爭租約於111年9月30日租期屆滿前曾
08 以被上訴人違約轉租為由終止系爭租約乙節復未舉證以實其
09 說，上訴人此部分所辯，為不足採。

10 4.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
11 第450條第1項定有明文。被上訴人主張：縱認兩造未合意終
12 止系爭租約，該租約亦已於111年9月30日因租期屆滿而消滅
13 等語。經查，系爭租約於租期屆滿前，既未經兩造任何一方
14 合法解除或終止，則系爭租約於111年9月30日因租期屆滿而
15 消滅，堪以認定。

16 (二)被上訴人主張系爭租約因租期屆滿而消滅，伊僅積欠上訴人
17 111年8月、9月租金共計163萬1,452元，扣除系爭保證金，
18 上訴人僅得請求伊再給付租金18萬1,452元，是否可採？

19 1.上訴人抗辯：依系爭租約第4條第2項約定，被上訴人不可以
20 履約保證金抵充租金等語。然按押租金（履約保證金）之主
21 要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，
22 承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，
23 發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押
24 租金之問題（最高法院108年度台上字第128號、87年度台上
25 字第1631號民裁判意旨參照）。是押租金於租賃關係存續期
26 間，尚不生當然抵充之效力。又押租金，固在擔保承租人租
27 金之給付及租賃債務之履行，惟本諸契約自由原則，當事人
28 非不得以合意另定其擔保範圍，以貫徹私法自治之本質（最
29 高法院112年度台上字第1676號裁判意旨）。經查，系爭租
30 約第4條第5項約定：「乙方（即被上訴人，下同）同意另於
31 租賃期間內，如有違約事由（如租金未付、租賃物毀損、費

用不繳），致甲方（即上訴人，下同）受有損害時，甲方得逕行自該履約保證金先行扣抵，乙方並應於接獲甲方通知三日內，以現金補足差額予甲方」（原審卷第40頁），可知系爭租約之租賃關係存續期間，被上訴人如有積欠租金，僅上訴人得決定是否由履約保證金中先行扣抵，且被上訴人於接獲上訴人通知後3日內，應以現金補足履約保證金之差額，然系爭租約因租期屆滿而消滅時，依系爭租約第4條第3項、第7條第5項約定：「雙方同意甲方應於租約提前終止或租期屆滿時，俟乙方騰空返還本標的物，及扣除乙方應付之租金（含積欠租金）、各項費用（含乙方應負之各項費用、稅捐），與依本約乙方應付之損害賠償責任（含違約金、維修費、損害賠償額），並保留壹拾萬元，以作為乙方如有未繳之水電、電話費等應由乙方支付之費用後，始由甲方無息退還本履約保證金之餘額予乙方」、「本租賃契約期滿或終止時，乙方應依約結清未付之租金、費用、損害賠償金，及違約金，並同意甲方得自履約保證金內優先扣除」（原審卷第40、43頁），故系爭租約因租期屆滿而消滅時，被上訴人積欠上訴人之租金即得以系爭保證金抵充，是上訴人此部分主張，要無可取。

- 2.按對於一人負擔數宗債務而其給付之種類相同者，如清償人所提出之給付，不足清償全部債額時，由清償人於清償時，指定其應抵充之債務，民法第321條定有明文。上訴人雖抗辯：被上訴人於系爭租約因租期屆滿而消滅時未返還系爭建物及回復原狀，伊於111年9月28日以843號存證信函請求被上訴人返還系爭建物及歸還鑰匙，伊於112年3月初始收回系爭建物管理使用，並於113年間向臺北地院起訴請求被上訴人負損害賠償責任及給付違約金，依序經臺北地院以4477號事件、8186號事件受理，故被上訴人應給付伊111年8月、9月租金163萬1,452元及懲罰性違約金244萬7,178元云云。惟查，兩造未於系爭租約中約定系爭保證金抵充之順序，債務人即被上訴人於112年8月24日提起本件起訴狀時已指定系爭

保證金抵充伊積欠上訴人之租金（原審卷第9、15頁），系爭保證金自應先抵充被上訴人積欠上訴人111年8月、9月份之租金163萬1,452元，經抵充後，上訴人尚得請求被上訴人給付不足之租金18萬1,452元（1,631,452元-1,450,000元）。至於上訴人請求被上訴人負損害賠償責任及給付違約金部分均屬無確定期限之債，依民法第229條第2項規定：

「給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力」，上訴人係於113年間對被上訴人提起上開訴訟，則上開損害賠償債務及懲罰性違約金債務之清償期均在被上訴人於112年8月24日提起本件訴訟之後，系爭保證金已無從抵充上開損害賠償債務及違約金債務，上訴人前開抗辯，要無可取。

3.綜上，被上訴人主張系爭租約因租期屆滿而消滅，伊僅積欠上訴人111年8月、9月租金共計163萬1,452元，扣除系爭保證金，上訴人僅得請求伊再給付租金18萬1,452元，應屬可採。

(三)被上訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求確認系爭執行名義於超過租金債權18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元均不存在，有無理由？

1.被上訴人主張：伊未違約，上訴人不得請求伊給付懲罰性違約金等語，上訴人則抗辯：被上訴人有諸多違約情事，依系爭租約第8條第3項約定，伊得請求被上訴人給付相當於3個月租金數額之懲罰性違約金244萬7,178元云云。經查，系爭租約第8條第3項約定：「乙方（即被上訴人，下同）違反法令之規定或違反本約任一義務時，即屬違約，經甲方（即上訴人，下同）限期通知改善無效時，甲方得逕行終止本約，並以甲方限期之日為終止之日，乙方除應依前項規定返還租賃標的物外，另應賠償甲方相當於三個月租金數額之懲罰性違約金。乙方並同意本違約金得由甲方自履約保證金內優先

扣抵之」（原審卷第44頁），可知上訴人依上開約定請求被上訴人給付懲罰性違約金之前提為被上訴人有違約之情形，經上訴人限期通知被上訴人改善無效，上訴人得逕行終止系爭租約，並請求被上訴人給付懲罰性違約金。然1658號存證信函並非以上訴人名義催告被上訴人給付租金，業如前述，另上訴人雖於111年9月28日以843號存證信函通知被上訴人返還系爭建物及歸還鑰匙（本院卷一第305頁），然843號存證信函僅記載：「查貴我雙方之租賃契約（指系爭租約）已經結束，請台端（指被上訴人）儘速辦理返還房屋事宜並歸還全部鑰匙及所有借址登記之法人遷出證明文件」，顯見上訴人未限期通知被上訴人改善，且證人許智勝於原審證稱：伊為春鄰藥局的實質負責人，春鄰藥局自109年4月開始向被上訴人承租系爭建物，承租位置在系爭建物1樓的3分之1面積，大約20坪左右，租期是到111年8月31日。被上訴人於111年8月間騰空遷出系爭建物，春鄰藥局當時沒有跟著搬遷，因為伊有透過上訴人公司的莊副總，與上訴人法代方麥弗聯絡，方麥弗同意春鄰藥局可以每月3萬元繼續承租現有空間就是伊原來跟被上訴人承租的位置，但沒有打租約，伊是以代墊繳納系爭建物整棟的電費、水費、瓦斯費的方式來支付租金，雖然沒有書面，但有LINE的截圖等語（原審卷第409至410頁），有上開LINE截圖、水費、電費及瓦斯費繳費通知單、上開通知單之繳款證明、被上訴人與春鄰藥局簽署之房屋租賃契約（下稱春鄰藥局租約）等件影本在卷可稽（原審卷第57、420至442頁、本院卷一第147至189、476至477、479至483頁），觀諸春鄰藥局租約載明租賃期限至111年8月31日止，且上訴人於原審自陳春鄰藥局一直到112年2月底才搬遷，所以這段期間，上訴人法代才會要求春鄰藥局支付水電瓦斯等相關費用等語（原審卷第412頁），核與證人許智勝之上開證言相符，堪認上訴人早已知悉被上訴人在系爭租約於111年9月30日租期屆滿時即已騰空及遷出系爭建物，自111年10月1日起至112年2月底止，僅有春鄰藥局留在系爭建

01 物內原址繼續營業，自難認被上訴人有上訴人所述違約之情
02 事，上訴人無從依系爭租約第8條第3項約定向被上訴人請求
03 給付懲罰性違約金。至於上訴人辯稱：臺北市都發局於108
04 年7月30日以7631號函通知被上訴人依內政部107年2月21日
05 修正發布之系爭申報辦法第7條第1項第1款規定，因系爭建
06 物提供護理之家機構使用應辦理耐震能力評估檢查，然被上
07 訴人於收到該函文半年後才將該函文交給伊，導致伊因逾期
08 申報遭主管機關裁處6萬元罰鍰，嗣伊自費聘請臺北市土木
09 技師公會對系爭建物進行耐震檢測，經臺北市都發局發函告
10 知系爭建物耐震能力評估檢查結果係「查核合格」，被上訴
11 人辦理歇業與系爭建物耐震能力無關乙節，並不影響本件關
12 於被上訴人在系爭租約於111年9月30日租期屆滿前即已騰空
13 及返還系爭建物予上訴人之事實認定，附此敘明。

14 2.按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，
15 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
16 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
17 14條第2項定有明文。經查，系爭執行名義不具有確定判決
18 同一之效力，依上開三之(三)、四之(二)、(三)所示，上訴人以系
19 爭執行名義聲請強制執行系爭租約之111年8月、9月租金債
20 權共計163萬1,452元及相當於3個月租金計算之懲罰性違約
21 金244萬7,178元（原審卷第407頁），然上開租金債權經扣
22 抵系爭保證金後，上訴人僅得請求被上訴人再給付租金18萬
23 1,452元，且不得請求被上訴人給付懲罰性違約金，是被上
24 訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求確認系爭執行名
25 義於超過租金債權18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元
26 均不存在，核屬有據。

27 (四)被上訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求180735號執
28 行事件之強制执行程序於超過18萬1,452元部分，應予撤
29 銷，暨上訴人不得執系爭公證書為執行名義，就租金債權超
30 過18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元，對被上訴人為
31 強制執行，有無理由？

兩造均不爭執180735號執行事件之強制執行程序尚未終結（原審卷第407頁），且上訴人僅得請求被上訴人再給付係爭租約之租金18萬1,452元，不得請求被上訴人給付懲罰性違約金，業如前述，故被上訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求180735號執行事件之強制執行程序於超過18萬1,452元部分，應予撤銷，暨上訴人不得執系爭公證書為執行名義，就租金債權超過18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元，對被上訴人為強制執行，亦屬有據。

五、綜上所述，被上訴人依強制執行法第14條第2項規定，請求確認系爭執行名義於超過租金債權18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元均不存在，及180735號執行事件之強制執行程序於超過18萬1,452元部分，應予撤銷，暨上訴人不得執系爭公證書為執行名義，就租金債權超過18萬1,452元及違約金債權244萬7,178元，對被上訴人為強制執行，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊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，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第449條第1項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 林哲賢

正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任

01 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
02 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
03 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
04 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 114 年 3 月 19 日

06 書記官 陳盈真