

臺灣臺北地方法院民事判決

106年度重訴字第1522號

原告 樂陞科技股份有限公司

法定代理人 陳國華

訴訟代理人 方文萱律師

周志潔律師

陳婉茹律師

複代理人 李岳庭律師

被告 新北市政府經濟發展局

法定代理人 何怡明

訴訟代理人 李永裕律師

複代理人 江俊傑律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國108年1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

壹、程序事項：

一、原告之法定代理人原為許金龍，嗣於本院訴訟程序進行中變更為陳國華，業據陳國華於民國107年10月30日具狀聲明承受訴訟，並提出經濟部107年10月12日經授商字第10701124520號函、股份有限公司變更登記表為證（見本院卷二第190至198頁），核與民事訴訟法第175條第1項、第176條之規定相符，應予准許。

二、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、擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本件原告於106年11月14日起訴時訴之聲明為：「本院106年度司執卯字第110352號給付租金強制執行事件（下稱系爭執行事件）之強制執行程序應予撤銷。」（見本院卷一第3頁），嗣於107年5月4日具狀變更聲明為：「(一)確認被告主張之租金

債權新臺幣（下同）36,211,500元及利息請求權不存在；（二）系爭執行程序之強制執行程序應予以撤銷。」（見本院卷一第82至83頁），另於107年8月15日具狀變更聲明為：「（一）確認被告於系爭執行事件主張之租金債權27,846,094元、懲罰性違約金8,126,940元、執行費287,784元及利息債權（下合稱系爭執行債權）均不存在；（二）系爭執行事件之執行程序應予以撤銷。」（見本院卷二第93至94頁）。核原告所為上開聲明之變更，請求之基礎事實同一，僅擴張或減縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

三、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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者，始為存在（最高法院27年上字第316號判例、52年台上字第1240號判例意旨參照）。經查，原告對於被告聲請強制執行之系爭執行債權是否存在一事有所爭執，而該項爭執攸關原告是否遭被告繼續求償，此法律上地位不安之狀態，既得以提起確認之訴將之除去，堪認原告提起本件訴訟，有即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

貳、實體事項：

一、原告主張：兩造於103年3月17日就新北市新店區「碧潭有約社區」市有商場（下稱系爭租賃物）簽訂「新北市新店區『碧潭有約社區』市有商場經營管理契約書」（下稱系爭租賃契約），系爭租賃契約並經本院所屬民間公證人於103年10月31日以103年度北院民公國字第111068號公證書（下稱系爭公證書）公證；嗣被告以原告未依系爭租賃契約給付系爭租賃物之租金、營業稅、懲罰性違約金及遲延利息，持系爭公證書為執行名義對原告之財產聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案。惟系爭租賃物自原告承租之始即有嚴重漏水之瑕疵，被告未能修復，其於租賃期間內，未履行民

法第423條保持合於約定使用之義務，原告作為承租人，本可行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金，即無被告主張原告未繳105年度、106年度7月份及106年8月1日至106年8月7日租金或未補足履約保證金，違反系爭租賃契約，進而依系爭租賃契約第10條第1款及第2款主張懲罰性違約金8,126,940元之情事，是被告於系爭執行事件所主張之執行債權不存在。倘若本院認被告債權確實存在，原告亦以105年度租金25,474,848元，及損害賠償158,401,345元主張抵銷；該損害賠償158,401,345元部分，原告已向臺灣新北地方法院（下稱新北地院）提起損害賠償等事件，業經新北地院以106年度重訴字第721號受理在案。爰依強制執行法第14條第2項提起異議之訴，並聲明：(一)確認被告於系爭執行事件所主張之執行債權不存在；(二)系爭執行事件之執行情序應予以撤銷。

二、被告則以：

(一)系爭租賃契約第3條關於租金之約定，原告應於每年1月31日前繳納當年1月1日至6月30日之租金，並於7月31日前繳納當年7月1日至12月31日之租金，而原告迄至被告於106年8月1日終止系爭租賃租約前，僅繳納103年、104年上下年度及106年上半年租金，至於105年及106年7月租金，原告迄今未為繳納，是被告基於系爭租賃契約對原告之租金債權業已發生而存在。

(二)原告前發函被告之真意係請求「緩繳」亦即暫緩、延期繳納租金，而非「拒絕緩納」租金，原告並未行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金。且原告於103年9月2日將系爭租賃物地下一樓轉租予訴外人創夢市集股份有限公司，嗣原告亦陸續招攬20多家公司進駐承租系爭租賃物地下一樓，是原告主張其因系爭租賃物地下一樓有多處漏水，以致無法轉租而受有損害等情，洵無可採。又原告主張其原擬將系爭租賃物地下一樓轉租招商作為酒窖使用，惟因地下一樓漏水嚴重，無法依原始規劃作為酒窖使用，拒絕承租等情，顯有不實，且為

原告片面之陳述，並無客觀證據佐證，自難認為原告之主張可採。依原告提出之台北市建築師公會出具之漏水原因鑑定報告及補充鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告），可知系爭租賃物一樓及停車位均無漏水情事；而原告提出之自行修繕漏水單據（下稱系爭修繕單據），亦無任何一紙單據是針對系爭租賃物一樓及停車位位置進行漏水維修，是系爭租賃物一樓及停車位確實並無漏水情事。另依系爭修繕單據可知，絕大多數均是針對104年間發生之漏水進行修繕，此已無從據為本件原告主張就105年及106年7月租金債權行使同時履行抗辯權之依據。縱使上開系爭修繕單據有其中4紙係在105年間所作成，然原告在系爭修繕漏水單據上「修復後狀況」欄位均有記載「目前無漏水現象」、「已修復」、「已無漏水現象」、「完全修復」「平常可以止漏」、「無損壞礦纖版現象」、「導流成功至機房」、「目前大雨皆無漏水現象」等語，可見系爭租賃物於105年、106年間應已無漏水情形。是原告主張被告未交付合於約定使用收益之租賃物，其得主張同時履行抗辯而拒絕給付租金等情，自屬無據。系爭鑑定報告作成後，被告已有針對漏水點進行修繕，修繕完畢後有經原告驗收簽名確認，且經證人歐承翰於系爭另案審理中到庭證稱，堪認被告已有將系爭租賃物之漏水問題修繕完畢，並無未履行出租人之修繕義務之情事。被告所為交付原告使用之系爭租賃物，縱有部分存有漏水之瑕疵，惟原告既仍得繼續營業，並將系爭租賃物一部轉租他人使用，可見該瑕疵並未影響原告之使用收益，應非重要，依誠信原則，該細微瑕疵實不能執為原告拒繳105年及106年7月份全部租金之理由。況同時履行抗辯權之行使結果，僅暫時得拒絕他方行使其請求權而已，並無使對方之請求權消滅之效果，是原告據此而主張其並無欠繳租金，聲明請求確認租金債權不存在，自屬無據。

(二)被告已於105年10月26日將漏水問題修繕完成，並於105年11月7日以新北經招字第1052126213號函將漏水已修繕完工之

情事通知原告，並告知原告應依系爭租賃契約約定繳納105年租金，是被告已無再予同意原告繼續緩繳105年租金之意思。依被告寄發給原告之105年4月27日新北經招字第1050738816號函及105年7月7日新北經招字第1051247365號函文明確記載：「同意貴公司於漏水修繕工程期間租金緩繳」、「本局同意貴公司緩繳105年度上半年租金，並請貴公司配合於工程完工日後，據本局所通知繳納期限前依約繳納『應繳租金』」、「本局同意貴公司緩繳105年度下半年租金，並請貴公司配合於工程完工日後，據本局所通知繳納期限前依約繳納『應繳租金』」等語，可知被告同意原告於「漏水修繕工程期間」租金緩繳，且原告應於「工程完工日後」，依據被告通知原告繳納租金期限前繳納105年應繳租金，被告並未同意原告日後均得無條件或無限期緩繳105租金。從而，原告主張被告有同意其105年全年度租金緩繳，或稱原告未交付合於約定使用收益之租賃物等情，均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

(一)被告以原告未依系爭租賃契約給付系爭租賃物105年及106年7月租金，持系爭公證書為執行名義聲請對原告之財產為強制執行，經本院以系爭執行事件受理在案，執行之債權額為32,211,500元等情，經本院調閱執行卷宗核閱無誤；嗣本院民事執行處於106年12月15日以北院隆106司執卯字第110352號函通知原告，被告聲請執行之債權金額更正為「租金費用27,846,094元、懲罰性違約金8,126,940、執行費287,784元」，有該函文可參（見本院卷二第21頁），上開情節，勘以認定。

(二)原告固主張系爭租賃物自其承租之始即有嚴重漏水之瑕疵，被告未能修復，其自得主張同時履行抗辯權，拒絕給付租金云云。惟查：

1.按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付；但自己有先為給付之義務者，不在此限

，民法第264條第1項定有明文。次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421條亦有明文。是就租賃契約而言，出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。承租人如欲主張出租人未為對待給付而主張同時履行抗辯，必出租人所提供之租賃物未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態始可。又按債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始能免責（最高法院50年台上字第1550號判例意旨參照）。

2. 系爭租賃物地下一樓、二樓有天花板與牆壁有水漬痕跡、牆壁有水流痕跡、天花板有水漬痕跡、平頂樑面有小鐘乳石、水管接頭處有水漬痕跡、牆壁有水漬痕跡、平頂有水漬痕跡、天花板平頂下雨會滴漏、伸縮縫下雨會滴漏、水管有小鐘乳石及滴漏、下雨時牆壁內面有水飛濺、下雨時牆壁內面有水滴下、天花板偶會滴漏、天花板曾有漏水情形等漏水情形，此有台北市建築師公會針對系爭租賃物於104年7月9日漏水原因鑑定報告書及104年10月13日漏水原因補充鑑定報告書在卷可參（見本院卷一第199至227頁、卷二第78至80頁）。然原告於105年1月25日以105陞總（函）字第2號函被告：「主旨：請被告就系爭租賃物漏水事件履行出租人修繕義務，並同意原告暫緩給付105年上半年之租金」等語（見本院卷一第231頁），顯見原告係請求被告修繕系爭租賃物，並請求暫緩繳納105年度上半年租金，尚難逕認原告有以系爭租賃物漏水一事未修復之問題，就其所積欠之租金向原告行使同時履行抗辯權之意思表示；且原告若有行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金之意思，為何被告以履約保證金抵付106年上半年租金後，原告自行於106年6月29日匯款773,975元補足106年上半年租金差額，此有原告103至107年匯款明細、被告106年4

01 月27日新北經招字第1060747895號函、被告106年5月22日
02 新北經招字第1060936230號函、臺灣銀行客戶往來明細查
03 詢單、被告106年6月12日106陞總（函）字第26號函可佐
04 （見本院卷二第47頁、第66至68頁、第86頁），亦徵原告
05 確實無行使同時履行抗辯權而拒絕給付租金之意思。

06 3.準此，系爭租賃物雖有漏水之情形，原告依法得主張同時
07 履行抗辯拒絕給付租金，然原告既未於積欠租金期間向被告
08 行使同時履行抗辯權，揆諸前揭最高法院判例意旨，原告
09 仍應負給付租金之責任，其迨至提起本件訴訟後，始執
10 上開事由主張同時履行抗辯拒絕給付租金，自非可取，原
11 告請求確認被告於系爭執行事件所主張之執行債權不存在
12 ，即無理由，應予駁回。

13 (三)原告以被告同意緩繳之105年度租金25,474,848元，及損害
14 賠償158,401,345元，共計183,876,193元主張抵銷云云。惟
15 查：

16 1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
17 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
18 第1項前段規定甚明。

19 2.關於原告主張之105年度租金25,474,848元部分：

20 (1)被告於105年4月27日以新北經招字第1050738816號函說
21 明：「二、…爰後續漏水修繕由被告與管委會一同辦理
22 ，並同意原告於漏水修繕工程期間租金緩繳。三、…被
23 告同意原告緩繳105年度上半年租金，並請原告配合於
24 工程完工日後，據被告所通知繳納期限前依約繳納『應
25 繳租金』。」、於105年7月7日以新北經招字第1051247
26 365號函說明：「二、…爰後續漏水修繕由被告與碧潭
27 有約社區管理委員會一同辦理，並同意原告於漏水修繕
28 工程期間租金緩繳，俾利日後修繕工程進行，請原告協
29 助配合各項相關作業。三、…被告同意原告緩繳105年
30 度下半年租金，並請原告配合於工程完工日後，據被告
31 所通知繳納期限前依約繳納『應繳租金』。」等語（見

01 本院卷一第20至23頁），是以，被告確實同意於系爭租
02 賃物修繕漏水之期間原告可緩繳105年度租金。

- 03 (2) 然被告已將系爭租賃物之漏水問題修繕完畢，經兩造於
04 105年10月26日「漏水修繕工程驗收」簽到表上簽名，
05 驗收紀錄並記載兩造現場勘驗後同意本次漏水修繕驗收
06 准予通過（見本院卷一第43至49頁），被告即於105年
07 11月7日以新北經招字第1052126213號函通知原告說明
08 ：「二、原告前反映系爭租賃物有漏水情形，前查漏水
09 原因涉及被告應予修繕部分業於105年10月26日修繕完
10 成，爰請原告惠依我雙方租約規定繳納105年度租金。
11 三…『應繳租金』數額共為25,474,843元。四、有關前
12 述『應繳租金』數額請原告儘速繳納，俾利契約後續執
13 行。」等語（見本院卷一第50頁），系爭租賃物之漏水
14 問題既已修繕完畢，原告即應依約給付被告105年度租
15 金；況被告僅同意原告緩繳105年度租金，並未表示原
16 告不需繳納租金，準此，原告以其應繳納之105年度租
17 金主張抵銷，實無理由。

18 2. 關於原告主張之損害賠償158,401,345元部分：

- 19 (1) 原告主張被告應支付原告修繕費用238,466元，並以此
20 作為抵銷云云。然此部分業經被告同意並於106年12月
21 13日具狀減縮執行金額，被告主張之執行債權實已扣除
22 238,466元，有民事聲請減縮聲明狀、本院106年12月15
23 日北院隆106司執卯字第110352號函在卷足參（見本院
24 卷二第20至21頁、第99頁），是原告此部分之請求當屬
25 無理。

- 26 (2) 原告又主張被告應支付原告無法轉租之損失加計營業稅
27 共計67,164,371元，並以此作為抵銷云云。

28 ①系爭租賃物地下一樓、二樓有漏水情形，如前所述，
29 然依原告所提出漏水資料彙整暨統一發票可知，地下
30 一樓修復後狀況：8005會議室採引流方式要等待下次
31 颱風才能確定改善效果、H118座位上方漏水無損壞礦

01 織版現象、創夢藝高走廊3無損壞礦織版現象、創夢
02 事務機上方導流成功至機房、創夢會議室複壁(1)目前
03 大雨皆無漏水、創夢會議室複壁(2)可以讓管路順利通
04 過牆面、變電器外逃生口已無漏水現象、樓板及橫樑
05 已無漏水現象、創夢櫃台前方包廂已無漏水現象(見
06 本院卷一第252、254、256至259、265頁)，二樓修
07 復後狀況：老闆辦公室導流順利無漏水現象、會客室
08 已修復、張董辦公室需增設排水器、大廳沙發區上方
09 導流順利無漏水現象、外部辦公室目前無損壞礦織版
10 現象、原告製作區天花板上8英吋排水管滲水已無漏
11 水現象、磁力製作區走道上方無漏水現象、磁力製作
12 區(1)漏水範圍擴大更壞白鐵水盤、磁力製作區(2)還需
13 增設一排水器、蘇迪勒除新舊色差外無掉落危險、蘇
14 迪勒復原(見本院卷一第241、243至245、247至251
15 、262、266頁)，是系爭租賃物地下一樓、二樓經修
16 復後已無原告所稱漏水之問題，當不影響原告轉租之
17 權利。且原告於103年9月2日將地下一樓轉租予創夢
18 市集股份有限公司使用，嗣後亦有多家公司進駐使用
19 ，此有原告轉租名單、原告與創夢市集股份有限公司
20 房屋租賃契約、原告104年3月13日104陞總(函)字
21 第8號函、被告104年3月25日新北經招字第104046859
22 98號函(見本院卷二第63頁、第81至84頁)，亦徵原
23 告主張其就系爭租賃物地下一樓受有無法轉租之租金
24 及管理費損害，顯屬無據。

25 ②至系爭租賃物一樓部分，原告並未舉證有漏水之情形
26 ，亦未舉證證明有何廠商業與其就系爭租賃物之租金
27 、租期達成合意，或因漏水情事而拒絕承租致原告確
28 實受有無法轉租之損失，縱原告主張諸多廠商包含誠
29 品書店等原有意願承租系爭租賃物一樓，因到場親見
30 或耳聞關於系爭租賃物漏水之狀況後，即不願承租之
31 情，亦僅係原告有與該等廠商合作簽約之希望或可能

，尚不具有客觀確定性，且該等廠商未向原告承租之原因亦屬多端，非一概可逕認係因系爭租賃物漏水所致，是以，原告請求被告賠償其自行估算之預期租金收入與管理費，自非可採。

(3) 原告復主張被告應支付原告裝潢損失加計營業稅共計90,998,508元，並以此作為抵銷云云。然依原告所提出之裝潢費用單據（見本院卷一第280至424頁），其中多筆細項包括冷氣、網路設備、辦公傢俱、會議室桌椅及投影設備、家電設備等，均非符合於系爭租賃物，係得自由移動之物品，原告自非不得將之搬移，至其他就系爭租賃物所支出裝潢、設施改良等有益費用，依系爭契約第9條第2項「租賃物由乙方（即原告）修繕或因乙方需求增加其他功能之設備部分及雜項工作物，乙方不得向甲方（即被告）請求償還就租賃物所支出之有益費用」之約定，原告本不得向被告請求償還，另搬遷費用、工程點交費用、租約公證費用係屬消耗性一次性支出，該等費用本質上與原告主張因系爭契約終止無法繼續使用系爭租賃物之裝潢，乃係因裝潢具有使用年數之性質顯不相同，從而，原告主張被告應賠償裝潢系爭租賃物所受之裝潢費用損害，並據此主張抵銷，亦屬無據。

(4) 從而，原告以損害賠償158,401,345元主張抵銷，均無理由。新北地院106年度重訴字第721號判決就此部分之理由雖與本案不同，然結論與本案相同，均認原告並無向被告請求損害賠償158,401,345元之權利，附此敘明。

(四) 按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第2項定有明文。又所謂妨礙債權人請求之事由，是指請求權之全部或一部暫時不能行使，例如債權人同意延期清償、雙方當事人同意變更履行條件、債務人為同時履行之抗

01 辯等。本件被告於系爭執行事件所主張之系爭執行債權確實
02 存在，並無原告主張被告同意緩繳之105年度租金25,474,
03 848元、損害賠償158,401,345元可供抵銷一事，是本件並無
04 債權不成立或妨礙債權人即被告請求之事由發生，原告請求
05 撤銷系爭執行事件之執行程序，即無理由，應予駁回。

06 四、綜上所述，原告請求確認被告於系爭執行事件所主張之執行
07 債權不存在，及依強制執行法第14條第2項規定請求撤銷系
08 爭執行事件等，均無理由，應予駁回。

09 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
10 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 108 年 3 月 13 日
13 民事第二庭 法 官 楊惠如

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 3 月 13 日
18 書記官 吳建元