

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度重訴字第309號

原告 林聖文
被告 中華置地股份有限公司
法定代理人 劉禹策
訴訟代理人 陳長律師
劉欣宜律師

上列當事人間債務人異議之訴等事件，經本院於民國109年7月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一〇七年度司執字第九四〇六九號遷讓房屋等強制執行事件對原告所為之強制執行程序，於執行債權金額超過新臺幣伍佰貳拾肆萬陸仟捌佰零貳元之範圍部分，應予撤銷。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔百分之九十七，餘由被告負擔。

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。又民事訴訟法第255條第1項第2款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之（最高法院100年度台抗字第716號民事裁定要旨參照）。原告起訴主張兩造於民國102年5月1日簽訂廠房租賃契約，被告出租所有門牌號碼高雄市○○區○○路○號建物（下稱系爭廠房）予原告，約定租期自102年5月1日起至107年4月30日止（下稱系爭租約）；上開租約至107年4月30日屆滿後，因系爭租約訂有自動延長約定，故兩造租賃關係尚未終止，然

01 被告卻逕以該經公證之租約對原告聲請強制執行，強令原告
02 遷讓系爭廠房及給付逾期搬遷之違約金，爰依強制執行法第
03 14條第1項規定，訴請撤銷本院107年度司執字第94069號
04 強制執行事件（下稱系爭執行事件）對原告所為之执行程序
05 （下稱系爭执行程序）。並以被告明知系爭租約訂有自動延
06 長之約定，卻仍強迫原告搬遷，造成原告出資新臺幣（下同
07 ）1500萬元所購營業設備化為烏有，另依民法第184條第1
08 項前段故意侵權行為之規定，請求被告賠償投入資金之3分
09 之2即1000萬元。嗣原告於本院審理中，復以系爭廠房存有
10 違章建築，且被告不同意原告更動，致原告無法取得工廠登
11 記證而不能合法生產營業，喪失龐大商機，並導致原告須以
12 二個不同營業處所進行營運，被告應依民法不完全給付規定
13 賠償原告無法達到租約原有目的之損失6,486,600元（即5
14 年租金總額之半數），及因此增加之營運成本360萬元（每
15 月人事及交通成本6萬元，合計5年租約期間共損失360萬
16 元）等情，追加請求被告應給付原告10,086,600元（下稱追
17 加請求），與起訴時請求賠付之1000萬元，併為聲明：「被
18 告應給付原告20,086,600元，及其中10,000,000元自起訴狀
19 繕本送達翌日起至清償日止，其中10,086,600元自民事準備
20 書狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」
21 。核其追加請求，與原起訴請求撤銷系爭执行程序及求命被
22 告給付侵權行為賠償金額，所據均為系爭租約之法律關係，
23 基礎事實同一，且此項追加請求尚不至造成過重之調查負擔
24 或妨礙被告之程序權保障，自應准許。被告抗辯原告之追加
25 請求不合法云云，尚無可取，合先敘明。

26 貳、實體部分

27 一、原告主張：兩造於102年5月1日就系爭廠房訂立系爭租約
28 ，約定租期自102年5月1日起至107年4月30日止，並經
29 民間公證人公證，就系爭廠房屆期返還、給付租金及違約金
30 等事項，約定原告如屆期不履行，應逕受強制執行（下稱系
31 爭執行名義）。嗣因租期屆滿，被告持系爭執行名義向本院

01 聲請強制執行，請求原告遷讓返還系爭廠房，並給付已發生
02 之違約金2,371,842元及自107年10月16日起至返還系爭廠
03 房之日止，按日租金2倍計算之違約金，經本院以系爭執行
04 事件受理在案。惟原告承租系爭廠房係作為原告所經營「心
05 享素城蔬食餐廳」之中央廚房使用，租期至少要10年才符合
06 投資設備之效益，而當時被告公司代理人陳○○副理有強調
07 ：「可以5年加5年」（意即簽約5年，即使未續約亦可延
08 5年之意），原告方才承租系爭廠房，故於系爭租約第2條
09 第4項約明：「期滿後租期自動延長5年」，意即原告若無
10 違約情事，該租約自動延長5年。詎被告於前5年之租期屆
11 滿後，未依約延長5年租期，且答應給予緩衝期至108年5
12 月底之承諾亦未遵守，即逕予聲請強制執行，故本件係被告
13 違反系爭租約之約定，原告並無任何違約情事，被告請求遷
14 讓系爭廠房及給付違約金均無理由，爰依強制執行法第14條
15 第1項之規定，請求撤銷系爭執执行程序。此外，因被告明知
16 系爭租約有自動延長之約定，卻仍強迫原告搬遷，造成原告
17 出資1500萬元所購買之營業設備化為烏有，依民法第184條
18 第1項前段故意侵權行為之規定，原告自得請求被告賠償投
19 入資金之3分之2即1000萬元。又被告提供之系爭廠房存有
20 違章建築，且被告不同意原告更動，致原告無法申請取得工
21 廠登記證而不能合法生產營業，喪失非常鉅大商機，被告應
22 依民法不完全給付規定賠償原告6,486,600元（即5年租金
23 總額之半數）。再者，因系爭廠房不能合法使用，致使原告
24 必須以二個不同營業處所進行營運，每月因此增加人事及交
25 通成本6萬元，合計5年租約期間共損失360萬元，被告亦
26 應依不完全給付規定為賠償等語。並聲明：（一）系爭執执行程序
27 應予撤銷。（二）被告應給付原告20,086,600元，及其中10,000
28 ,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中10,086,6
29 00元自民事準備書狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5
30 %計算之利息。（三）願供擔保請准宣告假執行。

31 二、被告則以：系爭租約第2條第2項載明：「乙方（即原告）

於本租約期滿後，仍擬續租者，應於租約期前滿三個月以書面通知甲方（即被告），經甲方書面同意後，雙方另訂租賃條件，並應於租期屆滿前簽妥新契約，始得於本租約期滿後繼續使用租賃標的物；否則本租約期滿後，雙方租賃關係當然消滅。」，同條第4項亦約定：「經甲方確認乙方於前述租賃期間無違約情事，則期滿後乙方得優先承租，並應於租約期滿前三個月以書面通知甲方，則期滿後租期自動延長5年，租金調幅依第3條第2款規定」。依此，原告於租期屆滿後如擬續租，除須於租期屆滿前3個月以書面通知被告外，尚須經被告確認原告於租賃期間無違約情事後，以書面同意原告所提出之續租要求，且經兩造於租期屆滿前簽妥新契約，始生續租效力；只不過在符合前開續租條件下，兩造所定新契約之租期係依照系爭租約第2條第4項約定，從原租賃之租期屆滿日起算5年，且租金調幅亦須依照原租約第3條第2款約定辦理。然本件被告已於租期屆滿約半年前之106年10月2日函知原告不再續租，原告雖於同年月31日回函表示希望能再展延2年租期，惟未獲被告同意，迄租期屆滿前3個月，未見原告有任何其他續租之書面通知，因而兩造於租期屆滿前並未就延長租約或續租之事另訂租賃條件及簽妥新租約，故依系爭租約第2條第2項約定及民法第450條規定，兩造租賃關係於107年4月30日租期屆滿後即告終止，故原告除應將系爭廠房遷讓返還外，另應依系爭租約第11條第2項約定，在返還系爭廠房前，須按日給付被告以當年度日租金2倍計算之違約金。據此，本件於系爭執行名義成立後，並無任何消滅或妨礙執行名義請求權之事由存在。又原告所提事證不足證明其確有購置所稱價值1500萬元之設備置放系爭廠房，縱然有之，現亦已遷至他處續為使用，並無損害可言。且原告係於107年2月8日自行申請歇業，並經高雄市政府於同年3月6日核准在案，可知原告係基於商業考量自行決定於租約期滿前歇業，亦無續約之意，自無將所稱損失歸責被告之餘地，其請求被告賠償投入資金之3分

01 之2即1000萬元，自屬無理。再者，原告所提證據亦不足證
02 明系爭廠房有大片違章建築及在二個不同處所從事營運之事
03 實，是其請求錯過商機之損失6,486,600元（以5年租金總
04 額半數為計算），及5年期間所增成本之損害共360萬元，
05 亦均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)
06 如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、兩造不爭執事項：

08 (一)兩造於102年5月1日簽訂系爭租約，並經民間公證人公證
09 ，就系爭廠房屆期返還、給付租金及違約金等事項，約定原
10 告如屆期不履行，應逕受強制執行（即系爭執行名義）。

11 (二)嗣因租期屆滿，被告持系爭執行名義，向執行法院聲請強制
12 執行，請求原告遷讓返還系爭廠房，並給付已發生之違約金
13 2,371,842元，及自107年10月16日起至返還系爭廠房日止
14 ，按日租金2倍計算之違約金，經本院以系爭執行事件為受
15 理。

16 (三)被告於106年10月2日發函原告不再續租，經原告收受後回
17 覆請求展延租期2年，惟仍為被告以107年4月23日回函拒
18 絕，原告亦有收受拒絕展延租期之函文。

19 (四)原告（除用電戶名稱尚未更改外）已於109年4月30日將系
20 爭廠房交還被告。

21 (五)原告於106年3月10日發函請求降租。

22 四、爭執事項：

23 (一)被告得否以系爭執行名義對原告為強制執行？系爭執行程序
24 應否撤銷？

25 (二)原告可否依民法第184第1項前段規定請求被告賠償投資餐
26 廳損失1,000萬元？

27 (三)原告得否請求被告負不完全給付責任？其請求6,486,600元
28 及360萬元損害賠償，有無理由？

29 五、得心證之理由

30 (一)被告得否以系爭執行名義對原告為強制執行？系爭執行程序
31 應否撤銷？

01 1. 有關遷讓系爭廠房部分：

02 按私權訴訟程序之確保係基於民事訴訟法而為，故應可認欲
03 藉民事訴訟程序以為確保者，需有私權發生不安時，始可為
04 之，如欠缺權利保護要件者，自不得提起相關訴訟，亦即，
05 若所要保護之權利於起訴時雖具備，卻於言詞辯論終結時已
06 不具備者，法院仍應為敗訴之判決。查，原告主張被告以系
07 爭執行名義向本院聲請強制執行，請求原告遷讓返還系爭廠
08 房並給付違約金，經本院以系爭執行事件受理在案等情，惟
09 原告已於本件起訴後之109年4月30日已自行將系爭廠房遷
10 讓返還予被告之事實，為兩造所不爭執，則其依強制執行法
11 第14條第1項之規定，請求撤銷關於遷讓系爭廠房之系爭執
12 行程序，依上開說明，即已欠缺權利保護必要，應予駁回。

13 2. 有關請求給付違約金部分：

- 14 (1) 按「解釋私人之契約應通觀全文，並斟酌立約當時之情形，
15 以期不失立約人之真意」、「解釋當事人所立書據之真意，
16 以當時之事實及其他一切證據資料為其判斷之標準，不能拘
17 泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失真意」、「解釋
18 當事人之契約，應於文義上及論理上詳為推求，不得拘泥字
19 面，致失當時立約之真意」，最高法院著有18年上字第1727
20 號、19年上字第28號、19年上字第58號等判例可資參照。易
21 言之，解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事
22 人之真意，又應以過去事實及其他一切證據資料為斷定之標
23 準，不能拘泥文字致失真意，即解釋契約，應斟酌訂立契約
24 當時及過去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之
25 主要目的，及經濟價值作全盤之觀察。本件原告主張系爭租
26 約第2條第4項已約定：「期滿後租期自動延長5年」，且
27 原告於前5年承租期間並無違約情事，系爭租約應自動延長
28 5年，故其在前5年租期屆滿後，自得繼續占有使用系爭廠
29 房，並無違約等語，為被告所否認。而查，系爭租約第2條
30 第2項約定：「乙方（即原告）於本租約期滿後，仍擬續租
31 者，應於租約期滿前三個月以書面通知甲方（即被告），經

01 甲方書面同意後，雙方另訂租賃條件，並應於租期屆滿前簽
02 妥新契約，始得於本租約期滿後繼續使用租賃標的物；否則
03 本租約期滿後，雙方租賃關係當然消滅」（見本院卷一第29
04 頁），足見兩造已約明系爭租約期滿後，原告如欲續租時，
05 應於租約期滿3個月以書面通知被告，經被告書面同意後，
06 雙方另訂租賃條件，並應於租期屆滿前簽妥新契約，原告始
07 得於期滿後繼續使用租賃標的物。原告雖稱系爭租約第2條
08 第4項設有自動續約之約定云云，然揆諸該條項約定內容為
09 ：「經甲方確認乙方於前述租賃期間無違約情事，則期滿後
10 乙方得優先承租，並應於租約期滿前三個月以書面通知甲方
11 ，則期滿後租期自動延長5年，租金調幅依第3條第2款規
12 定」（見本院卷一第31頁），可知本條項係乙方即原告在一
13 定條件下，得為優先承租之約定。而既謂「優先承租」，自
14 應以被告仍有續為出租系爭廠房意願為前提，只不過在達此
15 「優先承租」條件之情況下，即經被告確認原告在承租期間
16 並無違約情事，故兩造乃約定毋庸再依系爭租約第2條第2
17 項另行議訂租賃條件，雙方租賃關係逕按原租約條件延續5
18 年而已。是以，被告在租期屆滿前若已拒絕續租，原告即無
19 主張系爭租約第2條第4項約定之餘地。而查，被告曾於10
20 6年10月2日發函原告不再續租，經原告收受後，原告回函
21 請求被告展延租期2年，惟為被告以107年4月23日函文表
22 示拒絕，原告亦有收受拒絕展延租期之函文等情，為兩造所
23 不爭執，並有雙方前述往來函文在卷可憑（本院卷一第39頁
24 至第43頁），足見被告早在系爭租約期滿之半年前，即已明
25 確通知原告不再續租，而欲將系爭廠房收回自用，並亦拒絕
26 原告展延2年租期之請求。是依前述說明，原告已無主張系
27 爭約定之餘地，系爭租約已於107年4月30日屆滿而終止。
28 (2) 原告另主張被告曾應允給予搬遷緩衝期乙節，並舉證人阮怡
29 仁為證。惟證人阮怡仁到庭證稱：「應該是106年11月間，
30 我與原告有生意往來，我提供蔬菜給原告公司，我一個禮拜
31 會送三次蔬菜到原告公司，大約是11月中旬，我去收帳、請

01 款，我進去後有與原告打招呼，他與兩個客人在談事，我在
02 櫃台跟老闆娘結帳，因為櫃台現金不夠，老闆娘去裡面拿錢
03 ，我在等待時有聽到原告與一位先生及一位小姐提到『是不
04 是可以讓我緩衝？如果願意讓我緩衝期的話當然是最好，因
05 為我的損失不會那麼大』，先生說『緩衝當然可以让你緩衝
06 』，但是那個小姐有說『但是時間不能太長』．．．」、「
07 （你當初是否有聽到我要求他們要給我二年的時間？）可能
08 前面有提，但是我沒有清楚聽到這一段．．．」、「（請再
09 回想確認有無聽到，我要求要延期二年的事情？）我沒有聽
10 到」等語（本院卷一第137頁），可知證人阮怡仁僅聞及原
11 告與陳○○關於是否給予緩衝期之討論，然該緩衝期多久？
12 兩造最終有無達成共識？證人則未有見聞，自不能逕執其證
13 詞為有利原告之認定，此觀原告亦自承：「當時陳○○說要
14 給我們緩衝期，但被告公司的潘資深經理有說不能太久，我
15 沒有當場明確講說十一個月」等語（本院卷一第135頁），
16 益徵明確。此外，原告曾以存證信函請求展延租期2年，惟
17 遭被告所拒乙情，已如前述，則原告主張被告曾有給予緩衝
18 期間云云，亦無可採。

- 19 (3) 繼以，系爭租約已於107年4月30日終止，業如前述。而系
20 爭租約第11條第2項約定：「乙方於本租賃契約終止或期限
21 屆滿之翌日起，應即將租賃標的物回復原狀、騰空並交還乙
22 方，不得藉詞推諉或主張任何權益，如不及時騰空遷讓交還
23 租賃標的物時，甲方得向乙方請求按照當年度日租金2倍之
24 違約金按日計算至乙方騰空交還租賃標的物之日止」等語，
25 有系爭租約在卷可考（見本院卷一第35頁），然原告係至10
26 9年4月30日始將系爭廠房交還被告，既為原告自承在卷，
27 則被告依上開租約約定請求原告給付違約金，自屬有據。惟
28 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
29 252條定有明文。又違約金金額是否相當，須依一般客觀事
30 實，社會經濟狀況，當事人所受損害及債務人如能依約履行
31 時，債權人可享受之利益等一切情形為衡量標準，庶符實情

而得法理之平，有最高法院79年台上字第1915號判例意旨可資參照。茲衡諸本件原告於系爭租約屆滿後仍無權占用系爭廠房，致被告受有無法收回利用之損害，暨被告雖已提早半年通知不再續租，惟考量系爭廠房面積甚廣（281.98坪），原告用以從事素食營業之設備繁多，有遷移不易之困難，復以被告亦未具體提出其因不能及時收回該屋利用之損害等一切情狀，認被告所得請求之違約金以日租金1.1倍為合理。故被告請求原告自系爭租約期滿終止翌日起至109年4月30日止之違約金5,246,802元（ $215,622 \text{ 元} \div 30 \times 365 \times 2 = 5,246,802 \text{ 元}$ ），尚屬有據，逾此範圍之請求，則屬無據。

3. 未按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴；如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之，強制執行法第14條第1項定有明文。而本項所定之債務人異議之訴，須執行名義成立後，有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，始得提起。所謂消滅債權人請求之事由，例如清償、提存、抵銷、免除、混同、債權讓與、債務承擔、更改、消滅時效完成、解除條件成就、契約解除或撤銷、另訂和解契約，或其他類此之情形。所謂妨礙債權人請求之事由，例如債權人同意延期清償、債務人行使同時履行抗辯權等。次按債務人異議之訴，以排除執行名義之執行力為目的，如有理由時，應宣告不許就執行名義全部或一部為強制執行。準此，強制執行法第14條第1項所定債務人異議之訴，係以排除執行名義之執行力為目的，故提起此一訴訟之原告，得請求判決宣告不許就執行名義為強制執行，以排除該執行名義之執行力，使債權人無從依該執行名義聲請為強制執行。查，被告依系爭租約第11條第2項約定，得請求原告自系爭租約期滿終止翌日起至109年4月30日止之違約金為5,246,802元，已如前述。從而，原告依強制執行法第14條第1項規定，請求撤銷系爭執行程序於執行債權金額超過5,246,802元之範圍

01 部分，即屬有據，應予准許。

02 (二)原告可否依民法第184第1項前段規定請求被告賠償投資餐
03 廳損失1,000萬元？

04 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任
05 。民法第184條第1項前段定有明文。本件原告主張被告明
06 知系爭租約有自動延長之約定，卻仍強迫原告搬遷，造成原
07 告出資1500萬元所購買之營業設備化為烏有，依民法第184
08 條第1項前段故意侵權行為之規定，原告自得請求賠償投入
09 資金之3分之2即1000萬元云云。惟系爭租約因被告已於租
10 期屆滿前表明不再續租，而無系爭租約第2條第4項約定之
11 適用，系爭租約已於107年4月30日期滿終止乙情，已為本
12 院認定如前，則被告於租期屆滿後，以經公證之系爭租約為
13 執行名義，向本院聲請對原告強制執行，請求原告將系爭廠
14 房遷讓返還被告，並無不法，自無侵權可言，遑論原告所提
15 出之設備清單、單據、錄影暨照片檔案，亦無法證明其確受
16 損害，是原告依民法第184條第1項前段故意侵權行為之規
17 定，請求被告賠償其投資之損失，自屬無據，不應准許。

18 (三)原告得否請求被告負不完全給付責任？其請求6,486,600元
19 及360萬元之損害賠償，有無理由？

20 原告主張系爭廠房因存有大片違章建築，且被告亦不同意原
21 告更動，致原告無法取得工廠登記證而不能合法生產營業，
22 喪失非常鉅大商機，且導致原告須以二個不同營業處所進行
23 營運，被告應依民法不完全給付規定賠償原告無法達到租約
24 原有目的之損失6,486,600元（即5年租金總額之半數），
25 及因此增加之營運成本360萬元（每月人事及交通成本6萬
26 元，合計5年租約期間共損失360萬元）云云，亦為被告所
27 否認。而按出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付
28 承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收
29 益之狀態。民法第423條定有明文。查，系爭租約固以系爭
30 廠房為出租標的，並於第1條第3項約定承租用途為食品加
31 工、生產暨相關業務，有系爭租約可憑。惟上開承租用途之

約定，僅在表明原告承租使用之目的，被告如能提供合於此一約定用途之建物，即為已足，至原告為達其使用目的所須辦理之行政手續或登記，並非被告依系爭租約所負之義務，此觀原告於本院自承：「我有告知我要作為食品工廠之用，但沒有跟被告說要提供相關條件，但系爭廠房無法讓我順利取得廠登」等語（本院卷二第45頁）自明。況原告就所指違章建築乙節，亦僅提出兩紙建築圖說影本為證（本院卷一第185頁、第283頁），且其中用以標示違章建築位置及範圍之紅色斜線及相關說明文字，亦據原告自承係其自行所為等語（本院卷二第41頁），自難認原告已盡舉證之責。倘參諸卷附工廠公示資料查詢系統所示，原告於103年10月6日已就系爭廠房取得「○○○食品工廠」之核准登記（本院卷一第293頁），益徵原告主張其因系爭廠房存有違章建築而無法取得工廠登記證乙節，實屬有疑，難以憑信。是其主張被告應負不完全給付之損害賠償責任，自屬無據。

六、綜上所述，原告依強制執行法第14條第1項請求撤銷系爭執行程序於執行債權金額超過5,246,802元之範圍部分，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又原告依民法第184條第1項前段及民法不完全給付規定，請求被告給付20,086,600元，及其中10,000,000元自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，其中10,086,600元自民事準備書狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，亦應駁回。再原告請求給付之訴部分，既受敗訴判決，則其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 8 月 14 日
民 事 第 六 庭 法 官 蔣 志 宗

以上正本係照原本作成。

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 109 年 8 月 17 日

04 書記官 林雅姿