

臺灣高雄地方法院民事判決

110年度重訴字第225號

原告 鄭東元
雅宴丹寧基調坊即夏昭麗

共同

訴訟代理人 單文程律師
黃子浩律師

被告 康爾股份有限公司

法定代理人 林佳琪

訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國111年11月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、確認被告對原告依附件所示租約第17條約定之違約金債權於
超過新臺幣（下同）5,300,995元部分不存在。
- 二、本院110年度司執字第85597號強制執行事件於超過5,300,99
5元部分之強制執行程序應予撤銷。
- 三、原告其餘之訴駁回。
- 四、訴訟費用由被告負擔24/100，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不甚礙
被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255
條第1項第7款定有明文。原告起訴時原僅以鄭東元為原告，
並請求：「本院107年度司執字第35349號強制執行事件之強
制執行程序（下稱甲執行程序）應予撤銷。」（見本院110
年度審重訴字第164號【下稱審訴卷】第11頁），嗣追加雅
宴丹寧基調坊即夏昭麗（下稱夏昭麗）為原告，並變更聲明

為：「一、甲執执行程序及本院110年度司執字第85597號強制執行事件之強制執执行程序（下稱乙執执行程序），均應予撤銷。二、確認甲、乙執执行程序之執行名義所載違約金債權不存在。」（見本院卷第143頁），考量原告進行訴追加之際，證據調查程序尚未完竣，准許追加有利於發見真實、擴大解決紛爭效能，不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，故此部分之變更，自應准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：

(一)夏昭麗邀同鄭東元為連帶保證人，向訴外人蔡瑛美承租門牌號碼高雄市○○區○○○路000號房屋（下稱系爭房屋），並於民國106年4月26日簽訂如附件所示之房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自106年4月5日起至107年4月4日止，每月租金100,000元，並經本院所屬民間公證人伍婉嫻事務所作成公證書（下稱系爭公證書）。

(二)嗣被告於107年1月19日登記為系爭房屋所有權人，概括承受蔡瑛美就系爭租約之權利義務，被告先於107年間執系爭公證書為執行名義，除對伊聲請交還系爭房屋外，另欲執行依系爭租約第17條約定所生之違約金（下稱系爭違約金），經甲執执行程序受理。被告又於110年間再以系爭公證書為執行名義，對伊聲請執行系爭違約金債權7,976,195元，另經乙執执行程序受理。

(三)惟夏昭麗於租約屆期終止前，已未再使用系爭房屋營業，且依系爭租約第18條，被告得將留存於租賃物內之物品視為廢棄物處理，堪認夏昭麗已返還租賃物予被告，並未違約，縱有違約，按約定所生之違約金亦屬過高，故依強制執行法第14條第1項規定，求命撤銷甲、乙執执行程序，並求為確認系爭違約金債權不存在之判決，並聲明：如變更後之聲明。

二、被告則以：系爭租約屆期終止後，夏昭麗遲至110年8月3日，始於甲執执行程序點交系爭房屋予伊，已違反系爭租約第17條，自當給付違約金。又甲執执行程序既已終結，原告無從

01 提起債務人異議之訴等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

02 三、兩造不爭執事項（見本院卷第69頁、第136頁）：

03 (一)系爭租約為真正。

04 (二)被告於107年1月19日承受系爭租約之出租人地位。

05 (三)系爭租約於107年4月4日屆期終止。

06 四、得心證之理由：

07 (一)系爭房屋何時返還予被告？

08 1.按債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力；
09 但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為
10 者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出，
11 民法第235條定有明文。而有交付不動產義務之債務人，於
12 債權人遲延後，得拋棄其占有；前項拋棄，應預先通知債權
13 人，但不能通知者，不在此限，民法第241條定有明文。

14 2.次按「租期屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬遷，將租賃
15 物依本約第7條之約定交還甲方，不得有任何要求…」、
16 「乙方就租賃物，為使用之便利或美觀而增設、改造或裝
17 飾，應先徵得甲方書面同意，其費用由乙方自理。租期屆滿
18 或中途終止租約時，應回復租賃物之原狀。」系爭租約第17
19 條、第7條分別有所約定，堪認夏昭麗於租期屆滿時，即負
20 有交還系爭房屋予被告之義務。

21 3.原告主張於107年4月系爭租約租期屆滿時，就已返還租賃物
22 予被告，被告則辯稱其遲至110年8月3日始收回系爭房屋，
23 經查，被告於107年4月24日聲請甲執行程序後（見本院107
24 年度司執字第35349號影卷【下稱35349號影卷】第4頁），
25 原告固曾於107年5月向被告寄發存證信函，表示被告於租約
26 到期未派員點交，已屬受領遲延，並請求被告於函到3日內
27 派員點交租賃物（見審訴卷第25頁至第27頁），惟被告於10
28 7年5月間以律師函通知原告應於107年5月30日辦理點交（見
29 審訴卷第99頁），原告卻以存證信函回復：「緣本人鄭東元
30 曾於106年間與康爾股份有限公司之實際負責人即台端陳俊
31 銘，及台端陳憲章，達成第三人蔡瑛美所有之部分『雅宴招

待會所』建物及所坐落之土地出售時，應給付本人鄭東元1,000萬元之合意，嗣後台端陳憲章於107年2月7日同意負擔半數即500萬元，惟迄今台端陳憲章並未給付，是以，敬請台端陳俊銘、陳憲章於雅宴丹寧基調坊即夏昭麗點交原第三人蔡瑛美所有之部分『雅宴招待會所』建物時，台端陳憲章應給付本人鄭東元500萬元，其餘不足總額1,000萬元部分由陳俊銘支付，否則將不同意點交。」等詞（見審訴卷第103頁至第105頁），可認原告已表明待訴外人陳憲章、陳俊銘依約給付後，其始願返還系爭房屋予被告之意。

4.復查系爭租約於107年4月屆滿後，原告自陳仍有持續繳納系爭房屋水電費至108年6月（見本院卷第115頁），且觀台灣自來水股份有限公司、台灣電力股份有限公司之函覆（見本院卷第189頁至第197頁），可知系爭房屋自107年4月至108年6月應繳之水電費，已逾基本費用，堪認該屋於租期屆滿後，仍具用水、用電等持續占有使用情形。

5.再查因鄭東元主張其具有系爭房屋周圍空地所建未辦保存登記建物之所有權，故於甲執行程序曾提出第三人異議之訴，先後經本院以107年度雄簡字第1477號、108年度簡上字第222號審理，本院嗣認定爭議之增建物均屬系爭房屋之附屬建物，至110年5月28日始駁回鄭東元之訴確定，有歷審判決在卷可參（見本院卷第97頁至第109頁），顯見兩造於甲執行程序過程，就被告得請求返還之租賃物範圍仍具爭議。

6.末觀甲執行程序之110年8月3日執行筆錄記載「(一)本院到場債務人夏昭麗在場，鄭東元亦在場，大約10天前債務人開始進行搬遷…(二)經履勘現場本件標的物內部部分裝潢已拆除，主體結構未變更，另有數張廢棄之家具沙發，債務人同意本日將本件標的交由債權人自行處理。兩造同意債務人如未於110年8月8日前搬走之物品，債務人同意放棄所有權視為廢棄物，交由債權人自行處理。(三)本日遷讓房屋（含本院判決108簡上222未辦保存登記建物部分）點交執行完畢。」等語（見本院卷第131頁），可認原告於點交前10日猶有搬遷情

01 事，且原告直至110年8月3日，始同意將系爭房屋連同附屬
02 建物，均交付被告處理，則被告辯稱至110年8月3日，系爭
03 房屋才經甲執行程序解除原告占有並返還被告，當屬有據。

04 7.原告雖主張僅要沒有經營事實，當屬已搬遷、交還完竣，惟
05 原告未使用系爭房屋營業，並不表示承租人已全無占有使用
06 租賃物，更不因此當然對被告發生返還租賃物之效力。另查
07 原告未能證明其於租期屆滿後，已實際拋棄系爭房屋之占有
08 並通知被告之情事，更當認原告於租約屆滿時，實未履行其
09 返還系爭房屋之義務。

10 (二)被告對原告有無系爭違約金債權存在？若有，範圍為何？

11 1.按「租期屆滿或中途終止租約時，乙方應即搬遷，將租賃物
12 依本約第7條之約定交還甲方，不得有任何要求。如有遲
13 延，每逾限一日，應給付甲方每日6,700元之違約金至遷讓
14 之日止。」系爭租約第17條定有明文。兩造均不爭執前開之
15 違約金屬損害賠償賠償預定性質（見本院卷第137頁、第171
16 頁），則自租約屆滿翌日即107年4月5日起，至原告經甲執
17 行程序點交前1日即110年8月2日為止，原告依約應給付之違
18 約金數額為8,147,200元【計算式：6,700元X1,216（自107
19 年4月5日至110年8月2日止之總日數）=8,147,200元】。

20 2.又按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約
21 定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金
22 錢或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請
23 求權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時
24 程，並督促債務人依約履行債務，原應受其約束，以貫徹私
25 法自治之本質。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違
26 約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌當事
27 人所受損害情形，減少違約金，此觀民法第252條之規定自
28 明。當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違
29 約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，
30 其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不
31 具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過

01 高時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害
02 情形，以為酌定標準。債務人若能如期履行債務時，債權人
03 可得享受之一切利益，亦應加以衡量，俾符公平原則（最高
04 法院107年度台上字第1038號裁判意旨參照）。

05 3.經查，本院審酌系爭租約之月租金為100,000元（見審訴卷
06 第17頁），即日租金約為3,333元【計算式：100,000元÷30
07 =3,333元，元以下四捨五入】，應可作為被告未能如期收
08 回系爭房屋，以致未能占有使用該屋所生損害之計算參考依
09 據；併觀被告迄未請求原告給付租期屆滿後，未返還系爭房
10 屋所生相當於租金之不當得利；另查原告遲延返還租賃物之
11 時間已逾3年，惟被告因原告未依約返還房屋，除受有相當
12 於未能獲得租金之損害外，也未證明尚有其他具體、明確之
13 損失，則系爭契約以每日6,700元計算違約金，確屬過高，
14 應以每日4,500元計算違約金，較為合理，從而，被告對原
15 告之系爭違約金債權應計算為5,472,000元【計算式：4,500
16 元X1,216=5,472,000元】。

17 (三)原告依強制執行法第14條第1項請求撤銷甲、乙执行程序，
18 是否有據？

19 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
20 生，債務人得於強制执行程序終結前，向執行法院對債權人
21 提起異議之訴，強制執行法第14條第1項前段定有明文。又
22 按強制執行法第14條所定債務人異議之訴，以排除執行名義
23 之執行力為目的。故同條所謂強制执行程序終結，係指執行
24 名義之強制执行程序終結而言。執行名義之強制执行程序，
25 進行至執行名義所載債權全部達其目的時，始為終結。故執
26 行名義所載債權，未因強制執行全部達其目的以前，對於某
27 一執行標的物之強制执行程序雖已終結，債務人仍得提起異
28 議之訴。但此項異議之訴有理由之判決，僅就執行名義所載
29 債權，未因強制執行達其目的之部分排除其執行力；不能據
30 以撤銷強制执行程序業經終結部分之執行處分（司法院院字
31 第2776號解釋(一)參照）。依同一執行名義，就屬於一債務人

或數債務人之數種財產為強制執行，其中一種財產已經拍賣終結。並將賣得價金交付債權人時，對於該種財產之強制執执行程序，即為終結（司法院院字第2776號解釋(二)參照）。

2.經查，被告係以甲执行程序聲請執行「遷讓系爭房屋」，並就系爭違約金債權，僅聲請執行鄭東元為停止甲执行程序提供之擔保金（下稱系爭擔保金），有民事強制執行聲請狀、民事聲請狀在卷可查（見35349號影卷第4頁至第7頁、第217頁至第219頁），涉及遷讓系爭房屋部分，既經本院於110年8月3日點交予被告而執行終結（見本院卷第131頁至第132頁），而系爭擔保金亦經被告全數收取完畢，另有本院執行命令、提存所函附卷可證（見35349號影卷第307頁至第309頁、第319頁、第325頁），當認被告就系爭違約金債權，欲執行系爭提存金之強制執执行程序，亦因提存金交付被告而告終結，則原告於甲执行程序終結後，仍請求撤銷該程序，應屬無據。

3.再被告於110年間持系爭公證書，就扣除系爭擔保金後之系爭違約金債權聲請強制執行，經乙执行程序受理，有民事強制執行聲請狀可證（見本院110年度司執字第85597號影卷【下稱85597號影卷】第5頁至第9頁），而觀被告於甲执行程序受償之180,358元，其中9,353元為執行費，有繼續執行紀錄表可參（見85597號影卷第21頁），可認被告就系爭違約金債權，於甲执行程序受清償之金額為171,005元【計算式：180,358元－9,353元＝171,005元】，再查系爭違約金經本院酌減為5,472,000元，故被告對原告之系爭違約金債權當僅剩5,300,995元【計算式：5,472,000元－171,005元＝5,300,995元】，是被告就超過部分，應不得再為強制執行。

五、綜上所述，原告請求確認系爭違約金債權於超過5,300,995元範圍不存在，並依強制執行法第14條第1項規定，請求撤銷乙执行程序中，超過5,300,995元之強制執执行程序，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

01 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
02 核與判決結果不生影響，不逐一論述，併此敘明。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

04 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

05 民事第九庭 法 官 葉晨暘

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 112 年 3 月 31 日

10 書記官 吳良美