臺灣新北地方法院民事判決

112年度重訴字第476號

原　　告　丁秀娟

訴訟代理人　沈宗英律師

　　郭子揚律師

被　　告　永好企業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　方麥弗

訴訟代理人　吳聲欣

上列當事人間債務人異議之訴等事件，經本院於民國112年12月11日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認被告以兩造間之臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所101年度北院民公有字第000469號公證書暨所公證之建物租賃契約書為執行名義，於臺灣臺中地方法院111年度司執字第180735號強制執行事件對原告所聲請強制執行之租金債權超過新臺幣壹拾捌萬壹仟肆佰伍拾貳元部分不存在，對原告所聲請強制執行之違約金債權新臺幣貳佰肆拾肆萬柒仟壹佰柒拾捌元全部不存在。

二、臺灣臺中地方法院111年度司執字第180735號強制執行事件，就被告對原告之執行債權於超過新臺幣壹拾捌萬壹仟肆佰伍拾貳元部分之強制執行程序應予撤銷。

三、被告不得執臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所101年度北院民公有字第000469號公證書為執行名義，就租金債權超過新臺幣壹拾捌萬壹仟肆佰伍拾貳元部分以及就第一項之建物租賃契約書第八條第三項約定之違約金，對原告為強制執行。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告負擔百分之九十六，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠被告前以臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所101年度北院民公有字第000469號公證書（下稱系爭公證書）暨所公證之建物租賃契約書（下稱系爭租約）為執行名義，對原告聲請強制執行，經臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）以111年度司執字第180735號強制執行事件受理（下稱臺中地院系爭執行事件）。嗣臺中地院系爭執行事件就被告聲請執行原告所有坐落新北市○○區○○○段000○號建物及坐落之基地（下合稱三重房地）囑託本院執行，並經本院112年度司執助字第5749號受託執行（下稱本院系爭受託執行事件）。而被告於臺中地院系爭執行事件原聲請對原告執行債權為新臺幣（下同）10,441,292元及自民國110年8月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，嗣被告減縮其執行債權為2個月（111年8、9月份臺）租金債權1,631,452元、違約金債權2,447,178元，合計4,078,630元。然原告否認被告對原告有上開租金債權及違約金債權存在。

㈡被告於111年9月7日以原證3之台北中山郵局000761號存證信函（下稱原證3存證信函）向原告解除系爭租約，該存證信函記載：「本公司於111年8月寄給台端之存證信函諒達，要求務必於9月5日前付清應在8月15日支付之房租815,727元（原告註：租金應為815,726元），然至今日期限已至卻仍未收到該款項，構成違約事實至明。因此本公司依據租賃契約書第8條依法宣告解除契約，…」云云，先不論系爭租約並未約定原告應於每月15日前給付租金，然由原證3存證信函可見被告自承原告僅有111年8月份租金815,726元未給付被告。

㈢系爭租約不僅經被告以原證3存證信函解除而消滅。原告本即因無意續租，早於000年0月下旬即將系爭租約之租賃物即門牌號碼台北市○○區○○○路00號地下一層及地上一樓至九樓建物全部（下合稱系爭建物）內之人員、物品清空遷離，並於111年8月28日發函予台北市政府衛生局申請歇業，

原告再於111年9月13日以原證4之台北中山郵局000790號存證信函（下稱原證4存證信函）通知被告會同原告至系爭建物勘查原告是否回復原狀，並經台北市政府衛生局於111年9月14日派員現勘確認已清空遷離。然被告於收受原證4存證信函後，無故未與原告聯繫會同勘查系爭建物回復原狀之情形，即將系爭建物於111年8月30日以3萬元之對價租賃與訴外人春鄰藥局，可見系爭建物於111年8月30日止即非原告占有。由上可證，原告至遲於111年9月14日即將系爭建物騰空拋棄占有返還與被告。故系爭租約至遲於111年9月7日已經被告以原證3存證信函解除之，而原告先於111年9月13日函請被告辦理會勘點交系爭建物，俟於111年9月14日即將系爭建物騰空，然被告無故拒不偕同原告會勘點交系爭建物，則原告至多僅有111年8月租金815,726元及同年9月1日至14日止之租金380,672元，共計1,196,398元未給付與被告。而依系爭租約第4條第3項約定：「雙方同意甲方（即被告）應於租約提前終止或租期屆滿時，俟乙方（即原告）騰空返還本租賃標的物，及扣除乙方應付租金（含積欠租金）…」之約定可知，被告就原告所未給付之租金，應自原告所付之保證金145萬元中扣抵。而原告就未給付被告之租金1,196,398元與上開保證金145萬元扣抵後，原告並無積欠被告任何租金，反而是被告積欠原告253,602元之保證金，故被告對原告並無任何租金債權存在。

㈣被告雖以原告積欠111年8月租金為由，於111年9月6日以原證3存證信函向原告為終止租約之意思表示，然縱原告有積欠111年8月份租金，惟所欠租金未達2個月，與系爭租約第8條第1項約定：「乙方違反約定方法使用租賃物，或拖欠租金達二個月以上之金額，或遲付租金逾二個月，經甲方催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約。」之意旨不符，故被告以原證3存證信函向原告所為終止系爭租約之意思表示不生效力。然被告該原證3存證信函所為終止之意思表示，尚得視為終止系爭租約之要約，俟原告復於111年9月13日以

原證4存證信函通知被告於文到後會同原告至系爭建物進行回復原狀之勘查，該原證4存證信函於111年9月14日送達被告，被告均未有任何撤回原證3存證信函終止系爭租約之要約之意思表示，應足認兩造係於111年9月14日已達成終止系爭租約之表示合致。況且，原告若無合意終止系爭租約之意思，豈有可能通知被告偕同至系爭建物辦理回復原狀之勘查事宜？是原告至遲於111年9月14日即與被告合意終止系爭租約。甚者，被告於收受原證4存證信函後，不僅無故未與原告聯繫會同勘查系爭建物回復原狀之情形，被告更早於111年8月30日將系爭建物以3萬元之對價出租與訴外人春鄰藥局，足證兩造至遲於111年9月14日即合意終止系爭租約，且被告亦因已將系爭建物1樓店面出租與春鄰藥局，自得認為早已實際占有系爭建物。原告既無於兩造合意終止系爭租約後仍實際占有使用系爭建物，即無須另行支付租金。是以，即便原告未支付111年8月份租金815,726元、111年9月份租金380,672元（四捨五入），共計1,196,398元，無論依系爭租約第4條第5項或第7條第5項約定，均得以履約保證金扣抵之。故而被告對原告無任何租金債權存在。且本件係由被告先行傳達終止之意思表示要約與原告，嗣後始由原告以存證信函回覆後達成終止意思表示之合致，亦無任何違約金請求之理，被告對原告自無所謂違約金債權存在。

㈤並聲明：（見本院卷第418、406、249頁）

1.確認被告以兩造間之系爭公證書所公證之系爭租約為執行名義，於臺中地院系爭執行事件對原告所聲請強制執行之租金債權1,631,452元、違約金債權2,447,178元，合計4,078,630元，均不存在。

2.臺中地院系爭執行事件對原告之執行程序應予撤銷。

3.被告不得執系爭公證書為執行名義對原告為強制執行。

二、被告則抗辯：

㈠被告於101年10月11日就系爭建物與原告簽立系爭租約。原告於111年1月起，改以交付支票方式支付租金，並由原告按

月送至被告處所交由被告公司法定代理人收受。原告積欠被告數月租金，經被告數次催繳未果，被告於111年9月12日以原證3存證信函向原告主張解除系爭租約，通知原告進行返還系爭建物點交手續，原告卻置之不理。故原告應支付被告111年8、9月份之租金共1,631,452元，及因原告違約未繳納租金，故應依系爭租約第8條第3項給付被告以3個月租金計算之懲罰性違約金2,447,178元。

㈡被告於臺中地院執行事件原主張執行債權為10,441,292元及自110年8月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，嗣已於112年12月5日減縮執行債權為2個月（111年8、9月）租金債權1,631,452元及以3個月租金計算之違約金債權2,447,178元，合計4,078,630元（815,726元x5個月）。

㈢系爭租約第4條第2項約定：「乙方同意本保證金不得抵充租金，亦不得設定質權或讓與第三人。」，系爭公證書並載明租金、違約金係應逕受強制執行標的，足見原告係善意、知情。

㈣被告以原證3存證信函向原告解除系爭租約是否合法，由法院判斷。兩造不是合意終止系爭租約。被告同意系爭租約是在111年9月30日因租期屆滿而消滅。

㈤被告是在112年2月28日才實際上拿到系爭建物之占有，因為系爭建物整棟大樓的一樓，原告在沒有經過被告同意下，部份轉租給第三人春鄰藥局，因整棟大樓的電梯都在一樓的出入口，而在系爭租約屆期到112年2月28日時，被告都沒有拿到原告歸還的鑰匙。換言之，原告根本沒有回復原狀交付租賃標的物給被告，一直到112年2月28日春鄰藥局與原告的租賃契約屆滿，春鄰藥局才搬遷，被告才真正掌控系爭建物的管領力及管理權。春鄰藥局確實有自111年9月1日代繳系爭建物該棟大樓的水電瓦斯費等，被告認為原因是使用者付費的概念，不是用來抵繳租金之概念，因為春鄰藥局是向原承租人即原告部分轉租，被告並沒有同意讓春鄰藥局繼續承租的意思。被告實際上不知道原告與春鄰藥局間之租賃契約所

約定之租期到何時，是因為春鄰藥局在112年2月底才搬走，所以被告認定原告與春霖藥局的租約是到112年2月底。

㈥被告就原告於系爭租約期間使用系爭建物所生之損害情事，已備妥事證，將向管轄法院提起損害賠償訴訟，原告應賠償被告之損害金額為3,912,500元，扣除保證金145萬元後，被告尚有損害2,462,500元。況原告未經被告同意，將系爭建物一部轉租春鄰藥局使用，致原告於租期屆至時，未將租賃物按現實狀態點交被告，造成被告損害。

㈦答辯聲明：原告之訴駁回。

三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而堪認定：

㈠兩造於101年10月11日就系爭建物簽立系爭租約，由被告將系爭建物出租與原告，約定租賃期間自101年10月1日起至111年9月30日止，以及被告已向原告收取履約保證金145萬元，並經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人重慶聯合事務所公證而作成系爭公證書。有系爭公證書暨系爭租約影本附卷可證（見本院卷第37至47頁）。

㈡被告於111年12月22日以系爭公證書暨系爭租約為執行名義，向臺中地院聲請對原告及訴外人胡繼銘之財產為強制執行，經臺中地院系爭執行事件受理。嗣臺中地院系爭執行事件就被告聲請執行原告所有之三重房地，於112年6月17日發函囑託本院執行，經本院系爭受託執行事件受理。被告於臺中地院系爭執行事件原聲請執行之債權額為10,441,292元及自110年8月1日起至清償日止按年息5%計算之利息，嗣減縮執行債權為2個月（111年8、9月）租金債權1,631,452元、違約金債權2,447,178元，合計4,078,630元。其後被告於112年11月3日撤回對原告三重房地之執行聲請，經臺中地院於112年11月7日發函本院撤回囑託本院執行，本院遂於112年11月15日發函地政機關塗銷三重房地之查封登記而終結本院系爭受託執行事件之執行程序。此經本院調閱本院系爭受託執行事件卷，及有被告於112年11月3日、112年12月5日向臺

中地院系爭執行事件所提出之民事強制執行部份撤回聲請狀影本、民事強制執行陳報狀影本附卷可稽（見本院卷第400至403頁）。

四、本件爭點及本院之判斷：

㈠關於兩造間系爭租約何時消滅之爭點：

1. 查系爭租約約定租賃期間自101年10月1日起至111年9月30日止。被告雖以原告積欠111年8月份租金，經其催告應於111年9月5日前支付，惟原告屆期未支付為由，依系爭租約第8條約定，於111年9月6日寄發原證3存證信函向原告為「解除」系爭租約之意思表示，有原證3存證信函影本附卷可稽（見本院卷第31頁）。惟按解除契約，係指當事人之一方，行使其本於法律或契約所定之解除權，使契約自始歸於消滅之一方的意思表示而言。而租賃契約一經合法成立，且已開始履行者，除有終止之原因外，不能以解除之意思表示使之消滅。是系爭租約早已開始履行，且系爭租約第8條第1項係約定：「乙方（即原告）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（即原告）催告限期繳納仍不支付時，甲方得終止租約。」（見本院卷第44頁），並非關於解除權之約定，故被告無何法定或意定解除權，而以原證3存證信函向原告為解除系爭租約之意思表示，自不生合法解除之效力。

2. 又原告原起訴主張：被告是以原證3存證信函向原告為解除系爭租約之意思表示，惟該解約不合法，原告再於111年9月13日以原證4存證信函向被告為解除系爭租約之意思表示，經被告於同年月14日收受該存證信函，故系爭租約應於111年9月14日消滅等語（見本院卷第13至14頁、第128至129頁）。嗣原告改稱：被告是以原證3存證信函向原告終止系爭租約，然被告之終止不符系爭租約第8條第1項約定，故不生效力，惟可視為是原告終止系爭租約之要約，經原告以原證4存證信函通知原告會同至系爭建物為回復原狀之勘查，該函於111年9月14日送達被告，可認兩造於111年9月14日合

意終止系爭租約等語（見本院卷第129頁、第252至253頁）。然被告之真意縱係以原證3存證信函向原告為終止系爭租約之意思表示，惟當時原告積欠租金僅1個月，不符系爭租約第8條第1項之約定，不生終止之效力。而原告稱兩造已合意於111年9月14日終止系爭租約一節，已為被告所否認（見本院卷第129頁）。則按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。所謂探求當事人之真意，應以該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義。次按契約合意終止，係契約雙方當事人，依合意訂立契約，使原有契約之效力向後歸於無效，亦即以第二次之契約終止原有之契約（第一次之契約），屬另一次契約行為，於兩造終止契約意思表示合致時，始發生終止之效力。而契約終止權之行使，係當事人之一方行使約定或法定終止權，使原屬有效之契約向將來歸於無效，屬單獨行為，其發生效力與否，端視有無約定或法定終止之事由存在，既無待他方當事人之承諾，自不因他方當事人之同意或未為反對之意思表示而成為合意終止。且契約之合意終止與因法定終止權之行使而終止者不同，效果亦異，除有特別約定外，並不當然適用或準用民法關於契約終止之規定（最高法院99年度台上字第60號、98年度台上字第856號、94年度台上字第1594號、112年度台上字第123號裁判意旨參照）。本件細繹原證3、原證4存證信函內容，前者為被告依系爭租約第8條向原告主張「解除」系爭租約及回復原狀，並陳明違約金部分將予求償等語（見本院卷第31頁）。是被告明顯是主張依系爭租約約定行使解除權或終止權，並非提出要與原告合意終止契約之要約。後者為原告向被告表示其未拖欠租金達2個月，不符系爭租約第8條之約定，被告以原證3存證信函解除契約係屬被告違約，請被告於收受該函後至系爭建物進行回

復原狀之勘查等語。顯然原告亦明知被告是單方行使意定解除權，並非提出合意終止契約之要約，原告更向被告主張被告單方解約係屬被告違約，是原告亦無何承諾之意思甚明。再者，系爭租約第7條第2項第2款約定：「租賃期滿前，雙方得合意終止本約，除本約另有約定外，互不主張任何損害賠償。」（見本院卷第42頁），而被告於原證3存證信函並已表示將對原告求償，益證被告無與原告合意終止契約之意思。是原告主張兩造已於111年9月14日合意終止系爭租約，故系爭租約應係於111年9月14日消滅云云，洵無足採。

3.末按民法第450條第1項規定：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」。是系爭租約於租期屆滿前，並未經合法解除或終止，則系爭租約應係於111年9月30日因租期屆滿而消滅，堪以認定。

㈡關於原告請求確認被告就系爭租約對原告之租金債權1,631,452元不存在部分：

1.查系爭租約係於111年9月30日因租期屆滿而消滅，已如前述，是原告自應支付被告111年8、9月份之租金債權合計1,631,452元。而原告並未提出任何證據證明有支付上開租金與被告，則被告辯稱原告尚欠其111年8、9月份之租金合計1,631,452元，即屬可採。

2.另原告主張其就系爭租約已支付145萬元之履約保證金與被告，則其縱有積欠租金，無論依系爭租約第4條第5項或第7條第5項約定為扣抵後，被告對原告即已無租金債權存在一節，被告則辯稱，依系爭租約第4條第2項約定，原告不可以履約保證金抵充租金等語。則查：按押租金（履約保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院108年度台上字第128號、87年度台上字第1631號民裁判意旨參照）。是押租金於租賃關係存續期間，尚不生當然抵充之效力。又押租金，固在擔保承租

人租金之給付及租賃債務之履行，惟本諸契約自由原則，當事人非不得以合意另定其擔保範圍，以貫徹私法自治之本質（最高法院112年度台上字第1676號裁判意旨）。查系爭租約第4條第2項約定：「乙方同意本保證金不得抵充租金，亦不得設定質權或讓與第三人。」、第4條第5項約定：「乙方同意另於租賃期間內，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」。依兩造上開約定可知，於租賃關係存續期間，原告如有積欠租金，僅被告得決定是否由履約保證金中先行扣抵，惟被告縱為扣抵，原告於接獲被告通知後3日內，仍應以現金補足履約保證金之差額；至於原告則無權主張以履約保證金扣抵租金。然於租賃契約關係消滅時，則依系爭租約第4條第3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。」、第7條第5項約定：「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。」。是於系爭租約關係因合法終止或租期屆滿而消滅時，則於上開約定之擔保範圍內即生當然抵充之效力，不待原告主張抵充或抵銷。故被告辯稱原告所積欠111年8、9月份租金，於系爭租約關係於111年9月30日屆期而消滅後，仍不得以履約保證金抵充云云，即非有據，而無可採。

3. 又被告辯稱：原告於系爭租約租賃期間，使用租賃物所產生之損害合計3,912,500元，扣除履約保證金145萬元後，被告尚有損害2,462,500元，被告將向管轄法院提起損害賠償訴

訟一節，雖提出其尚未向管轄法院遞狀之民事起訴影本一份為證（見本院卷第336至338頁、第342至366頁）。惟按民法第321條規定：「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。」、第322條第1款規定：「清償人不為前條之指定者，依左列之規定，定其應抵充之債務：一、債務已屆清償期者，儘先抵充。」。本件兩造並未於系爭租約約定履約保證金抵充之順序為何，而原告於系爭履約保證金發生當然抵充效力時（即111年9月30日系爭租約消滅時），亦未指定抵充之債務，則自應依民法第322條第1款規定先抵充已屆清償期之債務。而系爭租約第3條第2項第2款約定：「租金支付方式：㈠…㈡乙方應於每年12月1日，壹次開立以乙方名義為發票人，金額依本條第一項規定數額，到期日為次年各該月第十五日之全年租金票據共十二張，交甲方收執。」，可知原告應於每月15日支付當月份之租金，是111年8、9月份之租金應已分別於111年8月15日、111年9月15日屆期。至於被告主張原告另應對其負損害賠償債務3,912,500元一節，縱屬實在，惟該損害賠償債務係屬無確定期限之債，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。」。是被告未舉證證明曾具體對原告催告，僅稱將對原告提出損害賠償之訴，則依上開規定，該損害賠償之債務，即不能認已屆清償期。因此，依民法第322條第1款規定，系爭履約保證金145萬元，自應先抵充原告所積欠111年8、9月份之租金1,631,452元，而不得先抵充被告主張之上開損害賠償債務。職是，被告對原告111年8、9月份之租金債權3,912,500元以履約保證金145萬元抵充後，尚不足181,452元（1,631,452元－145萬元＝181,452元）。

4.從而，原告請求確認被告依系爭租約對其之租金債權，於超過181,452元範圍部分不存在，為有理由，逾此部分之請求，則屬無據。

㈢關於原告請求確認被告就系爭租約對原告之違約金債權2,447,178元不存在部分：

1.被告辯稱：原告因積欠租金，被告依系爭租約第8條第3項約定，得向原告請求以3個月租金計算之懲罰性違約金2,447,178元，故被告係以系爭公證書為執行名義於臺中地院系爭執行事件就上開違約金債權對原告聲請強制執行等語（見本院卷第128、415頁）。原告則否認其對被告負有上開條項所約定之違約金債務存在。

2.查系爭租約第8條第3項約定：「違約處罰：…□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。」（見本院卷第44頁）。是可知被告得依上開條項約定請求懲罰性違約金，須被告已依上開條項約定合法終止系爭租約為前提。然被告以原證3存證信函向原告終止系爭租約並不合法，不生終止之效力，業如前述。則被告自無從依系爭租約第8條第3項約定向原告請求懲罰性違約金。故原告請求確認被告對原告就系爭租約第8條第3項約定之違約金債權2,447,178元不存在，應有理由。

㈣關於原告請求被告不得執系爭公證書為執行名義對原告為強制執行，以及臺中地院系爭執行事件對原告之執行程序應予撤銷部分：

1.按債務人異議之訴係為排除執行名義之執行力，是債務人提起異議之訴，其聲明請求撤銷特定執行事件之執行程序，或請求債權人不得持執行名義對債務人為強制執行，均無不可；僅債務人如為前一聲明，而債權人嗣聲請撤回強制執行

時，因其請求內容無從實現，其訴固難認為有理由；但如為後一聲明，因債權人撤回執行，不影響執行名義之執行力，對於債務人之請求不生妨礙，法院即不得逕以債權人撤回執行為由駁回其請求（最高法院109年台上字第764號判決意旨參照）。

2. 本件原告係以本院為受託執行法院而提起本件債務人異議之訴，雖本院系爭受託執行事件於本件言詞辯論終結前已因被告撤回三重房地之執行聲請，而告執行程序終結，業如前述。然被告於臺中地院系爭執行事件另有聲請執行原告於澎湖之不動產，該部分執行程序尚未終結，此經兩造陳明在卷（見本院卷第407頁）。是原告請求臺中地院系爭執行事件對原告之執行債權於超過「租金債權181,452元」部分所為之強制執行程序應予撤銷，及被告不得執系爭公證書為執行名義，對原告就租金債權超過181,452元部分，以及就系爭租約第8條第3項約定之違約金為強制執行，即屬有據；逾上開範圍部分之請求，即無從准許。又被告於臺中地院系爭執行事件對原告所聲請強制執行之違約金，為依系爭租約第8條第3項約定之違約金，業如前述，故系爭租約其他條項所約定之違約金，並不在本件審理之範圍，併此敘明。

五、綜上所述，原告聲明請求確認被告以系爭公證書暨所公證之系爭租約為執行名義，於臺中地院系爭執行事件對原告所聲請執行之租金債權超過181,452元部分不存在、對原告所聲請執行之違約金債權2,447,178元全部不存在；以及原告依強制行法第14條規定提起債務人異議之訴，請求臺中地院系爭執行事件對原告之執行債權於超過181,452元部分之強制執行程序應予撤銷，及被告不得執系爭公證書為執行名義，就租金債權超過181,452元部分以及就系爭租約第8條第3項約定之違約金對原告為強制執行，為有理由，應予准許；逾上開部分之請求，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅

列，附此敘明。

結論：本件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　　112　　年　　12　　月　　25　　日

民事第二庭　　法　官　黃信樺

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　25　　日

書記官　楊振宗