

原告 王志潔

訴訟代理人 王可文律師

蔡杰廷律師

複代理人 吳健璋律師

被告 蔡志明

王佩玲

上列當事人間債務人異議之訴事件，經本院於民國114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、本院113年度司執字第9538號強制執行事件就超過新臺幣70萬元部分之強制執行程序應予撤銷。
- 二、確認被告以本院所屬民間公證人陳志浩事務所111年度士院民公浩字第000107、000108號公證書暨所公證之房屋租賃契約為執行名義，於本院113年度司執字第9538號強制執行事件對原告所聲請強制執行之違約金本金超過新臺幣70萬元部分不存在。
- 三、被告不得執本院所屬民間公證人陳志浩事務所111年度士院民公浩字第000107、000108號公證書為執行名義，就違約金本金超過新臺幣70萬元部分對原告聲請強制執行。
- 四、原告其餘之訴駁回。
- 五、訴訟費用由被告負擔12分之5，餘由原告負擔。

事實及理由

- 一、本件原告於起訴狀送達後，就原訴之聲明（見本院卷第12至14頁），變更為如下二、(三)所示聲明（見本院卷第522頁），被告對之無異議而為本案之言詞辯論（見同上頁），依民事訴訟法第255條第2項規定，應予准許。

二、原告主張：

- (一)伊前向被告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000號

01 1、2樓建物（下稱系爭建物），並於民國111年2月21日簽訂  
02 房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定租期自同年2月22日  
03 起至116年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）15萬元，經  
04 本院所屬民間公證人陳志浩事務所作成111年度士院民公浩  
05 字第000107、000108號公證書（下稱系爭公證書），及給付  
06 押租保證金30萬元（下稱系爭押租金）予被告。嗣伊於112  
07 年11月10日通知被告提前終止系爭租約，並於113年1月10日  
08 將系爭建物返還予被告，及簽立租屋返還點交確認書（下稱  
09 系爭點交書）。被告乃執系爭公證書為執行名義，聲請本院  
10 民事執行處以113年度司執字第9538號強制執行事件（下稱  
11 系爭執行事件），對伊就依系爭租約第11條約定之違約金12  
12 0萬元（下稱系爭違約金）為強制執行。

13 (二)惟伊承租系爭建物後，遭鄰近住戶不斷檢舉、抗議，致伊不  
14 能為約定之營業使用，伊得依系爭租約第16條第4款約定提  
15 前終止租約，自無須給付系爭違約金。又依「住宅租賃定型  
16 化契約應記載及不得記載事項」（下稱系爭住宅租賃事項）  
17 所定應記載事項第14點規定，伊已於終止系爭租約2個月前  
18 通知原告，即無須給付系爭違約金。另兩造簽立系爭點交書  
19 時，被告亦已變更或免除系爭違約金債務。縱認伊應給付系  
20 爭違約金，該約定之違約金過高，應予酌減，伊並得以系爭  
21 押租金抵銷之，系爭違約金債權已全部不存在等情。

22 (三)爰依強制執行法第14條第1項、民事訴訟法第247條第1項規  
23 定，聲明求為命：1. 系爭執行事件之強制執行程序應予撤  
24 銷；2. 確認被告以系爭公證書暨所公證之系爭租約為執行名  
25 義，於系爭執行事件對原告所聲請強制執行之系爭違約金債  
26 權全部不存在；3. 被告不得執系爭公證書為執行名義對原告  
27 聲請強制執行之判決。

28 三、被告則以：原告提前終止系爭租約不符該租約第16條第4款  
29 約定之要件，且系爭租約亦無系爭住宅租賃事項之適用。又  
30 伊並未以系爭點交書變更或免除系爭違約金債務，系爭違約  
31 金亦未過高等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 四、兩造不爭執事項（見本院卷第523至524、528至539頁，並依  
02 本院論述之先後與妥適，而調整其順序、內容）：

03 (一)兩造於111年2月21日就系爭建物簽訂系爭租約，約定租期自  
04 同年2月22日起至116年2月28日止，每月租金共15萬元；於  
05 租期屆滿前，兩造皆得期前終止租約，惟應於2個月前通知  
06 對方，且須賠償對方8個月租金之違約金（參系爭租約第11  
07 條〈合意終止〉約定，下稱系爭違約金約定）。原告並已給  
08 付2個月共30萬元之押租保證金（即系爭押租金）予被告，  
09 且原告於終止系爭租約前皆未曾積欠租金。

10 (二)原告承租系爭建物係為經營麵包店使用。

11 (三)原告於112年11月10日通知被告終止系爭租約，經被告同意  
12 後，於113年1月10日將系爭建物返還予被告，並簽立租屋返  
13 還點交確認書（即系爭點交書）。

14 (四)被告以系爭公證書為執行名義對原告聲請強制執行，系爭執  
15 行事件之強制執行程序尚未終結。

16 (五)兩造同意被告以系爭押租金，扣除兩造合意之原告遲繳電費  
17 及租賃稅共10萬元後，原告對被告之押租保證金債權為20萬  
18 元，並同意原告以其對被告之押租保證金債權20萬元抵銷被  
19 告對原告之系爭違約金債權；兩造並同意有關係爭違約金債  
20 權利息請求部分，由兩造另行處理，與本件無涉。

21 五、本院判斷：

22 (一)原告應依系爭違約金約定，給付違約金予被告：

23 1. 原告雖主張其承租系爭建物後，遭鄰近住戶不斷檢舉、抗  
24 議，致其無法正常以系爭建物作為約定之營業使用云云，並  
25 提出LINE對話紀錄為證（見本院卷第32至52頁），然系爭租  
26 約第16條第4款係約定：「有下列情形之一者，乙方（即原  
27 告）得終止租約：四、第三人就租賃物主張權利，致不能為  
28 約定之使用收益者」（見本院卷第528至539頁），而原告迄  
29 仍未能具體指明其所謂鄰近住戶係就系爭建物主張何法律上  
30 之權利，是其此部分主張，自屬無據。

31 2. 系爭住宅租賃事項乃中央主管機關內政部依消費者保護法第

01 17條之授權而制定公告，惟原告承租系爭建物係為經營麵包  
02 店使用（參不爭執事項(二)所示），並非作為「住宅」（住  
03 家）使用，而原告復未能具體說明本件營業使用之租賃關係  
04 何以有系爭住宅租賃事項之適用，是原告主張系爭違約金約  
05 定牴觸系爭住宅租賃事項所定應記載事項第14點規定（見本  
06 院卷第219頁），應視同未記載，並以該規定補充系爭租約  
07 云云，尚難憑採。

08 3. 細觀兩造所簽立之系爭點交書，其上係記載「違約金需賠償  
09 房租8個月有無給付 否」、「違約金未付，抵扣押金2個  
10 月 是」（見本院卷第54頁），則依其文義及前後語意脈  
11 絡，僅能得知兩造於點交時已確認原告尚未給付系爭違約  
12 金，且兩造同意以押金2個月抵扣系爭違約金等情，尚不能  
13 據以認定被告確有同意以押金2個月抵扣系爭違約金後，原  
14 告即無須給付剩餘之違約金乙事，是原告主張被告已以系爭  
15 點交書變更或免除系爭違約金債務云云，洵屬無據。

16 4. 綜上，原告上開主張既均非可取，且原告亦不爭執其有於系  
17 爭租約期滿前提前終止租約，並經被告同意等情（參不爭執  
18 事項(一)、(三)所示），則原告依系爭違約金約定，自應給付違  
19 約金予被告。

20 (二)系爭違約金應予酌減：

21 1. 按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之  
22 賠償總額；債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部  
23 履行所受之利益，減少違約金；約定之違約金額過高者，法  
24 院得減至相當之數額，民法第250條第2項前段、第251條、  
25 第252條分別定有明文。又當事人所約定之違約金，如屬損  
26 害賠償總額預定性質者，係作為債務人於債務不履行時，其  
27 損害賠償預定或推定之總額，目的在填補債權人因其債權未  
28 依契約本旨實現所受之損害，並不具懲罰色彩。而關於損害  
29 賠償之範圍，民法係採完全賠償主義，除法律另有規定或契  
30 約別有約定，應以填補債權人所受損害及所失利益為限（民  
31 法第216條規定參照）。故法院對於損害賠償總額預定性之

01 違約金，除應審酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因  
02 債務已為一部履行所受之利益外，應以債權人實際所受之積  
03 極損害及消極損害，為主要之考量因素，以判斷約定之違約  
04 金是否過高。

05 2. 經查，系爭違約金既未經兩造特別約定為懲罰性違約金，依  
06 民法第250條第2項前段規定，即應屬損害賠償總額預定性質  
07 之違約金。本院審酌：(1)系爭建物自兩造合意終止系爭租約  
08 後，至113年11月6日仍未能順利再行出租，被告因認其受有  
09 約10個月之租金損失等情，業據被告提出房屋仲介公司受託  
10 證明書在卷可憑（見本院卷第104頁）；(2)兩造簽訂系爭租  
11 約前，政府已於110年7月27日將新型冠狀病毒肺炎疫情（下  
12 稱新冠疫情）警戒標準由第3級調降至第2級，並自系爭租約  
13 存續中之111年年底放寬口罩等防疫措施，而原告承租當日  
14 之新冠疫情新增確診數僅有35人，111年4月27日之新增確診  
15 數則增加至超過1萬人，且至112年間仍有部分日期新增確診  
16 數超過1萬人等客觀事實（見本院卷第258至267頁、第486至  
17 490頁）；(3)系爭建物能否順利再行出租，與新冠疫情後整  
18 體社會景氣、建物坐落位置所在區段、屬營業或住宅用、往  
19 來人潮盛衰等社會經濟狀況相關；(4)系爭租約約定租期共60  
20 個月，原告至113年1月10日為止已履行22個月餘，期間均未  
21 曾積欠租金（參不爭執事項(一)、(三)所示），可徵被告已因原  
22 告一部履行而受有一定之租金利益等全般情狀（詳見卷附兩  
23 造所提資料），認本件之違約金應酌減至按6個月租金計算  
24 之金額共90萬元，較為適當。

25 (三)原告請求如主文第1至3項所示部分，應屬有據：

26 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  
27 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人  
28 提起異議之訴，請求撤銷強制執行程序，強制執行法第14條  
29 第1項前段定有明文。所謂消滅債權人請求事由，係指發生  
30 足以消滅債權人全部或一部強制執行請求權之事由，例如清  
31 償、免除、抵銷等或其他類似之情事。又債務人提起債務人

01 異議之訴，係以排除執行名義之執行力為目的，如有理由  
02 時，應宣告不許就執行名義全部或一部為強制執行。

03 2. 經查，被告以系爭公證書為執行名義對原告聲請強制執行，  
04 系爭執行事件之強制執行程序尚未終結（參不爭執事項(四)所  
05 示），而系爭違約金本金經本院酌減後為90萬元，已如前  
06 述，且兩造同意原告以其對被告之押租保證金債權20萬元抵  
07 銷被告對原告之系爭違約金債權（參不爭執事項(五)所示），  
08 則系爭違約金本金90萬元與上開押租保證金債權20萬元抵銷  
09 後，尚餘70萬元，是依上說明，原告請求如主文第1至3項所  
10 示部分，應屬有據；至逾此範圍之請求，則屬無據。

11 六、綜上所述，本件原告依強制執行法第14條第1項、民事訴訟  
12 法第247條第1項規定，請求判決如主文第1至3項所示，為有  
13 理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

14 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
15 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

16 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項本  
17 文。

18 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
19 民事第四庭 法官 林大為

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
23 命補正逕行駁回上訴。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日  
25 書記官 劉邦培