

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2045號

原告 江珮玲

訴訟代理人 劉喜律師

複代理人 黃邦哲律師

被告 仁悅開發企業股份有限公司

法定代理人 黃建鑫

訴訟代理人 馬潤華

上列當事人間請求分配表異議之訴事件，本院於民國114年3月13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、程序方面

(一)按債權人或債務人對於分配表所載各債權人之債權或分配金額有不同意者，應於分配期日1日前，向執行法院提出書狀，聲明異議。異議未終結者，為異議之債權人或債務人，得向執行法院對為反對陳述之債權人或債務人提起分配表異議之訴。聲明異議人未於分配期日起10日內向執行法院為前2項起訴之證明者，視為撤回其異議之聲明，強制執行法第39條第1項、第41條第1項前段、第3項分別定有明文。查本院112年度司執字第30733號強制執行事件（下稱系爭執行事件），已於民國113年5月10日作成分配表（下稱系爭分配表），另定於113年6月20日實行分配，而原告於分配期日前之113年6月11日具狀聲明異議，並於同年月18日提起本件分配表異議之訴，且於同年月19日向執行法院為起訴之證明等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛。是原告提起本件分配表異議之訴，程序上即無不合。

(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

01 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
02 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。本
03 件原告起訴時其訴之聲明原為：「確認被告對鈞院民事執行
04 處民國113年5月24日112司執五字第30733號所拍賣價金無分
05 配權利存在，鈞院民事執行處113年5月24日112司執五字第3
06 0733號函所附113年5月10日分配表所載次序1、2、38、39債
07 權金額分別為新臺幣（下同）12,040元、54,010元、870,00
08 0元、1,044萬元、及分配金額分別為12,040元、54,010元、
09 47,991元、575,888元均應予剔除，並更正為0元，上揭分配
10 金額應發還原告。」（見本院卷第11頁）。聲明迭經變更，
11 嗣於114年3月13日當庭以書狀將聲明變更為：「系爭執行事
12 件之系爭分配表，次序2、39所載被告應受分配部分均應予
13 剔除，不得列入分配。」（見本院卷第217頁），經核原告
14 所為訴之變更及追加，均係基於對系爭分配表之分配金額異
15 議之同一基礎事實及減縮應受判決事項之聲明，於法並無不
16 合，自應准許。

17 貳、實體方面

18 一、原告主張：

19 (一)被告所有坐落臺中市○○區○○路0段000號房屋及地下室一
20 層編號特一平面車位2位、地下六層編號96、101、102、11
21 5、116、120、121、125平面車位8位（下稱系爭不動產），
22 以每月新臺幣（下同）32萬元，出租與訴外人翠福祥實業有
23 限公司（下稱翠福祥公司），雙方於民國108年12月10日簽
24 訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由翠福祥公司負責人
25 即原告擔任系爭租約之連帶保證人，系爭租約並經公證人魏
26 淇芸於當日公證在案。

27 (二)由兩造系爭租約第5條觀之，該條文係約定：「甲方（即被
28 告）得向乙方（即翠福祥公司）請求租金三倍之違約金至交
29 還之日止」，此約定僅係約定如原告有違約之情事時，被告
30 得請求租金三倍之違約金，並非得「按月」請求租金三倍之
31 違約金。然被告卻擅自曲解系爭租約文義，並於112年3月2

01 日持經公證之系爭租約向鈞院聲請強制執行，主張原告應按
02 月給付其87萬元之違約金至原告遷讓房屋之日止，並以1,04
03 4萬元之違約金債權，聲明參與分配。嗣系爭強制執行於113
04 年5月10日製作系爭分配表時，即將此筆1,044萬元之違約金
05 債權列計為被告之債權。

06 (三)倘鈞院認為系爭租約第5條係約定被告得按月要求原告給付
07 租金三倍之違約金，然被告為住宅及大樓開發租售業之企業
08 經營者，其持具有高額違約金之定型化契約予原告簽署，顯
09 有「加重他方當事人之責任」、「於他方當事人有重大不利
10 益」之情事，且原告於簽約前，被告並未給予原告三十日以
11 內之合理審閱期間，故此違約金條款依民法第247-1條第2款
12 、第4款及消費者保護法（下稱消保法）第11-1條第1款、第
13 3款之規定，應屬無效或不構成契約之內容，被告不得據以
14 主張對原告有債權存在。

15 (四)綜上所述，被告不得持有臺灣臺中地方法院所屬民間公證人
16 魏淇芸108年12月10日公證書及系爭租約對原告之財產為強
17 制執行，惟原告之財產既經系爭強制執行拍定，然被告對原
18 告並無債權存在，故被告對系爭強制執行之拍賣價金即無分
19 配權利存在，系爭分配表所載次序2及次序39債權金額分別
20 為54,010元、1,044萬元，及分配金額分別為54,010元、57
21 5,888元，均應予剔除，並更正為0元等語。並聲明：系爭強
22 制執行於113年5月10日製作之系爭分配表，次序2、39所載
23 被告應受分配部分均應予剔除，不得列入分配。

24 二、被告則以：

25 (一)系爭租約於108年12月10日簽約時，原告並有偕同律師到
26 場，對於系爭租約內容並無任何爭議，且系爭租約係被告與
27 翠福祥公司間就系爭不動產所訂定，與消保法就消費者之定
28 義不符，並無適用之餘地。

29 (二)此外，兩造於111年11月23日另有簽署協議書，依該協議書
30 第1條約定「…於租約終止後應於7日內遷讓房屋…」等
31 語，顯見翠福祥公司違約事實明確，被告依經公證之系爭租

01 約聲請鈞院民事執行處強制執行，程序無瑕疵可言。系爭租
02 約第5條之約定，係承租人即翠福祥公司於租約終止後拒絕
03 遷讓房屋，出租人即被告得向承租人請求租金三倍之違約
04 金，其目的係為避免承租人拒繳租金仍占用租賃物。然翠福
05 祥公司於違約遭終止租約後，並經鈞院民事庭112年度重訴
06 字第391號於112年9月6日判決翠福祥公司、原告應將系爭不
07 動產騰空遷讓返還，於判決確定後翠福祥公司、原告仍拒不
08 搬遷，甚至被告於113年2月2日聲請鈞院民事執行處強制搬
09 遷，經民事執行處113年度司執字第24043號送達執行命令，
10 翠福祥公司拖延至同年7月11日方搬遷完成點交予被告。

11 (三)系爭租約因翠福祥公司自111年11月起未按期給付租金，經
12 被告於112年1月13日寄發存證信函催告及多次以電話及LINE
13 通訊軟體催繳，仍未獲置理。翠福祥公司積欠之租金數額已
14 逾2個月以上，被告以違約為由，以鈞院112年度重訴字第39
15 1號起訴狀繕本之送達為終止系爭租約之意思表示，翠福祥
16 公司暨原告於112年4月28日收受，則系爭租約業已終止，為
17 兩造所不爭執。翠福祥公司積欠租金共計6期共計145萬元，
18 且自112年5月至113年7月仍遭翠福祥公司持續占用，依系爭
19 租約第5條約定請求租金三倍之違約金，共計1,305萬元。另
20 翠福祥公司占用租賃物期間，仍應給付被告代墊112年5月至
21 113年7月每期16,042元大樓管理費共240,630元，另尚有鈞
22 院112年度重訴字第391號裁判費349,920元、113年度司執字
23 第24043號執行費307,200元等費用，原告亦有給付義務，故
24 被告對原告仍有逾1,500萬元之債權。

25 (四)是以，本件被告依經公證之系爭租約約定請求違約金，並無
26 違法。系爭強制執行以被告陳報之債權依各債權比例製作系
27 爭分配表，被告實際僅分配68萬餘元，尚不足以全數受清
28 償，而原告為系爭租約之連帶保證人，豈有代位主張系爭租
29 約無效及債權不存在之權利，原告主張應無理由等語，茲為
30 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

31 二、得心證之理由

01 (一)被告以經公證之系爭租約，對原告之財產為強制執行，經本
02 院以系爭執行事件受理，執行原告財產後，製作系爭分配
03 表，其中次序2為被告之執行費54,010元（全部受償）、次
04 序39為被告對原告之違約金債權10,440,000元（受償575,88
05 8元），此有系爭分配表在卷可憑（見本院卷第47-51頁），
06 並據本院調取系爭執行事件卷宗核閱屬實，堪以認定。

07 (二)次查，原告前主張被告就系爭租約之違約金債權，並非得
08 「按月」請求租金三倍之違約金，故違約金債權僅有87萬
09 元，且違約金過高應予酌減，另系爭租約約定違反民法第24
10 7條之1及消費者保護法第11條之1規定，應屬無效。縱以違
11 約金87萬元計算，加計未付之20個月租金共580萬元，扣除
12 押租金696,000元，應僅5,974,000元，請求確認被告對原告
13 之債權超過5,974,000元部分不存在，經本院以113年度消字
14 第4號確認債權不存在事件審理，於113年12月5日判決原告
15 之訴駁回，認定被告就系爭租約對原告之債權12,948,508元
16 均存在，原告不服提起上訴，然逾期未繳裁判費經本院裁定
17 駁回，於114年2月24日確定，此有本院上開事件判決書在卷
18 可憑（見本院卷第175-183頁），並據本院調取上開事件卷
19 宗核閱屬實，亦堪認定。從而，被告對原告就系爭租約有1
20 2,948,508元之債權存在乙情，業經本院判決確定，具有既
21 判力，原告本件以相同理由，主張被告對原告就系爭租約之
22 違約金債權不存在云云，顯屬無據。原告復未主張前開事件
23 言詞辯論終結後，被告權利有何消滅或妨礙其請求之事由存
24 在，原告請求剔除系爭分配表次序第39之債權，並無理由。

25 (三)按強制執行之費用，以必要部分為限，由債務人負擔，並應
26 與強制執行之債權同時收取，強制執行法第28條第1項定有
27 明文。原告請求剔除之系爭分配表次序2，為被告之執行必
28 要費用，被告既得依經公證之系爭租約對原告為強制執行，
29 且其受分配之次序39亦無應剔除之理由，其支出之執行費用
30 依前揭規定應由債務人即原告負擔，原告請求剔除此部分之
31 執行費用，亦屬無據。

01 四、綜上所述，原告提起本件分配表異議之訴，請求將系爭分配
02 表次序2、39剔除，不得列入分配，為無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無
04 影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

07 民事第五庭 法 官 陳昱翔

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出
10 聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
11 應一併繳納上訴裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 27 日

13 書記官 許瑞萍