

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度消字第4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

上列當事人間請求確認債權不存在事件，本院於中華民國113年11月19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、程序部分

一、原告起訴時訴之聲明載為：一、確認被告以「臺灣臺中地方法院所屬民間公證人魏淇芸事務所壹零捌年度中院民公淇字第1370號公證書所公證之兩造間房屋租賃契約書」對原告主張之新臺幣（下同）609萬元違約金債權，以及執行費6960元債權均不存在；二、臺灣臺中地方法院112年度司執字第30733號清償債務強制執行事件於民國112年9月21日製作之強制執行金額計算書（分配表），其中所列次序第14項之違約金609萬元，應更正為0元。嗣於訴訟中變更為：確認被告對原告之債權超過597萬4000元部分不存在。核與原訴請求之基礎事實同一，依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應准許其訴之變更。

二、原告訴請確認被告對其債權不存在部分，為被告所否認，則該部分債權債務關係之存否不明確，原告主觀上對此法律上

01 之地位不安，而能以本件確認判決除去之，堪認有即受確認  
02 判決之法律上利益，核與民事訴訟法第247條第1項前段規定  
03 無違，非不得提起確認之訴。

## 04 貳、實體部分

05 一、原告主張：查被告於民國112年3月2日持經公證之房屋租賃  
06 契約書（下稱系爭租約）向本院聲請強制執行，主張原告應  
07 按月給付其87萬元之違約金，至原告遷讓房屋之日止，惟由  
08 兩造所簽立之系爭租約第5條觀之，該條文係約定：「甲方  
09 得向乙方請求租金三倍之違約金至交還之日止」，此條內容  
10 僅係約定如原告有違約之情事時，被告得請求租金三倍之違  
11 約金即87萬元，並非得「按月」請求租金三倍之違約金。故  
12 就違約金之債權應僅有87萬元。又原告自111年11月10日起  
13 至113年6月10日遷讓房屋止共20個月未繳納租金，而每月之  
14 租金為29萬元，故被告對原告尚有租金或相當於租金之不當  
15 得利債權金額為580萬元（29萬元×20個月=580萬元）。原告  
16 於簽訂系爭租約時，有給付押金69萬6000元。綜上，被告對  
17 原告之違約金債權及租金或相當於租金之不當得利債權原為  
18 667萬元，扣除押金69萬6000元，應為597萬4000元，故被告  
19 主張之債權額逾此金額部分應無理由。如認被告得按月請求  
20 租金三倍之違約金，則此違約金之約定有過高之情事，請依  
21 民法第252條之規定酌減至相當之數額。此外，被告所提出  
22 予原告簽署之系爭租約屬於定型化契約，其中就第5條後段  
23 「如不即時交還……至交還之日止」等語部分，加重原告之  
24 責任，且被告為企業經營者，未給予消費者合理審閱期間，  
25 違反民法第247條之1及消費者保護法第11條之1規定，應屬  
26 無效或不構成契約之內容云云。並聲明：確認被告對原告之  
27 債權超過597萬4000元部分不存在。

28 二、被告則以：原告為負責人之翠福祥實業有限公司（下稱翠福  
29 祥公司）與被告於108年12月10日簽訂系爭租約，承租被告  
30 所有臺中市○○區○○路0段000號房屋及地下一層編號特1  
31 號平面車位2個、地下六層編號96、101、102、115、116、

01 120、121、125號平面車位8個（下稱系爭租賃物），租金為  
02 每月32萬元，租賃期間自108年12月10日起至113年12月9日  
03 止，原告並為翠福祥公司之連帶保證人，並經公證在案。嗣  
04 因新冠肺炎疫情，兩造於109年12月10日協商調降每月租金  
05 為29萬元。詎翠福祥公司自111年11月10日起即未按時給付  
06 租金，迄至112年4月28日系爭租約終止日，積欠租金5個月  
07 又18天（ $29萬 \times 5 + 14,508$ ）為1,464,508元；自112年4月29日  
08 至113年7月11日遷讓房屋日止，違約期間為14個月又13天，  
09 不足一月者不計，是被告得依系爭租約第5條約定請求每月  
10 租金29萬元三倍之違約金87萬元，違約金為1218萬元（ $29萬$   
11  $\times 3 \times 14$ ），總計1364萬4508元，扣除押金69萬6000元，被告  
12 本於系爭租約之債權總額為1294萬8508元。系爭租賃物坐落  
13 臺中市西屯區惠中路與市政北五路之角地邊間，雙面臨路，  
14 為大樓之一、二、三層樓，並設有私用電梯，系爭租約所以  
15 有租約終止拒不搬遷之違約罰則，其性質為懲罰性違約金，  
16 目的在於促使承租人於無能力給付租金時，顧及需負擔高額  
17 違約金盡速搬遷他處，被告得以再行出租或銷售，然原告既  
18 知翠福祥公司營業狀況欠佳，卻仍極盡欺瞞及刁難之能事，  
19 不思理性協商，於遷讓房屋事件中，對於112年8月23日言詞  
20 辯論庭審判長提議給予期日搬遷之和解方案時，被告同意給  
21 予一個月時間，原告竟稱店內物件需6個月時間搬遷，審判  
22 長聞言即表明此條件無法調解，隨即定宣判日期，原告於判  
23 決確定後，仍以種種藉拒絕搬遷，致使被告蒙受人力及財力  
24 （代墊水、電費，民事訴訟費、給付租金及遷讓房屋之強制  
25 執行費）之鉅額損失，是被告依約請求租金三倍之違約金並  
26 無過高。此外，系爭租約係翠福祥公司為開店營業與被告簽  
27 訂，而消費者保護法所指的「消費者」係指以消費為目的而  
28 為交易、使用商品或接受服務者，系爭租約既經契約當事人  
29 同意並經公證，則原告引用民法第247條之1及消費者保護法  
30 第11條之1規定，自屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告  
31 之訴駁回。

01 三、兩造不爭執之事實：

02 (一) 原告為負責人之翠福祥公司與被告於108年12月10日簽訂  
03 系爭租約，向被告承租系爭租賃物，租金為每月32萬元，  
04 租賃期間自108年12月10日起至113年12月9日止，原告並  
05 為翠福祥公司之連帶保證人，並經公證在案。嗣於109年  
06 12月10日協商調降每月租金為29萬元。

07 (二) 系爭租約第5條：「乙方於租期屆滿或租期尚未屆滿但欠  
08 繳租金（含預收支票跳票無法兌現）達二個月以上或違約  
09 遭甲方逕行終止租約，應立即將租賃標的交還甲方，不得  
10 藉詞推諉或主張任何權利，如不即時交還，甲方得向乙方  
11 請求租金三倍之違約金至交還之日止，乙方及連帶保證人  
12 丙方，絕無異議。」而甲方即被告，乙方即翠福祥公司，  
13 丙方即原告。

14 (三) 翠福祥公司自111年11月10日起未繳納租金予被告。

15 (四) 本院112年度重訴字第391號返還車位等事件（即本件被告  
16 訴請翠福祥公司與本件原告將系爭租賃物騰空遷讓返還予  
17 本件被告，下稱前案）所為第一審判決已確定。前案判決  
18 本件被告全部勝訴，判決理由認定翠福祥公司於112年4月  
19 28日收受前案起訴狀繕本之送達時，系爭租約終止。

20 (五) 翠福祥公司於113年7月11日經本院113年度司執字第24043  
21 號執行事件將系爭租賃物點交返還被告。

22 (六) 被告對原告之債權，應扣除押金69萬6000元。

23 四、得心證之理由：

24 (一) 原告主張系爭租約第5條後段關於「如不即時交還……至  
25 交還之日止」部分，加重原告之責任，且被告為企業經營  
26 者，未給予消費者合理審閱期間，違反民法第247條之1及  
27 消費者保護法第11條之1規定，應屬無效或不構成契約之  
28 內容乙節，有無理由？茲分別說明如下：

29 1. 按「依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之  
30 契約，為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部  
31 分約定無效：…二、加重他方當事人之責任者。」固然

01 為民法第247條之1第2款所明定。惟查系爭租約第5條之  
02 內容，無非明定租約終止後承租人應立即交還租賃物之  
03 義務，及違反此項義務之違約金，與情理無違，自難謂  
04 按其情形顯失公平；縱使約定之違約金額過高者，亦得  
05 由法院依民法第252條規定予以酌減，尚難認違反民法  
06 第247條之1第2款規定無效。故原告主張系爭租約第5條  
07 該部分無效，並無理由。

08 2. 次按「企業經營者與消費者訂立定型化契約前，應有30  
09 日以內之合理期間，供消費者審閱全部條款內容。企業  
10 經營者以定型化契約條款使消費者拋棄前項權利者，無  
11 效。違反第1項規定者，其條款不構成契約之內容。但  
12 消費者得主張該條款仍構成契約之內容。中央主管機關  
13 得選擇特定行業，參酌定型化契約條款之重要性、涉及  
14 事項之多寡及複雜程度等事項，公告定型化契約之審閱  
15 期間。」固然為消費者保護法第11條之1所明定。但依  
16 消費者保護法第2條第1款規定：「本法所用名詞定義如  
17 下：一、消費者：指以消費為目的而為交易、使用商品  
18 或接受服務者。」而依翠福祥公司與原告於前案辯稱：  
19 有繼續承租經營珠寶店之意願等語，有前案判決「被告  
20 抗辯」欄所載內容在卷可參（見本院卷第96頁），足見  
21 翠福祥公司承租系爭租賃物係以營業為目的，非以消費  
22 為目的，原告又為翠福祥公司之連帶保證人，自難謂為  
23 消費者，即不適用上開消費者保護法之規定。至112年  
24 修正後《租賃住宅市場發展及管理條例》第5條第1項雖  
25 規定：「租賃契約出租人及承租人間視為具消費關係，  
26 適用消費者保護法相關規定。」但依同條例第3條第2款  
27 已規定：「本條例用詞，定義如下：二、住宅租賃契約  
28 （以下簡稱租賃契約）：指當事人約定，一方以建築物  
29 租與他方居住使用，他方支付租金之契約。」故同條例  
30 所謂「租賃契約」限於居住用之建築物租賃，營業用之  
31 建築物租賃則不適用上開規定，附此敘明。故原告主張

01 系爭租約第5條該部分不構成契約之內容，亦無理由。

02 3. 況原告既先主張系爭租約第5條係約定如原告有違約之  
03 情事時，被告得請求租金三倍之違約金即87萬元等語，  
04 嗣又主張系爭租約第5條後段關於「如不即時交還……  
05 至交還之日止」即違約金之約定為無效或不構成契約之  
06 內容，前後牴觸，自相矛盾，欠缺一貫性，殊不可取，  
07 附此敘明。

08 (二) 依系爭租約第5條「甲方得向乙方請求租金三倍之違約金  
09 至交還之日止」之約定，被告得請求租金三倍之違約金即  
10 87萬元，是否得「按月」請求之？茲說明如下：

11 1. 解釋契約，應探求當事人立約時之真意，而探求當事人  
12 之真意，本應通觀契約全文，並斟酌訂立契約當時及過  
13 去之事實暨交易上之習慣，依誠信原則，從契約之主要  
14 目的及經濟價值等作全般之觀察（最高法院79年度台上  
15 字第1778號判決要旨參照）。

16 2. 如按原告主張之解釋，則上開契約文字應修改為類似於  
17 「則不論何時交還，甲方得向乙方請求以單月租金三倍  
18 計算之違約金」且刪除「至交還之日止」，始為明確。  
19 但按此解釋之結果，已逸出契約文字最大可能之文義，  
20 尤其牴觸「至交還之日止」具有繼續性累積之意涵，故  
21 不容原告曲解之。

22 3. 通觀系爭租約，其第5條無非明定租約終止後承租人應  
23 立即交還租賃物之義務，及違反此項義務之違約金。而  
24 此違約金之約定，無非預就租約終止後承租人遲不交還  
25 租賃物之情形，課予違約金懲罰，以達促使承租人盡快  
26 交還租賃物之目的。若不論何時交還之違約金均相同，  
27 即與其目的不合，故理應解釋為按月計罰，拖越久就會  
28 罰越多，始符當事人立約時之真意。

29 (三) 前揭約定之違約金，應否依民法第252條之規定酌減？茲  
30 說明如下：

31 1. 按約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法

01 第252條定有明文。約定之違約金是否過高，應就債務  
02 人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為  
03 衡量之標準，而非以僅約定一日之違約金額若干為衡量  
04 之標準（最高法院51年台上字第19號判例要旨參照）。  
05 至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及  
06 當事人所受損害情形，以為斟酌之標準（最高法院79年  
07 台上字第1915號判例要旨參照）。惟按懲罰性違約金，  
08 係指當事人為確保債務之履行，約定債務人不履行債務  
09 時，應支付之金錢或其他給付。至債務人關於其因債之  
10 關係所應負之一切責任均不因其給付違約金而受影響，  
11 故債權人除得請求違約金外，並得請求履行債務，或不  
12 履行之損害賠償。此與以違約金為債務不履行所生損害  
13 之賠償總額之賠償額預定性違約金，自不相同（最高法  
14 院81年度台上字第566號判決要旨參照）。但若所約定  
15 之額數，與實際損害顯相懸殊者，法院自得酌予核減，  
16 並不因懲罰性違約金或賠償額預定性違約金而異（最高  
17 法院82年度台上字第2529號判決要旨參照）。

18 2. 系爭租約第5條既約定「甲方得向乙方請求租金三倍之  
19 違約金至交還之日止」，係依違約之日數而與日俱增，  
20 並非預定一定之賠償總額，符合民法第250條第2項規定  
21 關於「其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履  
22 行債務時，即須支付違約金者」之情形，故應屬懲罰性  
23 違約金性質，則依上開說明，僅於約定之違約金過高至  
24 與實際損害顯相懸殊之例外情形，始得依民法第252條  
25 之規定酌減。

26 3. 依翠福祥公司於111年11月10日起未繳納租金予被告，  
27 於112年4月28日系爭租約終止，於113年7月11日經本院  
28 113年度司執字第24043號執行事件始將系爭租賃物點交  
29 返還被告之情狀，翠福祥公司並未因前揭違約金之約定  
30 而盡快交還租賃物，一路拖延至前案判決確定後經強制  
31 執行，逾期交還租賃物之期間超逾14個月，故足認前揭

01 違約金不算太高，以至於翠福祥公司與原告無懼之。

02 4. 參以被告所稱：系爭租賃物坐落臺中市西屯區惠中路與  
03 市政北五路之角地邊間，雙面臨路，為大樓之一、二、  
04 三層樓，並設有私用電梯，系爭租約所以有租約終止拒  
05 不搬遷之違約罰則，其性質為懲罰性違約金，目的在於  
06 促使承租人於無能力給付租金時，顧及需負擔高額違約  
07 金盡速搬遷他處，被告得以再行出租或銷售，然原告既  
08 知翠福祥公司營業狀況欠佳，卻仍極盡欺瞞及刁難之能  
09 事，不思理性協商，於遷讓房屋事件中，對於112年8月  
10 23日言詞辯論庭審判長提議給予期日搬遷之和解方案  
11 時，被告同意給予一個月時間，原告竟稱店內物件需6  
12 個月時間搬遷，審判長聞言即表明此條件無法調解，隨  
13 即定宣判日期，原告於判決確定後，仍以種種藉拒絕搬  
14 遷，致使被告蒙受人力及財力（代墊水、電費，民事訴  
15 訟費、給付租金及遷讓房屋之強制執行費）之鉅額損失  
16 等情，核與情理無違，且未據原告爭執，自非無可信。  
17 反觀原告則未能說明並舉證證明前揭約定之違約金過高  
18 至與實際損害顯相懸殊之例外情形存在。

19 5. 據上所論，前揭約定之違約金，並不能依民法第252條  
20 之規定酌減。

21 （四）準此計算，被告主張原告為翠福祥公司之連帶保證人，其  
22 本於系爭租約之債權總額為1294萬8508元（計算明細詳如  
23 被告所辯），經核無不合（被告容有少算或漏算部分，應  
24 不得審究）。則原告主張「被告對原告之債權超過597萬  
25 4000元部分不存在」，亦即其主張兩造所主張被告債權額  
26 之差額6,974,508元部分債權不存在，即無理由。

27 （五）綜上所述，原告提起本件確認之訴請求「確認被告對原告  
28 之債權超過597萬4000元部分不存在」，為無理由，應予  
29 駁回。

30 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法，核與判決  
31 結果不生影響，無庸逐一論列，併此敘明。

01 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

03 民事第三庭 法 官 蔡嘉裕

04 正本係照原本作成。

05 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  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 113 年 12 月 5 日

08 書記官 童秉三