

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第3192號

原告 喬立建設開發股份有限公司

法定代理人 張吉雯

訴訟代理人 周思傑律師

被告 詠勤實業有限公司

法定代理人 林家利

訴訟代理人 陳明欽律師

金芃妘律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國115年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院114年度司執字第176005號清償債務強制執行事件，對原告就違約金債權所為之強制執行程序，於超過新臺幣1,456,000元之範圍，應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔50%，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但經被告同意者；擴張或減縮應受判決事項之聲明，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1、3款定有明文。本件原告起訴時之聲明請求：「(一)、兩造於民國114年2月25日簽訂之土地租賃契約書（如民事起訴狀附件）第15條，關於『以三倍租金計算之違約金』約定，應酌減為『以一倍押租金計算之違約金』即新臺幣（下同）728,000元。(二)、本院114年度司執字第176005號清償債務強制執行事件（下稱系爭強制執行事件），就違約金債權超過728,000元部分之強制執行程序，應予撤銷。」等語；嗣迭經變更，最終於115年5月19日言詞

01 辯論期日，以言詞更正聲明為：「本院系爭強制執行事件就
02 違約金債權超過728,000元部分之強制執行程序，應予撤
03 銷。」，核原告前揭所為，均屬減縮或擴張訴之聲明，又被
04 告於前開言詞辯論期日到庭且同意原告前揭變更等情，亦經
05 記明筆錄在卷，依首揭法條規定，並無不合，自均應准
06 許。

07 貳、實體方面：

08 一、原告主張：

09 (一)、兩造於114年2月25日簽立土地租賃契約（下稱系爭租約）且
10 經公證（114年度中院民公中字第241號公證書，下稱系爭公
11 證書），由原告向被告承租坐落臺中市○○區○○段○○000
12 號土地（面積：1,095.07平方公尺，權利範圍：全部，下稱
13 系爭土地）作為搭建臨時樣品屋、接待中心及有關地上物使
14 用，租賃期間自114年2月25日起至116年2月24日止，每月租
15 金為364,000元。又被告所提供之契約書內容第15條原約
16 定，租賃期間內原告有不得已之事由，須提前終止租約時，
17 被告得沒收全部押租金，並應結清款項、履行應盡義務並交
18 還租賃物，且會同辦理終止租約之公（認）證並負擔其費
19 用，意即填補損失範圍以沒收全部押租金部分已足，惟原告
20 為避免被告提前終止租約，亦要求增訂被告若提前終止租
21 約，應提前於3個月前告知原告，並給付原告押租金3倍計算
22 之違約金，另應給付原告因此支出之搬遷費等損失，而被告
23 也因此要求原告若提前終止終止，除得沒收全部押租金外，
24 再以3倍押租金計算違約，最終兩造協議後約定如系爭契約
25 第15、21條所定內容。

26 (二)、原告依系爭租約約定一次性支付半年租金總額即2,184,000
27 元之支票供被告逐月兌現後，因政府政策實施因素導致房屋
28 買賣移轉交易量急速萎縮，平均減幅達20%，原告遂暫停預
29 售屋之銷售與興建計畫，並於114年8月22日將終止系爭租約
30 之意思表示通知被告，雙方並約定於同年9月22日於系爭土
31 地現場將土地點交返還，並前往訴外人蕭冠中民間公證人事

務所協商，經兩造同意後，原告當場將結算至同日為止之租金支票交予被告，被告並同意系爭土地殘餘之部分廢棄物由原告於114年9月23日前清除完畢，而系爭土地地界周圍之8支電線桿則由原告於114年10月3日以前清除完畢（原告已於114年9月27日清除完畢）。

(三)、詎被告竟持系爭公證書及系爭租約為執行名義，聲請就違約金債權2,184,000元部分對原告財產聲請強制執行，經本院以系爭強制執行事件受理在案且尚未終結，然被告既已獲取2,184,000元之租金，原告亦同意依系爭租約第15條約定由被告沒收相當兩個月租金數額之押租金728,000元以填補被告預期履行利益之損失，則兩造所約定違約金即屬過高，應依民法第252條規定酌減至一倍押租金計算之數額為適當等語。爰依民法第252條、強制執行法第14條第1項規定提起本件訴訟；並聲明：本院系爭強制執行事件就違約金債權超過728,000元部分之強制執行程序，應予撤銷。

二、被告則以：

(一)、兩造於114年2月25日就系爭土地簽訂系爭租約，租賃期間為114年2月25日起至116年2月24日止，共計2年，每月租金為364,000元，原告於履約6個月後，未如期給付114年8月25日起之租金，並指定於同年9月22日辦理系爭土地之點交、終止系爭租約之公證等事宜，惟兩造於當日並未完成點交及形成終止系爭租約之共識。

(二)、中央銀行係於113年9月19日修正發布中央銀行對金融機構辦理不動產抵押貸款業務規定，並於次日實施，顯較早於系爭租約之簽訂。又系爭租約中關於違約金數額約定係由原告所訂定，顯於簽訂系爭租約時以充分衡量自身履約能力，又無片面加諸不利益於原告之事實。系爭租約提前終止，有損及被告預期2年期間穩定租金收入，亦使被告須承擔另覓承租人至新承租人裝潢期間無從收取租金之損害，並無違約金酌減之情事等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事實：

01 (一)、兩造於114年2月25日簽立系爭租約且經公證，並作成系爭公
02 證書，約定由原告向被告承租系爭土地作為搭建臨時樣品
03 屋、接待中心及有關地上物使用，租賃期間自114年2月25日
04 起至116年2月24日止，每月租金為364,000元。

05 (二)、系爭租約租約至少已於114年9月27日終止（原告主張於同年
06 9月22日終止，被告則抗辯應於同年9月27日原告移除立柱時
07 才終止）。

08 (三)、原告於114年9月27日將土地交還被告，另原告於115年1月8
09 日辦理解除系爭土地套繪管制完畢。

10 (四)、系爭契約第15條所約定之違約金性質為懲罰性違約金。

11 四、得心證之理由：

12 (一)、原告主張系爭租約已於114年9月22日終止，又系爭租約第15
13 條約定之懲罰性違約金數額（即以3倍押租金計算）過高等
14 情，均為被告所否認，並以前開情詞置辯，是本院應審酌者
15 厥為：1、系爭租約何時終止？2、系爭租約第15條約定之
16 懲罰性違約金是否過高？應否酌減？茲分述如下：

17 1、系爭租約已於114年9月22日終止。

18 (1)、原告主張因政府貸款政策改變並實施等因素，致房屋買賣移
19 轉交易量急速萎縮，平均減幅達20%，已發生不得已事由，
20 故原告於114年8月22日發函向被告表示欲於同年9月22日提
21 前終止租賃契約，原告除已依系爭租約支付半年租金2,184,
22 000元予被告外，另簽發計算至同年9月22日為止之租金支票
23 予被告收受；原告另於同年9月27日將系爭土地周圍之立柱
24 移除，並將土地交還被告等情，業據原告提出系爭公證書、
25 系爭租約契約書、領款簽收單眾城國際法律事務所114年度
26 眾傑字第0103號律師函等件為證（見本院卷第19至22頁、第
27 59頁、第109至111頁），且為被告所不爭執，堪認原告前開
28 主張為真正。

29 (2)、按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契
30 約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求
31 者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院17年上字第

1118號民事判決要旨參照)。經查，系爭租約第15條約定：「租賃期內乙方(按即原告，下同)有不得已之事由，須提前終止租約時，甲方(按即被告，下同)得沒收全部押租金，並以3倍押租金計算之違約金及乙方結清終止日以前應付之款項、履行應盡義務並交還租賃物，且會同辦理終止租約之公(認)證並負擔其費用。」，是依上開約定文字可知，系爭租約雖定有期限，惟原告如因有不得已事由，並同意由被告沒收全部押租金，即得提前終止租約，則原告主張於114年8月22日發函向被告表示欲於同年9月22日提前終止租賃契約，並同意被告沒收押租金之意思表示已經被告收受，則依前開約定，系爭租約即已於同年9月22日提前終止系爭租約等情，自堪信為真實。被告固辯稱於同年9月22日雖派員前往系爭土地現場，然並未同意原告終止系爭租約云云，然依兩造前開約定，原告只需符合前述要件，即得依法提前終止系爭契約，本無需被告同意，且被告已於當日受領結算至同年9月22日之租金，益徵系爭租約確於前開期日終止無訛。至於原告終止系爭租約後繼續依前開約定或兩造協議繼續完成移除系爭土地地界周圍之8支電線桿後，於同年9月27日將系爭土地交還被告，並於本件審理程序中同意不再向被告請求追加執行租金債權72,800元部分(見本院卷第251頁)，乃兩造於終止系爭租約後之其他法律關係，與系爭租約是否於上開期日合法終止無涉，併此敘明。

2、本件違約金約定過高，應酌減至以2倍押租金計算之數額。

(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賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第250條第2項、第252條定有明文。次按約定之違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量之標準；違約金是否相當，

01 應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，
02 以為衡量之標準，若所約定之額數，與實際損害顯相懸殊
03 者，法院自得酌予核減，並不因懲罰性違約金或賠償額預定
04 性違約金而異（最高法院51年度台上字第19號、82年度台上
05 字第2529號判決要旨參照）。是以，不論當事人約定之違約
06 金為損害賠償總額預定或懲罰性違約金，若確有過高情事存
07 在，法院均得減至相當之數額。

08 (2)、原告另主張係因政府政策致須提前終止系爭租約，且原告亦
09 已給付半年租金，並同意由被告沒收兩個月租金額之押租金
10 以填補被告預期履行利益之損失，則違約金應酌減至以押租
11 金1倍計算之數額應屬適當等節，仍為被告所否認，並以上
12 開情詞抗辯。第查，兩造於系爭租約第15條約定，原告於租
13 賃期間內因有不得已之事由須提前終止租約時，被告除得沒
14 收全部押租金，原告並應賠付3倍押租金計算之違約金；另
15 審酌雙方於系爭租約第17條復約定，任一方如有違約情事，
16 致損害他方權益時，應賠償他方所受損害及損失，如他方因
17 涉訟所繳納之訴訟費、律師費，足見原告違反雙方原有租期
18 約定而須提前終止系爭租約，被告除得依系爭租約第15條約
19 定請求原告給付違約金外，並得依第17條約定向原告請求其
20 他損害賠償，則依雙方真意，第15條約定非屬損害賠償之總
21 額預定，則兩造於本院審理中均表明前開違約金之性質應屬
22 懲罰性質之違約金，應堪採信。

23 (3)、原告已於114年9月22日提前終止系爭租約，又兩造間系爭租
24 約第15條提前終止租約之違約金之性質為懲罰性違約金均業
25 經本院認定如前述，則被告自得依系爭租約第15條向原告請
26 求3倍押租金計算之違約金，惟原告復主張違約金過高，應
27 予酌減，本院審酌系爭租約第15條懲罰性違約金既以維持契
28 約存續為目的，規範原告不得擅自提前解除契約，以保護被
29 告得持續穩定享有租金收取之利益，原告亦自陳前開違約金
30 約定之緣由，係由其先提出應增訂被告欲提前終止系爭租約
31 時，須於3個月前通知後並給付押租金3倍之違約金等條件

01 後，被告才要求應一併增訂原告提前終止系爭租約時，亦應
02 給付同額之違約金，則原告於締約前自應已充分審酌系爭契
03 約提前終止違約金條款所帶來之利益與不利益，應已盱衡自
04 己履約之意願、經濟能力、違約時被告所受損害之程度，而
05 無顯失公平之情形；然而，本院復參諸系爭租定有2年期
06 限，而原告計算至提前終止系爭租約之114年9月22日止，業
07 已履行並給付被告7個月租金，履行期間已逾原約定租期1/4
08 以上；此外，原告為提前終止租約，已同意被告沒收以2個
09 月租金數額計算之押租金728,000元，若再加計算依系爭租
10 約第15條計算之懲罰性違約金數額2,184,000（計算式：36
11 4,000元×2個月×3倍=2,184,000元），已達8個月租金數額計
12 算之金額，並占系爭契約全部履行而得收權租金總額1/3
13 （計算式：8月÷24月），高於原告業已履行期間之比例；本
14 院復衡酌本件原告提前終止之原因、目前因社會經濟變動、
15 房市不景氣等一般客觀事實、雙方所受損失、暨被告目前已
16 再將系爭土地出租他人等一切情狀後，認被告請求依3倍押
17 租金數額計算之違約金2,184,000元顯屬過高，應依民法第2
18 52條之規定，將懲罰性違約金酌減為依2倍押租金數額計算
19 之違約金1,456,000元為適當。

20 (二)、復按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立
21 前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，
22 債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，民事訴訟
23 法第14條第2項定有明文。又債務人異議之訴，係以排除執
24 行名義之執行力為目的，故提起此一訴訟之原告，固得請求
25 判決宣告不許就執行名義為強制執行，以排除該執行名義之
26 執行力，使債權人無從依該執行名義聲請為強制執行，惟如
27 債權人已就債務人之財產聲請強制執行，則債務人亦得請求
28 撤銷該強制執行程序，以排除其強制執行（最高法院87年度
29 台上字第1578號判決意旨參照）。系爭公證書並無確定判決
30 同一之效力，故在系爭公證書作成時所發生之債權不成立或
31 消滅或妨礙債權人請求事由，原告自仍得提起債務人異議之

訴。再按民法第252條規定：「約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。」，故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號民事判決要旨參照），本院認兩造依系爭租約所約定之違約金有過高情形，而依民法第252條規定認應減至1,456,000元，業詳前述，則被告依系爭租約第15條約定對原告得請求之違約金債權於超過上開金額之範圍部分即不存在，是原告提起本件債務人異議之訴，訴請撤銷本院系爭強制執行事件對原告就違約金債權於超過1,456,000元之範圍所為之強制執行程序，於法有據；其餘超過前開範圍所為之請求，即無理由。

五、綜上所述，原告主張系爭租約第15條規定之違約金過高，應予酌減等語，尚屬可採。從而，原告請求撤銷本院系爭強制執行事件，對原告就於違約金債權於超過1,456,000元部分所為之強制執行程序，為有理由，應予准許；原告其餘請求撤銷上開範圍外對原告違約金債權所為之強制執行程序，即屬無據，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦之方法，經審酌後核與判決之結果，不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
民事第六庭 法 官 林士傑

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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 115 年 6 月 18 日
書記官 楊玉華