臺灣臺北地方法院民事判決

109年度重訴字第830號

原　　告　謙商旅股份有限公司

000000000000000000

兼　法　定
代　理　人　賈志杰

共　　同
訴訟代理人　簡榮宗律師
　　呂畊霈律師
　　詹義豪律師

被　　告　友傳科技工業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　謝仁壽

訴訟代理人　王中駿律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，本院於民國110年4月19日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

本院一零九年度司執字第七七一零四號強制執行事件於超逾新臺幣壹仟伍佰玖拾貳萬陸仟肆佰元之強制執行程序應予撤銷。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之二十七，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、本件原告謙商旅股份有限公司（下稱謙商旅公司）、賈志杰（下合稱為原告2人）係依強制執行法第14條第1項規定，就本院109年度司執字第77104號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）提起債務人異議之訴，自專屬本院管轄，合先敘明。

二、訴外人謙商旅谷墨股份有限公司(下稱謙商旅谷墨公司)與被告前於民國107年12月7日簽訂「七信大樓租賃契約」(下稱

系爭租約），嗣原告合併謙商旅谷墨公司，合併基準日為108年12月30日，原謙商旅谷墨公司之權利義務自由謙商旅公司行使負擔之，此部分為兩造所不爭，合先敘明。

貳、實體部分：

一、原告2人主張：

㈠系爭租約係以謙商旅谷默公司為承租人，賈志杰為連帶保證人，承租臺北市○○區○○○路0段000號2、3樓房屋及坐落基地、地下1樓（含4個停車位）、地下2樓10個停車位（下合稱為系爭租賃標的），系爭租約之租賃期間為108年1月1日至120年12月31日，系爭租約並經公證，謙商旅谷默公司就系爭租約之權利義務已由謙商旅公司承受。謙商旅公司承租系爭租賃標的係為經營商業旅館（謙商旅谷默商旅-師大館）之用，惟因新冠肺炎（COVID-19）疫情之影響，導致謙商旅公司之營運大幅緊縮，無力支付鉅額租金，被告本應與謙商旅公司攜手共度危機，協商系爭租約減租等後續方案，被告竟不顧情面及謙商旅公司之經營，率對原告2人聲請強制執行，執行109年7月份租金87萬975元、違約金（即月租金24倍，稅外加）2090萬3400元。

㈡違約金部分：

1.違約金酌減、情事變更原則亦屬債務人異議之訴之事由，新冠肺炎造成外國旅客來臺人數銳減，國內旅客亦於109年1月至同年5月幾不外出旅遊，即便疫苗問世後，仍有施打疫苗致死之案例，疫情迄今未見趨緩，謙商旅公司經營嚴重虧損，反觀被告所受損害非鉅，卻要求鉅額違約金。又新冠肺炎疫情實非兩造締約之際所得預見，應有情事變更原則之適用，被告對原告2人之違約金債權依民法第252條、第227條之2第1項規定，應酌減至零。

2.謙商旅谷默公司於簽訂系爭租約時業已給付被告497萬7000元作為租賃保證金，此部分自應由被告之強制執行金額中扣除，並撤銷該部分強制執行程序。

㈢租金部分：

新冠肺炎疫情對於謙商旅公司之營運影響甚鉅非兩造締約之際所得預見，應有情事變更原則之適用，請求法院重新核定系爭租約租金。況謙商旅公司業已於109年12月17日清償109年7月份之租金，此部分強制執行程序自應撤銷，爰依強制執行法第14條第1項、民法第252條、第227條之2第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：

㈠違約金部分：

1.新冠肺炎僅係短期劇變，就我國影響為時甚短（不到半年），對於長期租金產生影響有限，原告2人於簽訂系爭租約時，即已考量經濟成長、國內外旅遊等一切情形，況現在旅館業多有轉型多角化經營，並有其他經營模式可轉換，不動產價格亦仍不斷上漲，故客觀上並無「非簽約時所得預料，而依其原有效果顯失公平」之情形。甚至，謙商旅公司所屬「小鹿文娛」集團，資本雄厚且多角化經營，更有新旅館開幕，謙商旅公司具有完全履約能力，終止系爭租約純為集團經營策略考量，無新冠肺炎所致情事變更可言。反觀被告並不適用政府提出之任何紓困方案，尚需負擔購買系爭租賃標的之龐大貸款，原告2人本件訴訟僅係單純欲將主觀上經營不善之不利益轉嫁予被告，與民法上情事變更法則無涉。

2.謙商旅公司若片面終止系爭租約，被告除需較長時間尋找租客外，縱有人承租，通常亦須給予新租客裝潢期內免租金，故系爭租約約定違約金，以彌補提前終止系爭租約之損害。謙商旅公司於109年6月3日發函表示將於109年6月15日單方面終止系爭租約，謙商旅公司本應賠償2090萬3400元之違約金。被告若於同一時間提前終止系爭租約，依系爭契約第8條第4項約定，被告應賠償之違約金為2001萬元。因此，兩造係基於平等互惠原則洽談簽訂系爭租約，系爭租約就兩造提前終止租約所生之違約金計算方式及結果差距不大，尚屬

衡平，公證人亦於公證時實際體驗確認原告2人關於違約金賠償計算及強制執行之真意，足證系爭租約違約金計算方式及數額，業經兩造詳盡評估考量一切狀況而約定，是以系爭租約之違約金並無過高之情形。

3.違約金與押金之沒收是不同契約違約效果，沒收押租金作為違約金的條款及謙商旅公司提前終止租約的違約金的條款是兩造分別磋商的內容，提前終止之沒收押租金及違約金之條款是分別獨立的存在，故違約金不應扣除已給付的押金。

㈡租金部分：

謙商旅公司固已給付109年7月份之租金，系爭租約並無情事變更原則之適用，原告2人請求調整系爭租約租金並無理由等語，資為抗辯，並聲明：原告2人之訴駁回。

三、經查，系爭租約係由被告為出租人，出租系爭租賃標的予謙商旅谷默公司，並由賈志杰擔任謙商旅谷默公司之連帶保證人，約定租賃期間為108年1月1日起至120年12月31日止，108年1月1日至110年5月31日之每月租金為82萬9500元（稅外加），系爭租約業經公證，謙商旅谷默公司業就系爭租約繳交押租賃保證金497萬7000元予被告，被告迄未返還前開租賃保證金予謙商旅公司，謙商旅谷默公司就系爭租約之權利義務已於108年12月30日由謙商旅公司承受，謙商旅公司於109年6月3日委由律師寄發臺北永春郵局存證號碼000399函（下稱系爭存函）通知被告將於109年6月15日終止系爭租約，謙商旅公司已於109年12月17日給付被告系爭租約109年7月份之租金87萬975元，系爭執行事件強制執行程序尚未終結等情，為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、依本院所屬民間公證人鄭艾侖事務所107年度北院民公艾字第1004號公證書（下稱系爭公證書）暨所附之系爭租約所示（見本院卷第21頁至第22頁），系爭租約之承租人應如期給付房屋租金，如有違約情形應給付違約金及期限屆滿應交還房屋，出租人應返還保證金，任何一方不履行時，均應逕受強制執行。承租人之連帶保證人，對於給付房屋租金或違約

金亦應逕受強制執行，且就此部分逕受強制執行之約定，公證人已詢問當事人真意並說明法律效果，均經當事人瞭解並簽名蓋章，合先敘明。另被告於109年7月21日持系爭公證書為執行名義對原告2人聲請強制執行，經本院以系爭執行事件受理，被告聲請之執行內容為原告2人應給付被告2177萬4375元，即109年7月份租金87萬975元、違約金2090萬3400元，亦有被告民事聲請強制執行狀1份在卷可稽（見本院卷第387頁至第293頁），亦先陳明。

五、原告2人另主張被告對謙商旅公司基於系爭租約之違約金，應依民法第252條、第227條之2規定酌減至零，且應扣除謙商旅公司已繳之押租金，又謙商旅公司業已清償109年7月份之租金，被告對謙商旅公司之租金債權，應依民法第227條之2規定予以重新核定等節，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：㈠原告2人主張系爭租約之違約金應予酌減至零，是否有理由？㈡原告2人違約金應扣除押租金，是否有理由？㈢原告2人主張系爭租約之租金予以重新核定，是否有理由？㈣原告2人本件之訴是否有理由？茲分述如下：

㈠原告2人主張系爭租約之違約金應予酌減至零，無理由：

1.按「若雙方簽訂租賃契約後，乙方（即謙商旅谷默公司，下同）於116年12月31日前提出終止合約，則雙方約定乙方應另行給付提出當時本契約所訂月租之24倍（稅外加）予甲方（即被告，下同）作為違約金。」，系爭租約第8條第3項定有明文。查謙商旅公司以系爭存函提前終止系爭租約乙節，原告2人並無爭執，是被告本於系爭公證書所附系爭租約為執行名義，聲請執行違約金2090萬3400元（計算式：82萬9500元×24×1.05＝2090萬3400元），係以經公證之系爭租約第8條第3項約定作為法律上依據，合先敘明。

2.情事變更原則部分：

⑴按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他

原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。是民法情事變更原則之適用係以：有情事變更之事實、發生於法律行為成立後法律效果消滅前、非當事人所得預料、情事變更不可歸責於當事人、原有效果顯失公平為其要件。

⑵查原告2人主張因發生新冠肺炎疫情，屬情事變更乙情，業已提出交通部觀光局網頁資料1、外交部領事局網頁資料2份為證（見本院卷第215頁至第224頁、第251頁至第254頁），衡之新冠肺炎疫情為109年初爆發之全球大流行疫情，為因應全球疫情持續擴張，我國採取境管措施，以控制疫情擴張，曾限制全球非我國國籍人士入境或限制部分區域非我國國籍人士入境，且非我國國籍人士入境亦需配合我國集中檢疫或居家檢疫措施，致109年1月至7月較108年同期來臺人次由696萬6024人銳減至127萬3634人，新冠肺炎疫情確實對我國旅遊業造成巨大衝擊，謙商旅公司承租系爭租賃標的作為開設旅館之用，自亦屬受新冠肺炎疫情衝擊之對象，原告2人主張新冠肺炎疫情屬於發生系爭租約成立後，非兩造所得預料且不可歸責於兩造之情事變更，尚屬有據。

⑶就原有給付是否顯失公平部分，所謂顯失公平應指在客觀交易秩序上，使原有法律效果之發生，有背於誠信與衡平原則，即當事人之一方是否因情事變更受有不相當之損失，他方是否受有不預期之利益。經查，謙商旅公司所提綜合損益表顯示之營業收入淨額（見本院卷第235頁至第240頁、第261頁至第270頁），108年3月份為461萬3215元，108年4月份為459萬348元，108年5月份為487萬1577元，108年6月份為500萬2661元，108年7月份為560萬7171元，109年3月份為224萬1268元，109年4月份為147萬8336元，109年5月份為192萬312元，109年6月份為188萬9580元，109年7月份為206萬2741元，足見109年3月份至7月份營業收入淨額較108年同期跌幅為51％至67％，且營業淨利均呈負數（金額自-177萬7107元至-234萬7545元不等），於此同時，若仍須依系爭租約第8條第3項約定負擔違約金2090萬3400元，謙商旅公司確實將

受有損失。惟情事變更原則，必須原有給付顯失公平，始得請求調整原有之給付，因此謙商旅公司不僅須受有損失，且須為不相當之損失，始該當之。此部分被告抗辯謙商旅公司屬小鹿文娛集團，小鹿文娛集團在疫情期間在基泰忠孝大樓37層開幕「路途PLUS行旅」之新旅館等節，已提出訴外人小鹿文娛股份有限公司（下稱小鹿文娛公司）公司登記資料、路途PLUS行旅網頁資料各1份為證（見本院卷第489頁至第503頁），可見謙商旅公司所屬小鹿文娛集團在新冠肺炎疫情中仍開幕新旅館，若小鹿文娛集團在新冠肺炎疫情中已受有鉅額且無法負擔之虧損，不可能再開幕新旅館，可見小鹿集團營運受疫情之影響有限，謙商旅公司既屬小鹿文娛集團旗下之一員，謙商旅公司若負擔違約金2090萬3400元，未達將有受有不相當損失之程度。原告2人對此雖主張小鹿文娛公司與謙商旅公司無關，為另一家公司云云，惟2公司之法定代理人均為賈志杰，且原告2人本件所提原證13即屬小鹿文娛集團主管減薪公告（見本院卷第257頁），足見原告2人前對謙商旅公司為小鹿文娛集團成員之一並無爭執，此部分主張實無可採。反觀，被告若受有原告2人給付之違約金2090萬3400元，此部分違約金約定目的在於填補謙商旅公司提前單方終止系爭租約，被告自另覓新承租人至新承租人裝潢期間期間不能收取租金之損害，此部分被告不能收取租金之損害，兩造於新冠肺炎疫情發生前，即已磋商、合意預訂損害之賠償總額為24個月之租金，於新冠肺炎疫情爆發後，被告另覓新承租人及不能收取租金期間延長之可能性遠高於縮短之可能性，是被告本件若因原告2人提前終止系爭租約之違約受有違約金2090萬6400元，經核並非不預期、不相當之利益。況系爭租約第8條第4項亦有針對被告提前終止系爭租約之違約金約定，足見系爭租約關於兩造任一方提前終止系爭租約均設有違約條款，並無片面加諸謙商旅公司責任及重大不利益之情事。是以，原告2人本件主張系爭租約第8條第3項約定所訂違約金因新冠肺炎疫情後之情事變更，原有給付

顯失公平，依民法第227條之2規定違約金應予酌減至零云云，尚屬無據。

3.違約金酌減部分：

⑴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條分別定有明文。查系爭租約第8條第3項約定並未約定違約金屬懲罰性質，依民法第250條第2項，此部分違約金應屬賠償總額預定性違約金之性質，合先敘明。

⑵原告2人固主張新冠肺炎期間，被告收取之違約金誠屬過高，應予酌減至零云云。惟系爭租約第8條第3項約定之違約金是否有過高情事，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受一切利益為衡量標準。謙商旅公司值新冠肺炎期間提前終止系爭租約，此部分固肇因於謙商旅公司收入銳減，接連虧損，惟被告因謙商旅公司提前終止系爭租約，因值疫情期間，被告另覓新承租人及不能收取租金期間延長之可能性遠高於縮短，均已如前述，是依一般客觀之事實、社會經濟狀況而言，難認被告收取之違約金2090萬3400元有過高之情事。再者，依系爭租約第8條第2項約定：「租賃期間未滿，如任一方擬提前終止租約，應預先於預訂終止日六個月前，以書面通知對方後始生效。終止契約後，乙方則應於終止日前依前項規定返還租賃標的物，甲方則應於30日內結清乙方有應付而未付租金及各項費用後，優先從押租金扣除後，再無息退還剩餘押租金予乙方」，系爭租約第8條第2項定有明文。謙商旅公司以系爭存函欲於109年6月15日即提前終止系爭租約，依上開約定，應於109年12月15日始生終止效力乙節，為原告2人所不爭（見本院卷第454頁），且依上開約

定，謙商旅公司本應於109年12月15日前返還系爭租賃標的物予被告，惟被告抗辯謙商旅公司截至本件言詞辯論終結日為止，尚未返還系爭租賃標的物予被告乙節，業已提出被告訴訟代理人110年3月3日電子郵件、遠一國際法律事務所110年3月3日（110）遠函字第B0000-00-00號函各1份為據（見本院卷第481頁至第485頁），足見被告因謙商旅公司提前終止系爭租約所受損害，除原已預期之另覓新承租人至新承租人裝潢期間期間不能收取租金之損害，尚擴大及於不能點交、收回系爭租賃標的物期間不能收取租金之損害。且依被告抗辯系爭租賃標的物乃被告與訴外人世豐國際開發股份有限公司（下稱世豐公司）互為連帶保證人共同向訴外人合作金庫商業銀行北中和分行（下稱合庫北中和分行）購入系爭租賃標的物，仍有7億元之貸款尚未償還，謙商旅公司每月繳付租金均存入合庫北中和分行備償專戶，償還每月87萬餘元貸款，因謙商旅公司未按時給付租金，被告與合庫北中和分行協議，先一次性本利攤還100萬元，再自109年6月27日至110年6月27日按月付息，並自110年6月27日至121年6月27日本息攤還等情，業已提出本利攤還明細、合庫北中和分行貸款申請簡便答覆單各1份為證（見本院卷第185頁至第187頁），足見被告於109年1月至109年5月間，仍須按原貸款條件繳納本息，金額為84萬3125元至87萬2113元不等，且於109年6月24日單筆清償本金100萬元後，109年7月至110年6月間雖依協議僅須繳息，月繳金額仍達52萬300元，足見被告於109年12月15日以後迄今無法收回利用系爭租賃標的物，無法享有租金收入，卻仍須持續繳付貸款，被告實際受有之損害甚鉅。末者，依系爭租約第3條約定，系爭租約之原定租賃期間乃自108年1月1日至120年12月31日止，108年1月1日至110年5月31日期間月租金為89萬5860元（未稅），110年6月1日至113年11月30日期間月租金為89萬5860元（未稅），113年12月1日至116年11月30日期間月租金為94萬653元（未稅），116年12月1日至120年12月31日期間月租金為1

00萬6499元（未稅），可見謙商旅公司如依系爭租約履行債務時，被告可享受分階段調升月租金之利益。綜上諸情，被告因謙商旅公司提前終止系爭租約，向原告2人請求違約金2090萬3400元，並無過高而應予酌減之情事。

㈡原告2人違約金應扣除押租金，有理由：

按「乙方於契約簽訂後，租賃期滿前提出終止租約，該保證金或押金之全部由甲方沒收作為違約金。若因可歸責於甲方之事由致乙方提出終止租約者，不在此限」，系爭租約第4條第2項定有明文。查謙商旅谷默公司業已交付被告497萬7000元作為租賃保證金，被告已依上開約定將租賃保證金全額沒入作為違約金等節，均為被告所不爭執，既然租賃保證金已作為違約金之一部，被告原向原告2人得請求之24個月月租金違約金2090萬3400元，即應扣除租賃保證金497萬7000元，即被告僅得向原告2人請求違約金1592萬6400元（計算式：2090萬3400元－497萬7000元＝1592萬6400元）。被告雖抗辯：違約金與押金之沒收是不同契約違約效果，違約金不應扣除押金云云。惟系爭租約第4條第2項約定業已明文「租賃保證金沒收作為違約金」，且遍觀系爭租約之各項約定，並無經沒收之租賃保證金為性質獨立於其他違約金之約款，被告此部分抗辯，自無可採。

㈢原告2人主張系爭租約之租金予以重新核定，無理由：

系爭租約已於109年12月15日生終止之效力乙節，為兩造所不爭，是系爭租約已於本件言詞辯論終結前終止，原告2人仍請求本院依民法第227條之2規定重新核定系爭租約租金，已欠訴之利益。若原告2人之真意係請求本院重新核定系爭租約終止前之租金，參諸前述關於違約金是否應予酌減至零之論述，原告2人主張新冠肺炎疫情屬於發生系爭租約成立後，非兩造所得預料，且不可歸責於兩造之情事變更，固非無據，惟關於原定租金給付有無顯失公平部分，謙商旅公司雖確受疫情影響，收入銳減、接連虧損，惟集團仍有能力於疫情期間開幕新旅館，足見謙商旅公司所受損失尚非不相當

之損失，且被告依系爭租約所受取之租金，非不預期之利益，且被告於疫情期間，並無豁免於相關貸款本息繳付之義務，謙商旅公司所受損害與被告所獲利益，並無顯失衡平之情節，原告2人請求依情事變更原則調整系爭租約終止前租金部分，應屬無據。

㈣原告2人本件之訴是否有理由：

被告於系爭執行事件中聲請之執行內容為原告2人應給付被告2177萬4375元，即109年7月份租金87萬975元、違約金2090萬3400元，其中109年7月份租金87萬975元，因謙商旅公司業已清償，自應予扣除，而違約金部分，則應予扣除作為違約金一部之租賃保證金497萬7000元，是系爭執行事件於於超逾1592萬6400元（計算式：2177萬4375元－87萬975元－497萬7000元＝1592萬6400元）。之強制執行程序應予撤銷，原告2人其餘請求則屬無據。

六、綜上所述，原告2人依強制執行法第14條第1項規定請求：系爭執行事件於於超逾1592萬6400元之強制執行程序應予撤銷，為有理由，逾此部分，則屬無據，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　李子寧

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。

書記官　黃幸雪

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　30　　日