

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第2105號

原告 李政致

大愛醫院管理顧問股份有限公司

法定代理人 藍敦弘

共同

訴訟代理人 曾朝誠律師

複代理人 單祥麟律師

被告 即

承受訴訟人 周賴寶玉（即周長枝之繼承人）

周俊毅（即周長枝之繼承人）

張碩晏（即周長枝之繼承人）

張瑄紘（即周長枝之繼承人）

張少齊（即周長枝之繼承人）

共同

訴訟代理人 竇韋岳律師

被告 即

承受訴訟人 周俊雄（即周長枝之繼承人）

周胤銘（即周長枝之繼承人）

上一人

訴訟代理人 周詠晴

被告 即

01 承受訴訟人 周雅玲（即周長枝之繼承人）

02 0000000000000000
03 上列當事人間債務人異議之訴等事件，本院於民國114年2月11日
04 言詞辯論終結，判決如下：

05 主 文

06 本院112年度司執字第44400號給付違約金等執行事件之強制執行
07 程序，就被告請求超過新臺幣72萬8,000元部分，應予撤銷。

08 確認被告持有臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍事務所10
09 8年度新北院民公龍字第100568號公證書及房屋租賃契約書第8條
10 約定之違約金，對原告請求就超過新臺幣72萬8,000元之違約金
11 債權不存在。

12 原告其餘之訴駁回。

13 訴訟費用由被告連帶負擔百分之二十，餘由原告負擔。

14 原告其餘之訴駁回。

15 事實及理由

16 壹、程序方面：

17 一、本件被告周長枝於起訴後之民國113年11月28日死亡，其繼
18 承人為被告周賴寶玉、周胤銘、周俊雄、周俊毅、周雅玲、
19 張碩晏、張瑄紘、張少齊（下合稱被告），有周長枝之繼承
20 系統表、臺灣新北地方法院（下稱新北地院）家事庭通知、
21 戶籍謄本等可稽（見本院卷第441至461頁），被告於113年7
22 月2日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第439至440頁），核與
23 民事訴訟法第175條規定並無不合，應予准許。

24 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
25 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
26 原告原起訴聲明第2項為：確認被告對原告依108年度新北院
27 公龍字第100568號公證書（下稱系爭公證書）及房屋租賃契
28 約書（下稱系爭租約）主張違約金新臺幣（下同）360萬元
29 之債權不存在（見本院卷第7頁）。嗣於審理中更正第2項聲
30 明為：確認被告對原告依系爭公證書及系爭租約主張之違約
31 金364萬元之債權（下稱系爭債權）不存在（見本院卷第49

頁)。核屬更正事實上之陳述，未涉及訴訟標的之變更，於法自無不合。

三、又按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。本件原告主張系爭債權不存在，為被告所否認，是前揭債權存否不明，致原告在法律上之地位有不安之狀態存在，而得以確認判決除去，是原告訴請確認系爭債權不存在，合於上開規定。

四、被告周俊雄、周胤銘、周雅玲經本院合法通知，未於最後言詞辯論期日到庭，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告與被告前於108年3月28日就新北市○○區○○路0段00號1樓及2樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂系爭租約，租期自108年4月11日起至118年4月10日止，每月租金24萬元，系爭租約經新北地院所屬民間公證人詹孟龍作成系爭公證書。因系爭房屋有漏水問題，被告未予修繕，原告遂於111年3月與被告合意預定於同年8月終止系爭租約，又經被告同意延期至同年9月12日終止。詎被告卻以原告未遵期返還系爭房屋為由，持系爭公證書為執行名義，聲請本院以112年度司執字第44400號給付違約金等強制執行事件（下稱系爭執行事件）對原告就364萬元違約金債權為強制執行。原告已交還系爭房屋，並無違約情事，被告不得對原告請求違約金。爰強制執行法第14條第2項及民事訴訟法第247條之規定，請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序及確認系爭債權不存在。並聲明：(一)系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷。(二)確認被告對原告系爭債權不存在。

二、被告周賴寶玉、周俊毅、張碩晏、張瑄紘、張少齊則以：被告未同意原告返還系爭房屋延長至111年9月12日，且原告應依系爭租約之約定負回復原狀之狀態，然至111年11月原告仍未將系爭房屋回復原狀，被告自得依系爭租約及系爭公證

書之約定，請求原告給付自111年8月11日至11月4日之按月租金5倍之違約金340萬元（24萬元×2月25日×5＝340萬元）及賠償1個月租金24萬元，共計364萬元。此為懲罰性罰約金且亦無過高應予酌減之情事等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、被告周俊雄、周胤銘、周雅玲未提出書狀為陳述，然於言詞辯論期日均以：意見同上開被告所言，並聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

(一)兩造於108年3月28日簽定系爭租約，由原告承租系爭房屋，租期自108年4月11日至118年4月10日止，每月租金24萬元，並由新北地院所屬民間公證人詹孟龍作成系爭公證書。

(二)被告迄未返還原告押租金60萬元。

(三)原告於111年11月4日將系爭房屋鑰匙交還予被告。（P664不列）

五、本院得心證之理由：

(一)系爭租約何時終止？

原告主張系爭租約於111年9月12日終止，並提出兩造之簡訊為證，然為被告所否認，並以前開情詞置辯，經查：

1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，為民法第153條第1項所明定。是必當事人就合意終止原有契約之必要之點達成意思一致，始能成立。參諸一般商業交易習慣，倘合作雙方確有終止契約之意思合致，必當即時就雙方權利義務了結清楚，倘未如此辦理，即難謂有此合意存在。又「契約之合意終止與法定或約定終止權之行使性質不同，效果亦異；前者為契約行為，即以第二次契約終止原有之契約（最高法院107年台上字第2225號判決意旨參照）。

2.查原告於111年3月30日以簡訊方式向被告提出將於同年8月1日終止系爭租約，有電話簡訊為佐（見本院卷第75頁），且為被告所不爭執，足見兩造確已於111年3月合意提前終止

01 系爭租約。嗣原告李政致於111年7月11日以簡訊向被告表示
02 交屋日期要延為9月12日，觀諸被告則於同月13日回以：

03 「你們大愛醫院要在8月10日當天完全遷出並在當日需要完
04 整按照原狀交還房屋給我們，還有你們需要結清繳納終止日
05 前之水電等你們承租人需要負擔之相關費用，你也回覆沒有
06 問題，所以在4月6日當天，你就預先支付4月11日到8月10日
07 共4個月的房租，當下我也跟你說明8月10日之後，你們大愛
08 醫院如果還沒有完全遷出並完整交還房屋給我們時，我們會
09 根據房屋租賃契約書裡的違約處罰來處理，你也回覆沒有問
10 題；再次跟你確認你們大愛醫院確定要在111年9月12日完整
11 遷出並交還房屋給我們？」李政致則表示：「對」，被告則
12 回以：「收到」等情（見本院卷第77頁）。依上開兩造之對
13 話內容，顯見兩造確有將系爭租約終止之日期由111年8月10
14 日延長至同年9月12日，且雙方之權利義務之了結，同111年
15 3月之合意終止之內容，是原告主張被告同意延長於111年9
16 月12日終止系爭租約之一情，尚屬可採。

17 (二)原告有無違反系爭租約第8條之情形？

18 原告主張於111年9月6日已將系爭房屋清空，並告知被告隨
19 時可點交返還系爭房屋，被告則以原告未將系爭房屋回復原
20 狀，違反系爭租約第8條之約定等語。經查：

- 21 1.按承租人應以善良管理人之注意，保管租賃物；承租人於租
22 賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並應保
23 持其生產狀態，返還出租人，民法第432條第1項及第455條
24 分別定有明文。又承租人返還租賃物時，應以合於契約之返
25 還狀態，返還於出租人，租賃物返還時應具有何種狀態，應
26 探究當事人對於此事具有何種明示或默示之合意，並衡酌租
27 賃物之折舊與合於約定方法使用收益所造成之自然耗損、承
28 租人所負保管維護義務之程度、一般交易習慣及誠信原則
29 等，而非回復租賃物之原有狀態。
- 30 2.觀諸系爭租約第4條第3項約定：「承租人於租賃期滿應將房
31 屋交還，不得向出租人請求遷移費或任何費用。」、同條第

01 5項約定：「承租人如擬在租賃房屋上為裝設或加工者，承
02 租人於取得出租人書面同意後得自行裝設，並應由承租人自
03 行負擔費用暨自負管理維護之責，且不可損害房屋結構及影
04 響其安全，亦不得違反建築法規或違反政府消防安全檢查規
05 定，承租人於交還房屋時並應負責回復原狀。」（見本院卷
06 第140頁），足見原告交還系爭房屋予被告時，依上開約
07 定，負有回復原狀之義務。

08 3.原告雖主張於111年9月6日已清空系爭房屋，隨時可返還系
09 爭房屋予被告，惟依原告李政致於9月6日之簡訊：「房屋清
10 空了，除了地板的木板以外，有空請您至現場看看」，復於
11 9月11日以簡訊表示：「房屋剩下地板的部分未清除完畢，
12 盡量在下星期完成。現場如有不滿意的現狀，請自行雇工來
13 完成，公司可以酌做工資的補貼...」、9月15日之簡訊：
14 「二樓部分重鋪的磁磚，樣品放在一樓樓梯下方，請撥空來
15 挑選。」、9月19日之簡訊：「二樓地板中的水管，大愛來
16 承租時就已存在的，我們不會動。大愛新增的水管，會清
17 走」、9月21日之簡訊：「明天下午2點15分，我約了水電師
18 傅在興南路，您如果方便可以到場。」9月28日之簡訊：
19 「請就五片當中選一片，不要再拖了」、「就盡量恢復」、
20 10月4日之簡訊：「設計師今天有送來四片地磚樣品，請來
21 挑選。」、「泥作在等地磚，挑好才能進場。」、10月28日
22 之簡訊：「地磚鋪設期間，三樓出入請走一樓後面樓
23 梯。」、11月1日之簡訊：「這個星期五完成二樓地磚重
24 鋪，及一樓地板清洗後，房屋就交還了！謝謝您！」（見本
25 院卷第81至87頁）。顯見原告因搬遷所造成系爭房屋地板之
26 毀損，於111年9月6日之後尚在陸續修繕中，是以依111年9
27 月6日系爭房屋之現況，原告無從交付合於債之本旨之房屋
28 予被告。從而，原告主張111年9月6日系爭房屋已可交還予
29 被告一情，尚不足採。

30 4.至原告何時返還系爭房屋予被告，原告陳稱111年11月4日地
31 板重鋪完成，並將系爭房屋之鑰匙放在屋內，觀諸111年11

01 月4日簡訊內容，原告表示：「現場已完成整理，遙控器放
02 在二樓往三樓的鞋架上，房屋就交還給房東了，感謝您。」

03 （本院卷第87頁），被告亦當庭表示依上開對話紀錄，原告
04 應係於11月4日交系爭房屋交還予被告，足認原告係於111年
05 11月4日清空系爭房屋返還予被告，斯時始完成系爭租約之
06 租賃物返還義務。

07 (三)系爭租約第8條之違約金性質為何？原告得否主張酌減？

08 1.按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違
09 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償
10 總額，民法第250條第1項、第2項前段定有明文。再按約定
11 之違約金額過高者，法院得依職權減至相當之數額，為民法
12 第252條所明定。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得
13 依此規定核減至相當之數額。又契約當事人約定之違約金是
14 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際
15 上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之
16 一切利益為衡量標準，庶符實情而得法理之平。

17 2.查，系爭租約依第8條約定：「承租人應於租約期滿或提前
18 終止時，將租賃房屋遷讓交還出租人，不得藉詞任何，繼續
19 使用本租約賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其他名目之費
20 用，出租人得向承租人請求自終止租約或租賃期滿之翌日
21 起，至將租賃物遷讓交還出租人接管日止，按日支付相當於
22 伍倍日租金計算之違約金。」（見本院卷第141頁）。未有
23 該條款係屬懲罰性違約金之約定，足認兩造間關於該損害金
24 之約定，係屬損害賠償總額預定之違約金。準此，原告未於
25 111年9月12日租期終止時，即時騰空遷讓返還系爭房屋予被
26 告，顯已違反系爭租約第8條之約定，則被告依系爭租約第8
27 條請求原告給付違約金，洵屬有據。

28 3.又按約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟
29 狀況及當事人所受損害等情形，以為衡量標準。原告於111
30 年9月12日租約屆期後至同年11月4日止仍占用系爭房屋近2
31 個月，未依約履行返還系爭房屋之義務，原告所受損害及所

01 失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之獲利，及原告不
02 依約搬遷，導致被告須為追討、喪失其他利用機會等不利，
03 是系爭租約第8條約定按房租5倍計算之違約金，顯屬過高，
04 應予酌減為2倍，以兼顧兩造之利益。故被告得依上開約
05 定，請求原告給付自111年9月13日起至同年11月4日交還系
06 爭房屋止按房租2倍計算之違約金83萬2,000元（計算式：24
07 0,000元÷30日×52日＝832,000元）。

08 4.至被告抗辯原告未將系爭房屋回復原狀，並提出系爭房屋之
09 現場照片為佐（見本院卷第121至129頁），然所謂回復原
10 狀，除當事人有特別約定外，係指承租人應以合於契約之應
11 有狀態返還，被告抗辯原告對於系爭房屋未回復原狀，就原
12 狀為何有所爭執，自應由被告依民事訴訟法第277條第1項前
13 段規定就租賃物之原狀負舉證責任。查系爭租約第4條第5項
14 約定，原告在系爭房屋裝設或加工者，原告於交還房屋時，
15 並應回復原狀，顯係指原告因經營診所額外裝設加工之物，
16 自不包括因承租人以合於約定方法使用租賃物所造成之自然
17 耗損及折舊。原告111年8月間清空醫院設備，並委請樂梵室
18 內裝修設計有限公司進行拆除、清潔及油漆牆面，提出對話
19 紀錄、牆壁粉刷照片（見本院卷第79、285至297頁）為
20 佐，且其亦於111年11月4日邀還房屋前，完成地板之鋪設，
21 堪認原告已依系爭租約第4條第5項約定回復原狀。又被告並
22 未舉證系爭房屋之原有狀態為何，僅空言主張，自不可採。

23 (四)原告主張撤銷系爭執行程序及確認債權不存在有無理由？

24 1.按執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，
25 如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務
26 人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第
27 14條第2項定有明文。本件系爭租約第8條約定之違約金，應
28 酌減為83萬2,000元，如前所述；而系爭租約之租期於111年
29 9月12日終止，依系爭租約第9條第5項約定，原告尚應給付
30 尚未交付之111年8月11日至9月12日之租金及賠償1個月租金
31 共計49萬6,000元【 $240,000 \times (1 + 2/30) + 240,000 = 496,000$ 】

01 0】。是連同上開違約金，原告應給付被告132萬8,000元（8
02 32000+496,000=1,328,000）。

03 2.又按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
04 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
05 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
06 字第1631號判決意旨參照）。原告於簽訂系爭租約時已給付
07 60萬元押租金，且被告迄未返還，為兩造不所爭執，依上說
08 明，即得以押租金抵充之。因此，押租金60萬元經抵充後，
09 尚不足72萬8,000元（1,328,000-600,000=728,000），被
10 告以系爭公證書之違約金債權，聲請以系爭執行事件對原告
11 為強制執行，其執行債權額自應以此範圍為限。是以，原告
12 請求確認被告就系爭債權不存在，並依強制執行法第14條第
13 2項規定，請求撤銷系爭執行事件之执行程序，於系爭債權
14 即執行債權額超過72萬8,000元部分，即屬有據，逾此範
15 圍，則屬無據。

16 六、綜上所述，本件原告提起確認之訴，及依強制執行法第14條
17 第2項規定提起債務人異議之訴，請求：（一）系爭執行事件之
18 強制执行程序，就被告請求超過72萬8,000元應予撤銷。（二）
19 確認被告對原告系爭債權，於超過72萬8,000元部分不存
20 在。為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理由，應
21 予駁回。

22 七、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、未經
23 援用之證據及聲請調查之證據，經本院斟酌後，認均不足以
24 影響本判決之結果，爰不逐一詳予論駁，併此敘明。

25 八、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條、第85條第2
26 項，判決如主文。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
28 民事第一庭 法 官 賴秋萍

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 7 日
02 書記官 顏莉妹