

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度簡上字第107號

上訴人 林陳秀琴

訴訟代理人 林長青律師

被上訴人 孫定玲

訴訟代理人 羅誌輝律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國113年1月11日本院臺北簡易庭111年度北簡字第14119號第一審判決提起上訴，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

- 一、原判決關於：(一)主文第一項之確認違約金債權不存在，於超過新臺幣33萬6,000元不存在部分；(二)主文第二項命上訴人給付超過新臺幣11萬2,000元部分，及該部分假執行之宣告；(三)除確定部分外訴訟費用之裁判，均廢棄。
- 二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。
- 三、其餘上訴駁回。
- 四、第一審（除確定部分外）、第二審訴訟費用由被上訴人負擔10分之3，餘由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：兩造於民國108年3月29日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），並於同日經本院所屬民間公證人陳建源事務所公證後作成108年度北院民公源字第59號公證書（下稱系爭公證書），約定伊向上訴人承租門牌號碼臺北市○○區○○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自108年6月15日起至111年6月14日止，每月租金新臺幣（下同）8萬元，另交付押租金27萬元。嗣系爭租約租期屆滿前，兩造達成伊於租約到期後得繼續使用系爭房屋至押租金扣抵租金完畢為止之合意。詎上訴人於111年8月16日以系爭公證書為執行名義，聲請本院以111年度司執字第98084號遷讓房屋

01 等強制執行事件（下稱系爭執行事件）命伊遷讓返還系爭房
02 屋並對伊就48萬元違約金債權為強制執行，伊乃提前於111
03 年9月6日交還系爭房屋。惟伊既得本於前開合意於租期屆滿
04 後繼續使用3個月，即無違約情事，上訴人不得對伊請求違
05 約金。爰請求確認違約金債權不存在，另依民法第179條規
06 定請求上訴人返還於執行事件所受償之29萬0,890元（含銀
07 行手續費250元）。並聲明：(一)確認上訴人對被上訴人之48
08 萬元違約金債權不存在。(二)上訴人應給付被上訴人29萬0,89
09 0元。（被上訴人於原審逾此範圍之請求，經判決駁回後，
10 未聲明不服，已經確定，非本院審理範圍，於茲不贅）

11 二、上訴人則以：否認兩造有被上訴人於租期屆滿後，仍可繼續
12 使用租賃物至3個月押租金扣抵完畢為止之合意，被上訴人
13 之舉證未足，仍應於111年6月14日租期屆滿後，遷讓返還系
14 爭房屋，被上訴人既逾期未為，伊自得請求被上訴人給付3
15 個月相當於租金之不當得利24萬元及給付依系爭租約第6條
16 約定之違約金24萬元，經以押租金27萬元抵充執行費8萬0,6
17 40元、不當得利24萬元、違約金24萬元後，尚欠29萬0,640
18 元，伊於系爭執行事件之受償，依法有據，並無任何不當得
19 利，被上訴人請求確認上訴人對被上訴人之48萬元違約金債
20 權不存在亦無理由等語。

21 三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決，即判決確認兩
22 造經公證之系爭租約，上訴人對被上訴人之48萬元違約金債
23 權不存在，及上訴人應給付被上訴人不當得利29萬0,890
24 元，並駁回被上訴人其餘之訴（此部分業已確定，如前所
25 述）。上訴人就敗訴部分提起上訴，上訴聲明：(一)原判決除
26 確定部分外廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴
27 駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

28 四、兩造不爭執事項（見本院卷第117至118頁）：

29 (一)兩造於108年3月29日簽訂系爭租約，於同日經本院所屬民間
30 公證人陳建源事務所公證後作成系爭公證書，約定被上訴人
31 向上訴人承租系爭房屋，租賃期限自108年6月15日至111年6

01 月14日止，每月租金新8萬元，被上訴人並交付押租金27萬
02 元予上訴人。

03 (二)兩造間之LINE通訊軟體對話紀錄如下：

04 1.被上訴人於111年3月18日發訊息詢問上訴人：「姐姐：
05 我給您確認一下，您的店確定要收回嗎？如果您要收回，
06 要給我一個明確的日期，我好安排。」

07 2.上訴人於111年4月18日發訊息詢問被上訴人：「請問何時
08 會匯房租？」

09 3.上訴人於111年8月14日發訊息詢問被上訴人：「租期6月
10 已預期（逾期）至今2個多月了，請問你們何時要交
11 屋？」

12 (三)上訴人於111年8月16日以系爭公證書為執行名義，向本院對
13 被上訴人聲請強制執行，請求被上訴人給付48萬元，經本院
14 以系爭執行事件受理。

15 (四)被上訴人於111年9月6日將系爭房屋點交返還予上訴人，並
16 簽立協議書。

17 (五)上訴人於系爭執行事件，上訴人主張給付48萬元，加計執行
18 費用80,640元，扣除押租金27萬元後，被上訴人應給付29萬
19 0,640元，第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行）自
20 被上訴人帳戶扣款29萬0,890元（含手續費250元），簽發面
21 額29萬0,890元支票解送上訴人，上訴人併陳報於111年11月
22 6日收受該支票（依系爭執行卷附資料調整文字）。

23 五、得心證之理由：

24 (一)被上訴人主張兩造於系爭租約租期屆滿前達成伊於租期屆滿
25 後得使用系爭房屋至押租金扣抵租金完畢為止之合意等情，
26 為上訴人所否認。惟依民事訴訟法第277條本文規定，各當
27 事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責。倘一方
28 已有適當之證明，他方欲否認其主張，即不得不更舉反證。
29 查：

30 1.依證人即被上訴人所經營茶行員工邵允鈺於原審言詞辯論期
31 日證稱：「...有談到說要漲房租，原告（即被上訴人）不

01 同意就沒有續租」等語（見原審卷第126頁），及證人即被
02 上訴人所經營茶行員工余修毅（原名余明山）於本院準備程
03 序期日所證述：「...當天我們表明不再續租，之後林先生
04 （即上訴人配偶）就走了。」（見本院卷第84頁），雖堪認
05 為上訴人處理系爭租約事宜之上訴人先生於租期屆滿前曾與
06 被上訴人商議是否續租一事，雙方並於斯時確定不續租。

07 2.惟證人余修毅另證稱：「到了到期日約莫前兩三天，林先生
08 帶另一本新的合約，說要再另訂契約，我回他不是不租了，
09 林先生就當下說：好你不租，這個月房租就不用繳了，直接
10 從押金裡面扣。之後就走了。我當時跟林先生說我們賣的東西
11 都是陶瓷品的東西居多，還有搬東西及復原需要一段時
12 間，林先生就說我處理好之後通知他，我就說好。當天的內
13 容大致是這樣。當天沒有提到住到何時，或何時搬遷。」

14 （見本院卷第84頁），可知上訴人之先生並未要求被上訴人
15 於111年6月14日租期屆滿時如期遷讓返還房屋；此參以上訴
16 人於111年8月14日始以LINE通知被上訴人其已逾期、詢問何
17 時返還租賃物（如不爭執事項(三)3.所述）等情，亦徵上訴人
18 之先生於前次商議後再次前來系爭房屋時，因考量被上訴人
19 所經營茶行生財器具搬遷不易，同意被上訴人於處理遷移生
20 財器具事宜後交還系爭房屋。

21 3.至於被上訴人基於上開處理生財器具遷移原因而得繼續使用
22 系爭房屋之期限及應如何支付使用對價，證人余修毅既證
23 述：「林先生就當下說，好你不租，這個月房屋就不用繳
24 了，直接從押金裡面扣。」，其經詢及「所以你們有無約定
25 可以使用三個月？」，並證稱：「就我們的認知，我們要在
26 三個月內遷移完畢，因為當時林先生說從押租金裡面扣。」

27 （見本院卷第84頁），證人邵允鈺亦僅證稱：「然後被告
28 （即上訴人）之先生就說就說房租從押租金扣」（見原審卷
29 第126頁），可見上訴人先生僅明確同意租期屆滿後1個月之
30 遷移時間，此1個月之使用對價以押租金抵付，被上訴人所
31 稱之使用至押租金扣完為止（即得繼續使用3個月），應僅

01 是被上訴人之主觀認知。

02 4.再綜合證人余修毅之上開證詞，除證述與上訴人先生對話之
03 情形，就有無提及繼續使用之期限，則證稱「我們的認
04 知」，並無故為偏袒被上訴人，且以具結擔保其證述內容之
05 真實性，其上開證言，應可憑採。因此，堪認上訴人同意於
06 租期屆滿後，被上訴人得繼續使用系爭房屋1個月，並以押
07 租金抵付此1個月之使用對價。雖上訴人否認之，證人即上
08 訴人之先生林昭信、女兒林育瑩並於原審證述前去詢問續租
09 與否時，並未提到押租金，也沒有提到繼續使用的費用等語
10 （見原審卷第196、197頁），然依證人林育瑩所證述：

11 「（證人是否知悉你父親有去催他們搬走？）四、五、六月
12 都有去問要不要續約，過期以後沒有再去催。」等語（見原
13 審卷第198頁），可知上訴人於原訂租期屆滿後，並未催請
14 被上訴人搬遷，以上訴人會詢問何時給付租金而言（見不爭
15 執事項（二）2.），倘無同意被上訴人繼續占用及以押租金
16 抵付使用對價，衡情當會依系爭公證書逕受強制執行約款聲
17 請強制執行，而無遲至111年8月14日始以LINE詢問之可能，
18 故證人林昭信、林育瑩之前開證詞非可採信，難認上訴人已
19 舉反證推翻前開認定。

20 (二)上訴人因被上訴人於111年9月6日始返還系爭房屋，得向被
21 上訴人主張之給付金額說明如下：

22 1.不當得利部分：

23 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
24 益，民法第179條定有明文；其無正當權源使用他人房屋，
25 可獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61
26 年台上第1695號判決意旨參照）。上訴人既僅同意被上訴人
27 繼續使用1個月，並以押租金扣抵使用對價，則111年7月14
28 日後，被上訴人仍持續占用系爭房屋至同年9月6日，即屬無
29 權占有，應認上訴人得依民法179條規定，就被上訴人於111
30 年7月15日至同年9月6日占用系爭房屋，請求被上訴人給付
31 相當於租金之不當得利14萬4,000元（計算式：80,000元÷30

01 日×54日=144,000元)。

02 2.違約金部分：

03 按約定之違約金是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀
04 況及當事人所受損害等情形，以為衡量標準。依系爭租約第
05 6條第2項約定：「乙方（即被上訴人）於終止租約或租賃期
06 滿不交還房屋，自終止租約或租賃期滿之翌日起，乙方應支
07 付按房租壹倍計算之違約金。」（見原審卷第66頁），被上
08 訴人於111年7月14日租約屆期後至同年9月6日止仍占用系爭
09 房屋近2個月，未依約履行返還系爭房屋之義務，上訴人所
10 受損害及所失利益，通常為租金之收入及租金轉投資之獲
11 利，及被上訴人不依約搬遷，導致上訴人須為追討、喪失其
12 他利用機會等不利，是系爭租約第6條第2項約定按房租1倍
13 計算之違約金，尚屬合理，並無酌減之必要，故上訴人得依
14 上開約定，請求被上訴人給付自111年7月15日起至同年9月6
15 日交還系爭房屋止按房租1倍計算之違約金14萬4,000元（計
16 算式：80,000元÷30日×54日=144,000元）。

17 3.次按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租
18 賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所
19 交付之押租金，發生當然抵充之效力（最高法院87年度台上
20 字第1631號判決意旨參照）。被上訴人於簽訂系爭租約時已
21 給付27萬元押租金（如不爭執事項(一)），而被上訴人於租期
22 屆滿後繼續使用之1個月期間之使用對價從押租金扣抵，被
23 上訴人逾期遷讓交還系爭房屋，而應給付不當得利14萬4,00
24 0元及違約金14萬4,000元，亦認定如前，依上說明，即得以
25 押租金扣抵1個月使用對價後之餘款抵充之；另被上訴人依
26 系爭公證書聲請命上訴人遷讓系爭房屋，於法有據，其因此
27 繳納之執行費8萬0,640元，亦得向上訴人求償。因此，押租
28 金27萬元經扣抵、抵充後，尚不足17萬8,640元，上訴人於
29 系爭執行事件自得受償17萬8,640元【計算式：①270,000元
30 -80,000元=190,000元。②190,000元-執行費80,640元=
31 109,360元。③109,360元-（144,000元+144,000元）=-1

01 78,640元。】。

02 (三)被上訴人請求確認上訴人對被上訴人之48萬元違約金債權不
03 存在，及依民法不當得利法律關係請求上訴人返還290,890
04 元，有無理由：

05 1.按記載得逕受強制執行之公證書，屬於非與確定判決同一效
06 力之執行名義，債務人如認債權人之債權不存在，得起訴確
07 認之。查上訴人僅得請求被上訴人給付14萬4,000元違約
08 金，業認定如前，故被上訴人請求確認逾14萬4,000元部分
09 之違約金債權不存在，為有理由，逾此範圍，則無理由。

10 2.又強制執行以實現實體上權利之內容為目的，惟執行法院受
11 理執行事件，對於執行名義表彰之權利是否存在，不負審查
12 之責。倘債權人之實體權利已不存在，猶依執行名義而聲請
13 強制執行，債務人得提起債務人異議之訴以資救濟，如強制
14 執行程序業已終結，債務人自得依不當得利規定請求返還其
15 利益。查被上訴人於系爭執行事件得受償17萬8,640元，前
16 已認定明確，而上訴人之第一銀行帳戶遭扣29萬0,890元
17 (執行金額290,640元+手續費250元)，亦為兩造所不爭，
18 然被上訴人既逾期遷讓系爭房屋而遭請求違約金，該250元
19 之手續費即應由被上訴人負擔，故上訴人溢領11萬2,000元
20 (即290,640元-178,640元=112,000元)，依上開說明，
21 被上訴人得依民法第179條規定請求上訴人如數返還。

22 六、綜上所述，被上訴人請求確認上訴人依系爭公證書所主張48
23 萬元之違約金債權逾14萬4,000元部分即33萬6,000元(480,
24 000元-144,000元)乃不存在，依民法第179條規定請求上
25 訴人給付11萬2,000元，洵屬正當，逾此之請求，則非有
26 據，不應准許。上開不應准許部分(即違約金債權33萬6,00
27 0元不存在、給付逾11萬2,000元不當得利部分)，原審為上
28 訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不
29 當，求予廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第1項
30 所示；上開應准許部分(即違約金債權逾14萬4,000元不存
31 在、給付11萬2,000元不當得利)，違約金部分之理由雖略

01 有不同，但結論並無二致，仍予維持，上訴意旨之其餘指
02 摘，則無理由，應駁回此部分之上訴。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經審酌後，核
04 與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由。依民事訴
06 訟法第436條之1第3項、第450條、第449條、第463條、第79
07 條，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

09 民事第一庭 審判長 法官 許純芳

10 法官 吳宛亭

11 法官 王雅婷

12 以上正本係照原本作成。

13 本判決不得上訴。

14 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

15 書記官