臺灣高等法院民事判決

114年度上易字第737號

上　訴　人
即附帶被上
訴人　　王忞潔
000000000000000000
訴訟代理人　王可文律師
　　吳健瑋律師
　　陳曾揚律師
被上訴人即
附帶上訴人　蔡志明
　　王佩玲

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國114年3月7日臺灣士林地方法院113年度訴字第1344號判決提起上訴，被上訴人提起附帶上訴，經本院於115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決關於駁回上訴人後開第二、三、四項之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，臺灣士林地方法院113年度司執字第9538號強制執行事件，除原判決撤銷之執行程序部分外，於未逾新臺幣壹萬肆仟捌佰肆拾玖元部分之強制執行程序應予撤銷。

上開廢棄部分，確認被上訴人以臺灣士林地方法院所屬民間公證人陳志浩事務所111年度士院民公浩字第000107、000108號公證書暨所公證之房屋租賃契約為執行名義，於本院113年度司執字第9538號強制執行事件對原告所聲請強制執行之違約金債權，除原判決確認不存在部分外，於未逾新臺幣壹萬肆仟捌佰肆拾玖元部分債權部分不存在。

上開廢棄部分，除原判決確認被上訴人不得執臺灣士林地方法院所屬民間公證人陳志浩事務所111年度士院民公浩字第000107、000108號公證書為執行名義聲請強制執行程序部分外，於未逾新

臺幣壹萬肆仟捌佰肆拾玖元部分，亦不得執上開公證書為執行名義對上訴人財產聲請強制執行程序。

其餘上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔百分之九十八，餘由被上訴人負擔，附帶上訴部分，由被上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即附帶被上訴人（下稱上訴人）主張：伊前向被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）承租門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號1、2樓房屋（下稱系爭房屋），並於民國111年2月21日簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期自同年2月22日起至116年2月28日止，每月租金新臺幣（下同）15萬元，押租保證金（下稱系爭押租金）30萬元，並送請民間公證人陳志浩事務所作成111年度士院民公浩字第000107、000108號公證書（下稱系爭公證書）。雙方並於系爭租約第十一條約定，兩造於系爭租約期限屆滿前，得期前終止租約，且應於2 個月前通知對方，且須賠償對方8個月租金之違約金。惟伊承租系爭房屋後，屢遭鄰近住戶檢舉、抗議，致伊不能為營業使用，伊不得已於112年11月10日提前終止系爭租約。然伊終止系爭租約之事由合於系爭租約第十六條第四款，倘第三人就租賃物主張權利，致不能為約定之使用收益者；且因伊終止系爭租約2個月前即通知被上訴人，依「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱住宅租賃應記載事項）所定應記載事項第14點規定，自無須賠償違約金。又伊於113年1月10日將系爭房屋返還被上訴人，雙方並簽立租屋返還點交確認書（下稱點交確認書），被上訴人亦已變更或免除伊之違約金債務。再者，伊起租日新冠肺炎疫情（下稱疫情）新增確診人數僅有35人，惟至111年4月27日新增確診人數已突破萬人大關，同年5月26日確診人數甚至已突破9萬人，此後確診人數居高不下，並持續至112年，疫情致降低消費者外出消費之動機、意願及可能，並造成民生經濟交易大幅衰退，系爭房屋所在街道之人

流在疫情爆發後，一片蕭條，又遇上國際原物料上漲，虧損甚大，整體營收入不敷出，甚至連員工薪水亦難以支應，加以鄰居檢舉不斷，無奈提前終止租約。因此縱認伊應給付違約金，亦因違約金過高，應予酌減至零。另被上訴人尚未返還伊系爭押租金，伊得以對被上訴人之系爭押租金債權30萬元與被上訴人之違約金債權抵銷，被上訴人對伊已無違約金債權。詎被上訴人仍以伊積欠違約金為由，持系爭公證書為執行名義，聲請臺灣士林地方法院（下稱士林地院）以113年度司執字第9538號（下稱系爭執行程序）就伊之財產在120萬元本息之範圍內，進行強制執行程序。然伊之終止系爭租約有妨礙被上訴人請求違約金之事由，自得依法撤銷系爭執行程序等情。爰依強制執行法第14條第1項規定，求為撤銷系爭執行程序；確認被上訴人聲請強制執行之債權不存在；被上訴人不得持系爭公證書為執行名義對上訴人之財產為強制執行之判決。原審僅就被上訴人聲請強制執行之違約金債權逾70萬元部分，准許撤銷系爭執行程序、確認債權不存在、被上訴人不得持系爭公證書為執行名義執行上訴人之財產。上訴人對其敗訴部分上訴，聲明：㈠原判決關於駁回上訴人後開之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。㈡系爭執行程序未逾70萬元部分應予撤銷；㈢確認被上訴人以系爭公證書為執行名義聲請強制執行之違約金債權本金，未逾70萬元部分債權不存在。就被上訴人附帶上訴之答辯聲明：附帶上訴駁回。

二、被上訴人則以：上訴人提前終止系爭租約之事由，與系爭租約第十六條第四款約定不符，且無住宅租賃應記載事項第14點規定之適用。又上訴人提前終止系爭租約後，隨即於他處開設第3 家商店，可見疫情對上訴人之營業並無影響；且違約金數額係被上訴人主動建議而約定；自被上訴人終止系爭租約後，系爭房屋長期空置無法出租達18個月，致其等受有未能收租之損失555萬元，因此違約金應無過高而須酌減之必要。再者，系爭押租金於扣抵電費、租賃所得稅、訴訟費

用後，僅餘9萬3,369元，上訴人仍須支付110萬6,631元之違約金。本件應有民事訴訟法第449條之1規定之適用，聲請法院對上訴人及其訴訟代理人裁處最重罰鍰等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。附帶上訴聲明：㈠原判決關於准許上訴人之訴部分，及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。㈡上開廢棄部分，上訴人在第一審之訴駁回。

三、上訴人主張被上訴人以上訴人提前終止系爭租約，依約應賠償違約金為由，持系爭公證書為執行名義，對上訴人之財產進行系爭執行程序等情，被上訴人並不爭執（見原審卷第523至524頁）。且有系爭公證書、系爭租約可資佐據（見原審卷第230、234至238頁），堪認為真實。惟被上訴人仍以前詞為辯，因上訴人聲明請求事項，均以系爭執行程序依法得被撤銷為前提，是本件爭點在於：㈠上訴人是否因終止系爭租約合於無庸賠償之規定，或被上訴人免除違約金之賠償，而得撤銷系爭執行程序？㈡上訴人是否因違約金獲酌減，而得撤銷一部或全部系爭執行程序？㈢上訴人是否因將對被上訴人之押租金債權持以抵銷被上訴人違約金債權，而得撤銷一部或全部系爭執行程序？茲分論如下：

（一）上訴人主張可免於賠償違約金事由部分

1、系爭租約第十六條第4款固有「第三人就租賃物主張權利， 致不能為約定之使用收益者」之約定，因內容與民法第436條規定相同，應係兩造間將同條規定意旨納為契約內容。參以同條規定因準用同法第435條，於不可歸責於承租人事由致無法為租賃物之使用收益，得逕終止租約之效果（民法第436條規定立法理由參照）。故兩造訂定系爭租約第十六條第4款之目的，應為上訴人就系爭房屋因第三人主張權利，致不能為系爭房屋使用收益時，始得終止系爭租約。與上訴人遭鄰居之抗議檢舉，導致在系爭房屋經營麵包店頻生困擾，但不直接發生無法使用收益系爭房屋之情形，尚屬不同。上訴人僅以其在系爭租屋經營麵包店期間，鄰居不斷檢舉抗議，即得適用系爭租約第十

六條第4款約定終止系爭租約，而不發生第十一條賠償違約金責任云云，自不可取。

2、又租賃住宅須供居住使用，始有住宅租賃應記載事項之適用，此參諸內政部113年7月8日所頒布住宅租賃應記載事項第八點第1項之規定即明（見原審卷第218頁）。上訴人自陳其承租系爭房屋係作為麵包店營業使用，且有系爭租約第七條定有明文（見原審卷第234、242頁），是應無住宅租應記載事項規定之適用，上訴人主張其在終止系爭租約2個月前即通知被上訴人，依住宅租賃事項第十四點，可免於賠償違約金之責云云，要非可採。

3、上訴人復另以其因終止系爭租約，返還系爭房屋時，兩造簽立點交確認書，被上訴人亦已變更或免除上訴人之違約金債務云云，執為主張，且提出點交確認書為據（見原審卷第250頁）。惟細繹點交確認書關於違約金之記載，僅表明違約金需賠償房屋租金8個月尚未給付；違約金未付，可抵扣押租金2個月，並未載明被上訴人同意變更或免除上訴人違約金債務，上訴人此部分主張，應為無據。

4、系爭租約第十一條就兩造合意終止該租約，約定：「本契約於期限屆滿前，雙方得期前終止租約，且應於貳個月前通知對方，且須賠償對方捌個月租金之違約金」。因上訴人之月租金額係15萬元，為系爭租約第三條所明定（見原審卷第234、242頁）。且系爭租約之租期自111年2月22日起至116年2月28日，上訴人未屆期即終止系爭租約，亦為點交確認書載明：「承租人（即上訴人）提前於113年1月10日退租，返還房屋予出租人」可徵（見原審卷第250頁）。是被上訴人依約得請求上訴人賠償違約金120萬元（150000×8=0000000）。

5、綜上，上訴人並無免於賠償違約金事由，被上訴人得請求上訴人賠償違約金120萬元。

（二）上訴人主張酌減違約金部分

1、按違約金者，乃契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之金錢或其他給付，以節省債權人依據債務不履行之損害賠償請求權對債務人請求損害賠償之舉證成本及期縮短訴訟之時程，並督促債務人依約履行債務，原應受其約束，以貫徹私法自治之本質。惟當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌當事人所受損害情形，減少違約金，此觀民法第252 條之規定自明。當事人所約定之違約金，如屬損害總額預定性者，該違約金即係作為債務人於債務不履行時之預定損害賠償總額，其目的旨在填補債權人因其債權不能實現而受之損害，並不具有懲罰之色彩，法院於衡量當事人所約定之違約金是否過高時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益，亦應加以衡量，俾符公平原則（最高法院107年度台上字第1038號判決意旨參照）。

2、經查，依系爭租約第十一條就違約金並未明定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。本院審酌系爭租約約定租期自111年2月22日起116年2月28日共60個月，迄上訴人至113年1月10日遷離系爭房屋，約租賃22個月餘，達整個租期之1/3強，且依上訴人所陳其從未積欠租金，尚無甫租賃隨即終止租約，或惡意拖欠租金之情。又新冠肺炎疫情於110年5月中旬在我國爆發社區流行，上訴人承租當時疫情已流行一段時間且稍緩，同月26日新增確診病患僅35人，惟111年4月起復無預警爆發大量變異病毒株，自 Delta 變異病毒株起，隨後爆發 Omicron 變異病毒株，再延伸到各種 Omicron 子型病毒株，全球與臺灣均陸續爆發大規模的確診潮，我國該月確診人數突增至1萬1,480人；同年5月更增至9萬4,151人， 11月時又出現如X.BB、BA.2.95、BQ.1

等多種病毒株，因而導致我國確診數又迎來高峰，迄上訴人於112年11月10日通知終止系爭租約當日，全國確診人數仍達1萬4,384人。疫情導致人流縮減，店舖倒閉，市況蕭條，社會經濟狀況不佳，有疫情專欄文章、衛福部疾管署統計全國COVID-19確診報表數、照片等件可參（見原審卷第252至253、258至267頁）。再者，上訴人於承租系爭房屋期間所經營麵包店，亦受新冠疫情影響，因普遍消費意願不佳，國際原物料大漲，整體營收入不敷出，難以支應員工薪水，經營發生虧損受有損失，有每日營收表可按（見原審卷第282至436頁）。然上訴人自陳其於終止系爭租約後，尋覓租金僅3萬4,000元之店面繼續經營麵包店（下稱新開麵包店）等語（見本院卷第252頁），且對於被上訴人指稱上訴人連同新開麵包店，共經營3 家麵包店，新開麵包店係設於系爭房屋對面，目前擴大規模，重新裝潢等情，並不爭執（見本院卷第258頁）。因系爭租約之租期迄本件言詞辯論終結日尚未屆滿，顯見上訴人終止系爭租約之時，對於系爭房屋所在地區出售麵包之營業終將不受疫情影響，具有信心，疫情所受損失應非上訴人被迫終止系爭租約之最主要因素。另系爭房屋自上訴人終止租約後，迄113年11月6日均未租出，有受託證明書附卷（見原審卷第104頁），被上訴人至少受有預期可收租金額120萬元（150000×8個月=0000000），未收取之損失。倘系爭房屋迄租期屆滿均未租出，則被上訴人遭受之損失則高達約555萬元【150000×（11＋12＋12＋2）=0000000】等，有關一般客觀事實、社會經濟狀況，上訴人所受損害情形，上訴人若未終止租約，被上訴人可得享受之租金利益。認被上訴人以每月15萬元之租金額計算8個月之違約金，尚屬過高，應以每月11萬元計算8個月共計88萬元，始屬合理。雖上訴人以法院審酌新冠疫情期間，因顯然降低消費者消費意願、動機及可能，造成民生經濟交易大幅衰退，有酌減至原約定違約金額百分之10至

50不等之事例，本件應為相等幅度之違約金酌減額云云，執為上訴理由。且提出臺灣臺北地方法院112簡上141號、臺灣桃園地方法院1088簡上10號、臺灣高等法院112上830號、同法院106上易1399號等民事判決為據（見原審卷第144至156、166至172、174至183、184至195頁）。惟上訴人疫情所受損失應非其被迫終止系爭租約之最主要原因如上述，故並無大幅酌減違約金之必要，是項主張，並不足採。

3、被上訴人固以我國於110年7月27日疫情趨緩，社會已回復正常生活後，疫情警戒標準已調降至第二級，上訴人於111年2月22日承租系爭房屋前，自應已通盤衡量疫情狀況業趨緩，社會大眾回歸正常生活，並評估其未來營運狀況、經濟能力及履約意願等情形下，方與被上訴人簽訂系爭租約，租期並長達5年，其於訂約時既已審慎評估履約能力，本諸自由意識及平等地位自主決定，自應受雙方違約金約定之拘束云云置辯。且提出衛生福利部COVID-19防疫關鍵時間軸網頁資料供參（見原審卷第486頁）。惟疫情於上訴人於111年2月22日起租日後，往往因變異病毒株之影響，至111年4月27日之新增確診人數已突破萬人大關，同年5月26日新增確診人數甚至已突破9萬人，有可能導致人流縮減，店舖倒閉，市況蕭條，社會經濟狀況不佳等狀況如上述。被上訴人僅以上訴人承租系爭房屋時，疫情警戒標準曾降至第二級，即謂上訴人之營業不應受疫情影響云云，自不足取。

4、被上訴人又以上訴人自承每日收入約1萬餘元，相當於每月收入30至50萬元，應不符合上訴人開設麵包店之預期利益。若欲符合上訴人之預期利益，推估每家麵包店每月營收至少約百萬左右，上訴人始會認為有繼續經營之價值，則以目前上訴人經營3家麵包店，並須符合預期利益繼續經營下，可推估上訴人每月營業收入至少約300萬元，可見上訴人收入甚高，且擁有高資產，生活闊綽，並無酌減

違約金必要云云為辯。且引用上訴人所提出每日營業表為據（見原審卷第282至436頁）。惟上訴人在系爭房屋開設麵包店，除營收外，一般商業經營尚須扣除人事、裝潢及稅負等諸多成本支出，始為淨收入。被上訴人僅以上訴人聲稱之營收狀況，即推測上訴人因收入、財產甚高，而無酌減違約金必要云云，與經驗法則不合，亦未可取。被上訴人復以上訴人除了擁有新成屋、賓士車、農地外，常常前往美國停留數週，每趟旅程機票食宿至少花費一、二十萬元，如此頻繁長期待在美國，若係基於探親，則讓人高度懷疑上訴人在美國加州爾灣區擁有房產。因美國加州房價、物價在該國係屬高昂區域，而加州爾灣地區又更屬昂貴區域，有眾多華人聚集，推測上訴人如果在加州爾灣區擁有房產，價值至少2百萬美元以上云云，執為無酌減違約金之理由。且提出上訴人在美國爾灣所發布之社交軟體臉書頁面為據（見原審卷第490-2頁）。為上訴人否認，且我國人民出境觀光情形甚為普遍，被上訴人徒以上訴人出境至美國次數頻繁或發布在美國停留期間之照片、紀錄，即推測上訴人在美國曾購置房產，亦與事理有違，並不可採。

5、綜上，上訴人應賠償被上訴人違約金應酌減至88萬元。

（三）上訴人主張抵銷違約金部分

上訴人於租賃期間積欠電費3萬3,151元未繳，而由被上訴人代為繳清，因水電費經兩造約定由上訴人負擔，為系爭契約第六條所明定（見原審卷第234、242頁），上訴人自負有返還被上訴人上述代墊電費之責。又被上訴人指稱上訴人未代支付扣繳租賃所得稅7萬2,000元，上訴人並不爭執（見本院卷第315頁），且有繳費憑證、112年度綜合所得稅結算申報所得資料參考清單足稽（見本院卷第291、293頁）。按押租金之性質，除當事人另有約定外，乃擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行（最高法院106年度台上字第826號判決意旨參照）。上開費用自得於押租

金扣抵。因被上訴人自陳其等收取上訴人交付之押租金為30萬元（見本院卷第281頁），是上訴人於被上訴人扣抵後，得向被上訴人取回押租金額應為19萬4,849元（000000－00000－00000=194849）。兩造在原審於114年2月12日復同意上訴人之租押金取回債權與被上訴人之違約金債權得互為抵銷（見原審卷第524頁），故抵銷後上訴人尚積欠違約金68萬5,151元（000000－000000=685151）。被上訴人固辯以押租金尚可扣抵上訴人自113年1月10日起至115年3月10日止，積欠違約金、電費及租賃所得稅之利息所得云云。惟按押租金契約，係信託的所有權讓與行為，乃承租人以擔保租賃契約所生債務之履行為目的，移轉押租金之所有權與出租人，如承租人履行租賃債務完畢，出租人即應全數返還，倘承租人有欠租或其他債務不履行情事，出租人當然就押租金抵扣受償，苟有餘額再返還之。準此，出租人就押租金，負有附停止條件之返還義務，在出租人自己之債權受清償前，不負返還之義務；租賃關係終了，承租人若有欠租時，其所交付之押租金，無須當事人之意思表示，亦不問當事人之意思如何，發生「當然抵充」（法定抵充）之效力。本件因系爭租約於113年1月10日終止如上述，押租金於同日即發生自動抵充上訴人積欠電費及租賃所得稅債務之效力，是時該2筆債務之遲延利息尚未產生，自無抵扣清償之可能。至違約金係於租賃關係終止後始發生之債務，並非押租金所擔保之租賃債務範圍，違約金所生遲延利息自不得於押租金內抵扣。是項所辯，要非可取。又被上訴人以其在法院之訴訟，已支付一審裁判費8041元、二審裁判費1萬50元、資料使用費500元、規費1569元、不動產估價費6,400元，共計2萬6,560元，亦應自押租金扣抵清償云云，執為抗辯。惟上開費用亦顯非押租金所擔保之租賃債務範圍，自不得以押租金清償，此部分所辯，亦不可採。

（四）綜上，被上訴人對上訴人之違約金債權尚有68萬5,151

元，在該金額範圍內，仍得對上訴人之財產進行強制執行程序。

四、綜上所述，上訴人依強制執行法第14條第1項規定，聲明請求被上訴人所聲請強制執行之債權逾68萬5,151元部分，撤銷系爭執行程序；確認被上訴人聲請強制執行之債權逾68萬5,151元部分不存在；被上訴人不得持系爭公證書為執行名義對上訴人之財產逾68萬5,151元部分為強制執行，為有理由，應予准許。逾此所為請求，不應准許。原審就上開應再准許撤銷系爭執行程序部分即1萬4,849元（000000－000000=14849）及該部分債權確認不存在，並不得以系爭公證書執行，為上訴人敗訴判決，自有未洽，上訴意旨聲明廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄改判如主文第二、三、四項所示。上訴人之其餘上訴、被上訴人之附帶上訴，均指摘原判決不利己之部分不當，求予廢棄改判，為無理由，兩造之其餘上訴及附帶上訴均應駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由；被上訴人之附帶上訴為無理由，依民事訴訟法第450條、449條第1項、第78條、第79條、第85條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

民事第六庭

審判長法　官　周美雲

法　官　汪曉君

法　官　古振暉

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　31　　日

書記官　廖逸柔