臺灣新北地方法院民事判決

108年度重訴字第21號

原　　告　科風股份有限公司
法定代理人　張峯豪
訴訟代理人　呂文正律師
　　陳德正律師
被　　告　臺銀人壽保險股份有限公司
法定代理人　劉玉枝
訴訟代理人　楊克成律師
複 代理 人　林羿甫律師
　　孫于琁律師

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，經本院於民國108 年6 月20日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認被告對原告新臺幣5,351,668 元之逾期使用違約金債權不存在。

確認被告對原告應按月給付新臺幣1,605,500 元（自民國105 年7 月1 日至原告實際遷出房屋日止）之逾期使用違約金債權不存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告三分之二負擔，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、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。而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年台上字第1031號判例參照）。原告主張被告對其新臺幣（下同）5,351,688 元之逾期使用違約金債權及應按月給付1,605,500 元（自民國105 年7 月1 日至原告實際遷出系爭房屋止）之逾期使用違約金債權不存在等情，為被告所否認，

是被告對原告前開逾期使用違約金債權存否，法律關係不明確，使原告在法律上之地位發生不安之危險，而此不安危險狀態，得以本件確認判決將之除去，是原告提起本件訴訟有確認利益。

二、按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262 條第1 項定有明文。經查，原告起訴時聲明為：「一、確認被告對原告5,351,668 元之逾期使用違約一不存在。二、確認被告對原告應按月給付1,605,500 元（自105 年7 月1 日至原告實際遷出系爭房屋止）之逾期使用違約金債權不存在。三、台灣新北地方法院107 年度司執字第67621 號強制執行事件所據之執行名義中前開逾期使用違約金債權部分，不得執行，已為之強制執行程序應予撤銷。」且請求權基礎為債務人異議之訴（見本院卷第9 、129 頁），嗣經本院調閱上開強制執行卷宗，得悉上開強制執行程序業於107 年7 月31日執行終結，原告遂於108 年4 月30日以民事準備二狀變更訴之聲明，即依民事訴訟法第255 條第1 項第2 、3 、7 款規定，為求紛爭解決一次性，變更訴之聲明為：「一、確認被告對原告535 萬1,668 元之逾期使用違約金債權不存在。二、確認被告對原告應按月給付160 萬5,500 元（自105 年7 月1 日至原告實際遷出系爭房屋止）之逾期使用違約金債權不存在。」等語（見本院卷第231 至233 頁），是原告將債務人異議之訴即「台灣新北地方法院107 年度司執字第00000 號強制執行事件所據之執行名義中前開逾期使用違約金債權部分，不得執行，已為之強制執行程序應予撤銷。」部分撤回，並非將原訴為變更或減縮應受判決事項之聲明，自應適用民事訴訟法第262 條之規定，而被告已表示異議（見本院卷第258 頁），顯見被告並不同意原告將前開債務人異議之訴撤回，則前開債務人異議之訴依法不得認已撤回，仍應由本院予以審理。

貳、實體方面：

一、原告方面：

㈠、緣被告聲請鈞院107年度司執字第67621號強制執行事件（下稱系爭執行程序）係以臺灣士林地方法院所屬民間公證人沈逸嵐事務所105年度士院自民公逸字第43號公證書（下稱系爭公證書）及附件公證租約（下稱系爭租約）為執行名義，並聲請換發鈞院106年度司執字第53700號債權憑證（下稱系爭債權憑證），而系爭債權憑證所載「聲請執行金額：債務人應給付債權人新臺幣（下同）5,296,619元及自民國105年7月1日起至房屋遷讓完竣之日（據債權人陳報債務人於106年3月10日自動遷讓返還），按月給付債權人1,605,500元，並自105年5月1日起至清償日止按年息百分之五計算之利息」惟被告並未具體敘明前開違約金部分計算之方式與標準。又系爭債權憑證所載之金額，應基於被告107年7月7日函略稱：「105/4/1-30未繳租金1,337,917元、違約金107,034元、逾期未搬遷違約金5,351,668元，以擔保金150萬元而抵充後尚不足5,296,619元」云云，故得出前開5,296,619元之金額，復依據系爭租約第10條第3項請求月租金2倍之違約金，自105年7月1日起至房屋遷出止按月給付1,605,500元。惟被告除就前開違約金數額計算有誤外（詳如後述），且未於租約屆期後依約催告，更曾就屋內原告動產主張留置權，況違約金2倍亦屬過高應予酌減，故被告自不得逕自主張前開違約金債權。是以，原告除就「105/4/1-30未繳租金」1,337,917元、「違約金」107,034元等部分不爭執外，其餘部分即前開逾期使用違約金均予爭執，自具備確認利益。

㈡、被告未依約於租約屆滿後以書面催告原告遷出租賃房地，自不得請求逾期使用違約金，縱以被告聲請原告返還房屋之106年1月16日執行命令作書面催告，亦應以原告106年1月19日收受該執行命令後5日後計算逾期違約金。

1、系爭租約第2條租賃期間為「105年2月1日至105年4月30日止」、第10條第3項違約罰則為「本租約終止時，乙方

（原告，下同）應即將租賃房地返還甲方（被告，下同）…。經甲方書面催告後5日內，乙方仍未遷出本租賃房地時，甲方每月得向乙方請求按照月租金2倍支付違約金至遷讓完竣」是倘原告於租約終止時未依約返還租賃房地，被告須再次書面催告原告，若原告於催告後5日內仍未遷出，被告始得請求違約金。但被告並未在系爭租約屆期終止（105年4月30日）後以書面催告原告返還租賃房地，原告雖曾於105年6月2日、同年7月7日分別收受被告存證信函，惟均係請求原告支付「未繳租金、違約金、逾期未搬遷違約金」及主張抵充原告之擔保金等，並未催告命原告返還租賃房地。換言之，被告並未催告命原告返還租賃房地。故系爭租約第10條第3項所定違約金請求權之停止條件並未成就，被告自不得請求原告支付租金2倍之違約金。

2、原告於106年1月19日收受鈞院執行命令，命原告於收受後15日內返還租賃房地，倘以前開執行命令充作被告之書面催告（假設口氣），應以原告收受該命令5日後計算逾期返還違約金，是被告至多可請求之違約金為106年1月25日至原告實際搬遷日（非被告稱之106年3月10日，而係同年2月25日，詳後述）止。

3、原告並非刻意違約不返還租賃房地，且被告自105年7月22日至106年3月13日就租賃房地之物品行使留置權，故原告於此段期間並未有占用租賃房地，而係被告始為租賃房地之直接占有人，換言之，被告既已對租賃房地內物品行使留置權，原告本無從任意搬遷、管理或處分，故原告最遲自105年7月22日起即非無權占用或逾期返還，被告請求逾期使用違約金至多應以105年7月22日為限。

因原告置放於租賃房地內之機具遭訴外人Gennaro Rino Platone（下稱Rino）於105年1月18日查封在案，原告屢次陳明系爭租約將於105年4月30日屆至，請求交由Rino保管或同意解封，惟均未獲Rino同意，Rino雖於105年5月6日曾當場同意保管並移置桃園市龜山廠房，但之後又具狀反

悔，原告僅能於105 年8 月1 日聲請改定保管人，惟遭駁回，嗣因105 年12月5 日、106 年1 月16日兩拍無人應買而解封，原告方得於106 年2 月25日將機具搬離該處，是原告並非刻意違約。被告於另案查封期間內曾對租賃房地之全部機具主張留置權，如：105 年7 月4 日另案執行時，被告陳稱「是否行使留置權，仍在評估」；105 年7 月7 日被告函之說明末段，被告稱請盡速於一個月內繳付（5,296,619 元），否則將依民法第445 條規定主張留置權，就貴公司之留置物拍賣取償；105 年7 月22日另案執行時，被告陳稱「主張行使留置權，至目前為止債權數額為5,296,619 元」等，又鈞院另案被告請求原告返還管理費事件即107 年度訴字2496號（下稱另案）判決認定被告（即另案之原告）既自105 年7 月22日至106 年3 月13日期間，就租賃房地內之物品行使留置權，原告（即另案之被告）於此段期間並未有占用租賃房地，而係被告始為租賃房地之直接占有人，自難僅憑被告行使留置權，即可謂原告受有免繳管理費之利益。故原告主張其於105 年22日至106 年3 月16日期間受有代原告給付管理費之損害，致原告受有免繳管理費之利益，依不當得利法則，原告應給付其此段期間之管理費云云，並無可取等語至明。是以，前揭判決可證被告確於105 年7 月22日起就留於租賃房地內之機具設備行使留置權，被告該時起即為機具之直接占有人，原告自無從拆除搬遷，故被告至遲於105 年7 月22日後即不得按日請求違約金，此部份之違約金債權不存在甚明。縱留置權被告未確定行使或依法無從行使（假設語氣），惟被告於105 年7 月7 日、7 月25日多次陳明或考慮行使留置權，已讓原告無從適從，由於機具設備龐大搬遷不易且專業搬遷業者所費不貲，原告因諸多外部因素（如被告行使留置權等）而影響搬遷規劃與進度，是原告之主觀可歸責性低，可供酌減違約金之參考。

㈢、系爭債權憑證所載「原告於106 年3 月10日遷讓返還」並非真正，被告亦無舉證，原告係於106 年2 月25日即將機具設

備全數遷出並清空，逾期使用違約金至多應以106年2月25日或106年3月3日為限。

1、兩造106年2月14日搬遷協議書已約定「預計於106年2月份第二週或第三週期間安排機具吊掛施工將機械設備移出」等語，原告係於106年2月25日即將機具設備全數遷出並清空，逾期使用違約金至多以106年2月25日為限。

2、縱原告未於106年2月25日搬遷完竣（假設語氣），惟原告既於106年3月3日發函通知「科風公司…於106年2月25日清空…機具設備」並註明「返還本案標的物已完成，特立發文字號：科字第0000000號被函覆貴公司」等語，原告斷無可能白紙黑字公然使用詐術訛騙被告，倘被告當時質疑，何不立即前往查看？何以不立即點交？倘被告拖延一個月方點交，難道原告要支付267萬餘元之違約金（被告主張之違約金達一日89,195元）？是以，原告既已於106年3月3日寄發正式函文陳明已搬遷，被告遲延點交之不利益自不得轉嫁原告，被告不得請求106年3月3日後之違約金。

㈣、被告於系爭債權憑證主張之金額計算有誤，倘以每月租金802,750元計算，被告虛列之不實金額至少為2,140,668元【（0000000-000000）x 2倍x 2月】。

1、系爭租約第10條第3項違約金計算基礎為「每月租金」而依系爭租約第3條，105年2月1日至4月30日每月租金平均係802,750元，惟系爭債權憑證5,296,619元，其中105年5月1日至6月30日兩月之逾期未搬遷違約金為5,351,668元，被告計算基準為每月租金1,337,917元x 2倍x 2月，惟1,337,919元為最後一個月（105/4）租金，並非系爭租約（105/2-4）之每月平均租金，被告竟可挑選有利之某月份作計算標準？倘如此可採，535,167元為前兩個月（105/2、3）的每月租金，原告是否可挑選535,167元為計算標準？是以，系爭債權憑證之金額即非正確，倘以每月租金802,750元計算，被告虛列之不實金額至少2,140,668元。

2、依兩造前一年度即104年11月19日至105年1月18日之租賃

契約，每月租金為802,750 元，復參系爭租約訂立前之105 年1 月8 日續約申請書，每月租金亦為802,750 元，均與系爭租約之平均月租金802,750 元相同，依體系解釋與論理法則，系爭租約之月租金即可認802,750 元，殆無疑義，否則為何被告自105 年7 月起即改以半個月租金（802,750 元）為違約金計算標準？實則，被告係嗣後發現計算標準有誤方自行更正，否則何需如此？又，縱前揭續約申請書係原告製作，倘被告不同意該租金，為何收受後未表示反對？不符經驗法則。反觀被告以最後一月1,337,919 元作為月租，其依據從何而來？被告雖稱「有其特殊之時空背景存在」云云，但為何105 年4 月租金（利用價值）為2 月或3 月之2.5 倍？該月租金行情何以有如此倍幅波動？被告均未舉證以明，所述自無可採。

㈤、被告主張之遠約金顯屬過高，應予以酌減：

1、系爭租約第10條第3 項所定之違約金並無明定為懲罰性違約金，自屬損害賠償總額預定之違約金，被告應舉證有何具體損害，惟被告並未舉證明之。又，縱被告確受有損害，惟系爭租約之每月租金已高達802,750 元，衡諸該地區為工業區，亦僅供原告置放機具設備之廠房使用，並非熱鬧之商業區，倘原告繼續租用，被告可得期待之利益亦僅為每月租金，故月租2 倍之違約金顯屬過高。

2、原告係因置放於租賃房地內之機具於105 年1 月18日遭Rino查封，以致無法依約搬遷，直至106 年1 月16日拍賣無著方解封，嗣原告立即於106 年2 月25日搬離，惟機具遭查扣期間，原告無從搬遷移動，亦未就租賃房地作其他使用收益，僅能維持現狀，但倘依被告以每月租金2 倍（即1,605,500 元）計算違約金，自105/5/1-106/2/25約10月致生之逾期使用違約金，總額即高達1,600 餘萬元之多，惟置放其中之機具設備僅值約3,613,000 元。換言之，本件原告無法搬遷之主因，係置放其中之機具設備遭查封，但為了放置該等機具設備，產生之違約金竟超過機具設備之價值五、六倍之多？

豈非荒謬？又，本件在執行過程中，Rino屢次堅拒保管，亦不同意啟封，最後更不願承受，白白耗費近10個月的執行時間，原告於啟封後即立即搬遷卻無故產生1,600 餘萬元之違約金，豈屬公平？況，被告曾考慮或主張行使留置權，而Rino曾答應移付保管，由於機具設備體積龐大搬遷不易，加上前開不確定因素，均讓原告無所適從。是以，原告非惡意違約，係因其他外部因素致無從搬遷機具，自不可將不利益均歸責於原告，綜上，考量原告之主觀可歸責性低，本件逾期使用違約金應再予酌減（至少須酌減至月租金一半），方不致顯失公平，並符衡平原則，則以原告主張之401,375 元（802,750 元/2）重新計算逾違約金。

㈥、系爭租約固載有「逾期使用違約金…應逕受強制執行」之文字，惟原告就違反系爭租約所生之違約金債權之存在及其數額仍尚有爭執，是該等違約金債權之存在與否及其數額實無從僅憑系爭租約之約定，由形式審認逕得明證，因之系爭公證書所載違約金債權仍未確定，不得率予執行。又被告所據之系爭公證書僅載「逾期使用違約金…均應逕受強制執行」等語，惟違約事實是否確已發生？本不能依公證書斷定，仍需待證書以外之資料始能確定，益徵執行名義具有不明確之情形。是以，本件被告逾期使用違約金債權部分，原告既均爭執該債權有不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由，原告即得提起本件異議之訴及請求撤銷系爭執行程序。

㈦、併聲明：

1、確認被告對原告5,351,668 元之逾期使用違約金債權不存在。

2、確認被告對原告應按月給付1,605,500 元（自105 年7 月1日至原告實際遷出系爭房屋止）之逾期使用違約金債權不存在。

3、系爭執行程序所據之執行名義中前開逾期使用違約金債權部分，不得執行，已為之強制執行程序應予撤銷。

4、訴訟費用由被告負擔。

二、被告方面：

㈠、被告於105年4月25日向原告寄發存證信函通知原告應儘速於「租期屆滿時」騰空返還租賃房地，已依系爭租約履行書面催告之義務，並於租期屆滿時始計算違約金。

1、系爭租約第10條第3項約定，於租約終止時承租人（即原告，下同）即負有返還系爭房地之義務，而經出租人（即被告，下同）書面催告後5日內，承租人仍未遷出時應依約給付違約金，惟該條並無需至租賃期間屆滿後，被告始得催告通知之約定。蓋出租人如事先知悉承租人有屆期不還之可能性時，為督促承租人履行遵期返還之義務，於租賃期限屆至前先行通知催告承租人應「屆期」返還租賃物，該書面催告既有期限，則違約金之計算亦係租約屆期後才起算，並非租期屆至前即起算違約金，故應認與系爭租約上開約定相符。

2、因原告於105年4月份租金即發生逾期未繳之情事，且於同年4月20日經原告告知其於租賃房地內之機具設備已遭Rino查封。被告見租賃期間將屆，而原告顯有毀約之跡象，為免原告違約，被告於105年4月25日寄發存證信函要求原告支付逾期未繳之4月份租金，並通知原告應儘速於105年4月30日租期屆滿時騰空並返還租賃房地，前述催告函並非要求原告應「提前」返還租賃物，而係催告其應於「租期屆滿時」返還，自應認發生催告之效力，而被告所主張違約金之計算均係以租期屆滿後開始計算，並無原告所稱有發生提前計算之問題。

3、綜上，被告所為之函文或存證信函，均係在通知原告屆期負有騰空返還系爭租賃房地之義務，未要求原告提早搬遷、返還系爭租賃房地，自無提前起算違約金之問題，與租約之規定並無違背。否則如依原告所稱，一定要至租期屆滿後，原告仍未返還房屋，被告始得發函催告請求其履行返還房屋，則於承租人明顯已有違約之事實，出租人反而不能先行催告承租人應履行遵期返還房屋之義務，顯與一般常情相悖，更非租約第10條第3項約定之原意。是被告於105年4月25日

向原告寄發存證信函通知原告應儘速於105年4月30日「租期屆滿時」騰空並返還租賃房地，實已依租約履行書面催告之義務，並應於租期屆滿時開始起算違約金。

㈡、被告未曾直接占有或間接占有系爭機具設備，與行使留置權之要件不符，被告雖曾表達有意行使，但實際上並未真正行使留置權；且被告與原告間另案訴訟之一審判決（即鈞院107年度訴字第2496號判決）之認事用法多所違誤，被告已提出上訴，尚不足以作為本件之依據。

1、兩造於104年11月17日簽訂租約，由被告出租租賃房地予原告，租賃期間為104年11月19日至105年1月31日止；嗣於105年1月28日兩造為延長租期簽署系爭租約，租期為105年2月1日起至105年4月30日止。原告於延長租賃期間屆滿後，仍未將租賃房地騰空、回復原狀返還予被告，直至106年3月13日兩造完成點交作業後，始交付租賃房屋之鑰匙、返還租賃房地。是被告於104年11月19日將租賃房地交付予原告後即在原告之直接占有下，至106年3月13日完成點交作業後，被告始取回租賃房地之直接占有，故自104年11月19日起至106年3月13日期間，原告為租賃房地之直接占有人無疑。

2、原告於104年11月19日承租之日起，即陸續將其所有之機具設備搬至租賃房地內，並依原告自認事實該機具設備係於106年2月25日搬遷完成。亦即機具設備存放於租賃房屋之期間（104年11月19日至106年2月25日），租賃房地一直在原告直接占有，被告實無從對租賃房地內之機具設備有任何事實上之支配。縱依原告所稱被告對租賃房地有間接占有（即具有租賃物返還請求權等），但被告對租賃房地內之「機具設備」並無任何法律上之請求權，故亦不構成間接占有之事實，原告自不應將兩者混為一談。

3、被告出租租賃房地予原告，縱依民法第941條可認為「租賃房地」之間接占有人，僅係被告對原告就租賃房地具有租賃物返還請求權或所有物返還請求權，惟不因此代表對於租貨

房地內放置之「機具設備」有任何法律上之權利，自不構成間接占有。如原告主張被告對系爭機具設備為間接占有，原告自應舉證說明被告對機具設備究竟在法律上有何請求權？

4、被告就機具設備，並不符合民法第761 條所定占有動產之任一型態。再以間接占有之構成要件檢視：1.原、被告間就租賃房地雖存在租賃關係，惟此並不足作為占有機具設備之媒介關係；2.原告於租賃房地返還前，持有租賃房地之鑰匙，對於租賃房地之機具設備具為支配管領，為機具設備之直接占有人，而原告占有機具設備，係因其為該物之所有人，主觀上並無為被告占有之意思，被告無從取得機具設備之間接支配管領力，此觀一般房屋租賃契約，承租人就其屋內所有之物品，不會以為出租人占有之意思支配管領該物品自明；3.被告立於租賃房地出租人之地位，自無占有機具設備之媒介關係，故亦無任何對原告主張返還機具設備之請求權基礎。準此，被告既非為機具設備之直接占有人，亦不符合間接占有人之要件。

5、縱然原告就機具設備保管人之認定與Rino間雖曾有爭議，惟經鈞院裁判結果可知，機具設備之保管人始終為原告。被告既對於機具設備無事實上管領力，縱機具設備係置於被告為間接占有人之租賃房地內，亦不得認為被告就機具設備具有占有之事實。

6、再者，另案判決認事用法多所違誤，被告已上訴，因該判決尚未確定，自不足作為本件之依據，且本件於機具設備存放於租賃房地期間，租賃房地一直在原告實力支配之直接占有下，亦僅有原告能對置放於租賃房地之機具設備有管領支配力，被告在無法自由進出租賃房地之情形下，始終未曾就機具設備有事實上管領力，而不具有任何直接占有或間接占有之事實。縱被告前曾於105 年7 月22日於原告與Rino間執行筆錄中表示就機具設備行使留置權，惟其表示僅係表達有行使之意願，惟實際上是否真正行使，自應需符合行使留置權之法定要件，否則實無從行使之。

㈢、原告於106年3月13日以前均未完成系爭租約第7條第1項所定返還租賃房地之義務，故被告主張逾期搬遷違約金之計算，應無違誤。

1、租賃期間屆滿後，承租人應將租貨房屋物回復原狀、返還鑰匙於出租人，此為一般社會通念之承租人屆期返還租賃房屋之義務。系爭租約第7條第1項規定：「租賃期滿、本租約終止或租賃關係不存在時，乙方應將本租賃房地騰空後恢復原狀交還，惟經甲方同意得按現況交還，但該現狀不得有破壞本租賃房地之結構、牆面及地板等情形，否則乙方應負修復及賠償責任，且乙方不得要求任何補償。」可知租貨期間屆滿時，倘僅將租賃物清空，而未將租賃物回復原狀，尚不足認已履行返還租賃房地之義務。此規定，並無超出一般社會通念之承租人義務，合先敘明。

2、原告於租賃契約屆至時，始終未騰空租賃房地並將之回復原狀交還予被告，直至106年3月10日下午4時53分許，原告始以電子郵件告知被告「健康路廠房復原完工之照片9張」被告始得儘速安排於次工作日即同年3月13日星期一訴進行點交租賃房地，原告亦於斯時才交還租賃房地之鑰匙。

3、至於兩造於106年2月14日簽署協議書，約定原告預計於2月份第二週或第三週將機器設備等移出等語，但並無足證原告已於2月第三週前已搬遷完竣。況原告雖稱於106年3月3日發函通知被告已於106年2月25日清空租賃房地內之機器設備，惟於此時點，原告尚未交還租賃房地之鑰匙，更不足以認定原告已依約返還租賃房地並完成回復原狀之義務。

㈣、被告並無就損害賠償預定性違約金數額負舉證責任之義務。

1、基於契約自由、私法自治之原則，契約雙方應受違約金條款之拘束。且違約金額是否過高，為有利於債務人之事實，應由債務人負舉證責任。

2、兩造既已簽訂系爭租約，就違約金條款達成共識，不容嗣後再爭執。就違約金過高之事實，係有利於原告之事實，應由原告負舉證責任。

㈤、原告所提起之債務人異議之訴，係於系爭執行程序終結後始提起，不符合強制執行法第14條之法定要件，應予駁回。

㈥、併聲明：

1、原告之訴駁回。

2、訴訟費用由原告負擔。

三、本院得心證之理由：

㈠、查，兩造簽訂系爭公證書及系爭租約，即原告向被告承租被告位於新北市○○區○○路156、158、160、162、164、166、168、170、172、174、176號3樓房屋暨編號179至215號機車停車位（即租賃房地），租賃期間自105年2月1日起至105年4月30日止，租金105年2月1日起至105年3月31日止每月535,167元（含稅，未含每月管理費，下同）、105年4月1日起至105年4月15日止535,167元、105年4月16日起至105年4月30日止802,750元，嗣因原告未依約繳付105年4月份租金1,337,917元及租期屆滿未依約返還租賃房地，經被告依系爭公證書向本院聲請強制執行，經本院以105年司執字第80314號受理後，原告自行搬遷，執行結果全未受償而由本院核發債權憑證，經被告向本院聲請更正請求金額為「債務人（即原告，下同）應給付債權人（即被告，下同）5,296,619元及自105年7月1日起至房屋遷讓完竣之日止，按月給付債權人1,605,500元，並自105年5月1日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。」後，由本院以106年度司執字第53700號重新核發系爭債權憑證即聲請執行金額為「債務人應給付債權人5,296,619元，及自105年7月1日起至房屋遷讓完竣之日（據債權人陳報債務人於106年3月10日自動遷讓返還債權人）止，按月給付債權人1,605,500元，並自105年5月1日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。」嗣被告於107年6月21日執系爭債權憑證向本院聲請強制執行，經本院以107年度司執字第67621號（即系爭執行程序）受理後，業於107年7月31日執行終結等情，此有本院執行命令、系爭

公證書、系爭租約、系爭債權憑證（見本院卷第35至47、143至151頁）可證，並經本院依職權調閱系爭執行卷宗、106年度司執53700號強制執行卷宗核閱屬實，且為兩造所不爭執，是上開事實，洵堪採認無訛。從而，系爭執行程序既已於107年7月31日執行終結，則原告請求撤銷系爭執行程序云云，即屬無據，應予駁回。

㈡、原告主張被告未依系爭租約第10條第3項之約定，以書面催告返還租賃房地，自不得依請求租金2倍之違約金，且倘以原告於106年1月19日收受執行命令返還租賃房地者，被告至多可請求之違約金應自106年1月25日至原告實際搬遷日即106年2月25日止，並因原告非刻意違約不返還租賃房地，且被告自105年7月22日起至106年3月13日就租賃房地內之機具設備行使留置權，原告無從任意搬遷、管理或處分，原告最遲自105年7月22日起即非無權占用或逾期返還，縱認被告未行使留置權，但被告多次陳明或考慮行使留置權，已讓原告無所適從，而影響搬遷進度，原告主觀可歸責性低，且違約金過高，應予酌減違約金，況且原告業於106年2月25日將機具設備全數遷出並清空，被告所請求逾期違約金至多應以106年2月25日或106年3月3日為限，且應以月租金802,750元計算違約金，則請求確認被告對原告5,351,668元之逾期使用違約金債權不存在及對原告應按月給付1,605,500元（自105年7月1日至原告實際遷出系爭房屋止）之逾期使用違約金債權不存在等語，為被告否認，並以前詞置辯。是以，本件爭點厥為：被告依系爭租約第10條第3項之約定，請求原告給付逾期違約金，是否有理由暨所得請求之逾期違約金若干？茲論述如下。

㈢、按民法第450條第1項規定：「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」、同法第454條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」及系爭租約第7條約定：「一、租期屆滿、本租約終止或租賃關係不存在時，乙方應將本租賃房地騰空後恢復原狀交還，惟經甲方同意得

按現況交還，但該現狀不得有破壞本租賃房地之結構、牆面及地板等情形，否則乙方應負修復及賠償責任，且乙方不得要求任何補償。二、因租期屆滿、本租約終止或租賃關係不存在，乙方返還本租賃房地或遷出後，如有留存於本租賃房地內之物品，經甲方書面催告而仍不處理者，視為廢棄物，任由甲方處置，相關費用悉由乙方負擔。」、第10條第3項約定：「本租約終止時，乙方應即將本租賃房地返還甲方，不應藉詞推諉或主張任何權利，經甲方書面催告後5日內，乙方仍未遷出本租賃房地時，甲方每月得向乙方請求按照月租金2倍支付違約金至遷讓完成。」（見本院卷第42、43頁），是原告既係向被告承租租賃房地，且租賃期間自105年2月1日起至105年4月30日止，則系爭租約於105年4月30日屆滿即兩造租賃關係終止，原告自應依上開規定及系爭租約之約定將租賃房地返還被告，且經被告書面催告後5日內，原告仍未遷出租賃房地，被告每月得向原告請求按照月租金2倍支付違約金至遷讓完成。又系爭租約既應於105年4月30日租期屆滿而終止，然被告於105年4月25日以存證信函通知原告並稱：原告尚未支付105年4月1日起至105年4月30日止租金1,337,917元及違約金26,758元，請原告儘速依約支付上開金額並於105年4月30日租期屆滿時應將租賃房地騰空後交還等語，此有存證信函（見本院卷第153頁）可證，是斯時系爭租約尚未終止，自難認被告以前開存證信函催告原告返還租賃房地合於系爭租約第10條第3項之約定，則被告徒以前開存證信函催告而依系爭租約第10條第3項約定自105年5月1日起算違約金云云，即屬無據。至被告另分別於105年6月2日以存證信函寄予原告並載稱：原告尚未支付105年4月1日起至105年4月30日止租金1,337,917元、違約金53,517元及逾期搬遷違約金2,675,834元，被告以擔保金（押金）1,500,000元抵充後尚不足2,567,268元，請儘速依約支付上開金額…否則將依法強制執行（見本院卷第57至60頁），及於105年7月7日以存證信函

寄予原告並載稱：原告尚未支付105 年4 月1 日起至105 年4 月30日止租金1,337,917 元、違約金107,034 元及逾期搬遷違約金5,351,668 元，被告以擔保金（押金）1,500,000 元抵充後尚不足5,296,619 元，請儘速依約支付上開金額…請儘速於一個月內繳付，否則將依民法第445 條規定主張留置權，就原告之留置物拍賣取償等語（見本院卷第49至53頁），亦非催告原告返還租賃房地，自無系爭租約第10條第3項之適用。

㈣、又不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限。前項情形，僅於已得請求之損害賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償。民法第445 條定有明文。另按留置物之直接占有人為債權人，並非債務人，是留置物置於留置權人之場所時，應認係留置權人占有該場所而非留置物之所有人占有該場所。查被上訴人所有之系爭貨櫃，既因上訴人行使留置權而由上訴人直接占有，自難謂該放置貨櫃之場所為被上訴人所占有而獲有不當之利益（最高法院84年度台上字第2040號民事判決意旨可資參照）。經查，原告置放於租賃房地內之機具遭Rino於105 年1 月18日查封，並指定原告為保管人，原告雖於105 年8 月1 日具狀聲請改定保管人，惟遭法院以103 年度司執字第138499號裁定駁回其聲請，嗣於105 年12月5 日、106 年1 月16日因兩次拍賣無人應買而解封；期間經本院執行處於105 年7 月4 日、105 年7 月22日調查，被告於105 年7 月4 日陳稱：有關是否行使留置權部分，仍在評估，公司立場仍希屋內動產儘速搬遷，請求鈞院另定期日現場執行等語，及於105 年7 月22日陳稱：主張行使留置權，至目前為止債權數額為5,296,619 元，另每個月增加兩百多萬元的債權，就此我們已遞狀聲請強制執行等語，此有103 年度司執字第138499號民事裁定、動產拍賣筆錄（第1 次）、動產拍賣（再行拍賣）、執行筆錄（見本院卷第61至81頁）可證，是於105 年7 月22日時，被

告對於原告至少有前開積欠租金（105 年4 月1 日至105 年4 月30日）、租金遲延給付之違約金（依系爭租約第10條第1 項）債權存在，則被告斯時就租賃房地內之機具設備行使留置權，於法並無不合，從而，被告自105 年7 月22日起既已對租賃房地內之機具設備行使留置權，揆諸前開規定及判決意旨，自應認被告占有租賃房地，而非原告。

㈤、再者，承租人將前條留置物取去者，出租人之留置權消滅。但其取去係乘出租人之不知，或出租人曾提出異議者，不在此限。承租人如因執行業務取去其物，或其取去適於通常之生活關係，或所留之物足以擔保租金之支付者，出租人不得提出異議。民法第446 條定有明文。承上所述，被告執系爭公證書及系爭租約向本院聲請強制執行，經本院執行處於106 年1 月16日新北院霞105 司執公字第80314 號執行命令即命原告應於收受本命令後15日內，將租賃房地返還被告，經兩造於106 年2 月14日協議，原告預計於106 年2 月份第二週或第三週期間安排機具吊掛施工將機械設備等移出，需拆除172 號6 樓中窗戶一扇及女兒外牆，原告提出結構技師出具之「結構安全證明書」予被告及大樓管委會並經被告方同意後，由原告自行拆除172 號6 樓中窗戶一扇及女兒外牆，乙方保證於機械設備搬出後14日內回復原狀，若逾期未回復或回復不完全者，原告除同意由被告方自行僱工修復，費用由原告負擔外，倘致被告受有損害者，願負損害賠償之責，嗣經原告於106 年3 月3 日以科字第0000000 號函通知被告其已依據本院前開執行命令，於106 年2 月25日清空租賃房地內之機具設備，並依上開協議書期限內回復原狀，並經雙方於106 年3 月3 日現場點收無訛等情，此有執行命令、協議書、原告前開函文、點交紀錄（見本院卷第55頁、83至85、177 至181 頁）可證，是被告於105 年7 月22日行使留置權後，經兩造於106 年2 月14日前開協議後，被告顯已同意由原告將租賃房地內之機具設備搬出，而原告自陳已於106 年2 月25日將機械設備搬出，並於同106 年3 月3 日函通知

被告，兩造於106年3月13日點交確認，足認被告對於租賃房地內之機具設備留置權業於106年2月25日原告搬出租賃房地後消滅，雖因兩造聯繫時間之花費而迨至106年3月13日始完成租賃房地返還被告，但原告顯未逾越上開協議所約定之期間返還租賃房地予被告，則被告依系爭租約第10條第3項之約定，請求原告給付105年5月1起至106年3月13日逾期違約金云云，礙難採認。

四、綜上所述，原告主張被告不得依系爭租約第10條第3項之約定請求其給付逾期違約金5,351,668元（自105年5月1日起至105年6月30日止）及自105年7月1日起至遷讓返還租賃房地日止按月給付1,605,500元逾期使用違約金，被告對其並無上開逾期使用違約金債權存在等語，為有理由，應予准許。至原告請求撤銷系爭強制執行程序云云，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、結論，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

民事第二庭　　法　官　饒金鳳

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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　5　　日

書記官　沈柏樺