

臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上易字第311號

上訴人 唐仔慧

訴訟代理人 張禮安律師

被上訴人 普甘霖事業股份有限公司

法定代理人 林英傑

上列當事人間請求債務人異議之訴事件，上訴人對於中華民國114年3月26日臺灣臺中地方法院113年度訴字第1933號第一審判決提起上訴，本院於114年11月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造與訴外人新福爾摩莎國際有限公司(下稱新福爾摩莎公司)於民國112年2月14日就原法院111年度訴字第1923號遷讓房屋事件簽署和解筆錄(下稱系爭和解筆錄)。因被上訴人以伊及新福爾摩莎公司未如期履行系爭和解筆錄約定之拆遷義務為由，持系爭和解筆錄聲請強制執行，經原法院民事執行處(下稱執行法院)以112年度司執字第99122號事件受理在案(下稱系爭執行事件)。惟伊確已依照系爭和解筆錄，於約定之112年6月30日前，將門牌號碼臺中市○○區○○區○○路00號房屋(下稱系爭房屋)所約定之範圍拆除完畢，被上訴人不得請求伊給付相當於租金之不當得利。且縱有部分地上物未拆除，亦係經被上訴人同意而保留，範圍不大，對系爭房屋之使用應無影響，故系爭和解筆錄所約定之違約金亦屬過高等語。爰依強制執行法第14條第1項前段規定，提起本件訴訟，求為命撤銷系爭執行事件之強制執

01 行程序；及被上訴人不得執系爭和解筆錄對伊為強制執行之
02 判決。

03 二、被上訴人則以：依現場照片及執行法院之勘驗筆錄，上訴人
04 仍有部分地上物未拆除。因上訴人違反系爭和解筆錄第4、5
05 項之義務，伊得依系爭和解筆錄第6項之約定，請求上訴人
06 與新福爾摩莎公司連帶給付112年7~10月之相當於租金之不
07 當得利【每月為新臺幣(下同)10萬元】及懲罰性違約金【每
08 月為5萬元】，合計60萬元，並據以聲請強制執行等語資為
09 抗辯。

10 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服提起上訴，並上
11 訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭執行事件對上訴人所為強制
12 執行程序，應予撤銷；(三)被上訴人不得執系爭和解筆錄對上
13 訴人為強制執行。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

14 四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3
15 款規定，整理並協議簡化爭點如後：

16 (一)不爭執事項：

17 1.被上訴人於109年7月3日與新福爾摩莎公司簽訂房屋租賃
18 契約書(下稱系爭租約)，出租系爭房屋予新福爾摩莎公
19 司，並由上訴人擔任保證人。三方於112年2月14日針對原
20 法院111年度訴字第1923號遷讓房屋事件成立和解，筆錄
21 主要內容如下：

22 (1)租賃期間至112年6月30日屆滿，期滿不續租。

23 (2)新福爾摩沙公司迄112年2月28日止，尚積欠被上訴人租
24 金30萬元(未稅)，應於112年3月15日與上訴人連帶給付
25 31萬5,000元(含稅)予被上訴人。

26 (3)新福爾摩沙公司應自112年3月1日至112年6月30日止，
27 按月與上訴人連帶給付6萬3,000元租金予被上訴人。

28 (4)新福爾摩沙公司及上訴人應於112年6月30日前將系爭房
29 屋騰空返還給被上訴人。

30 (5)新福爾摩沙公司及上訴人應將系爭房屋如本院卷第71頁
31 複丈成果圖編號C所示一樓鐵皮屋簷、B2所示一樓房間(

01 隔間)、C2所示一樓淋浴空間、及D2、E2所示二樓鐵皮
02 突出物拆除。

03 (6)如未於112年6月30日前履行上開第(4)、(5)項之義務，新
04 福爾摩沙公司及上訴人應按月連帶給付被上訴人相當於
05 租金之不當得利10萬元、及懲罰性違約金5萬元。

06 (7)如未於112年12月31日前履行上開第(4)、(5)項之義務，
07 自113年1月1日起應按月連帶給付被上訴人相當於租金
08 之不當得利15萬元、及懲罰性違約金5萬元。

09 2.被上訴人於112年7月5日以新福爾摩莎公司及上訴人未履
10 行前開第(4)、(5)項義務，執系爭和解筆錄為執行名義聲請
11 強制執行，並同時請求給付112年7至10月之租金及違約金
12 (合計60萬元)，由執行法院以系爭執行事件受理。

13 3.執行法院就被上訴人聲請強制執行之租金及違約金部分，
14 囑託臺灣新北地方法院(下稱新北地院)執行(案號：112年
15 度司執助新字第7954號)，扣得上訴人於彰化商業銀行帳
16 戶內之存款及股票(見執行影卷第48~49頁)。

17 4.執行法院於112年10月31日至系爭房屋現場履勘，執行筆
18 錄記載：「二、據地政指出B2、D2、E2均拆除完成；C2部
19 分依上次測量結果，後側有鐵皮未拆除；關於C部分尚有
20 鐵皮圍籬未拆除。三、詢問對於地政指界結果有何意見？
21 四、債權人：沒意見。唐(即上訴人)：我沒問題，地政
22 指出未拆部分與我無關。新福爾摩莎：B2、D2、E2沒意
23 見，C、C2已依上訴人意見拆除。五、何時拆除？唐(即上
24 訴人)於六月底前拆除完畢並撤走，有請律師陳報。新福
25 爾摩莎：也是拆除完畢。債務人拆除的證明回家找再陳
26 報。六、解除債務人占有，點交與債權人接管。七、債務
27 人如對拆除完畢時間有所爭執，應提出相關事證釋明，否
28 則應給付和解筆錄第六項從7月1日起至10月31日之租金及
29 違約金。(新福爾摩莎法代表示：屋簷雨遮未拆，未影響
30 出租，這項如此算來不合理，故拒簽筆錄)(見執行影卷第
31 55~56頁)。

- 01 5.執行法院履勘現場時，附圖編號C2所示一樓淋浴空間現
02 況，如原審卷第167頁照片所示；被上訴人於113年7月25
03 日自行委由正承工程有限公司(下稱正承公司)拆除後之照
04 片，如原審卷第111頁所示。
- 05 6.執行法院履勘現場時，附圖編號C所示一樓鐵皮屋簷現
06 況，如原審卷第187頁(中間)照片所示。
- 07 7.上訴人主張已依和解筆錄內容，於112年6月30日之期限內
08 履行拆除及遷讓房屋之義務，被上訴人不得請求伊給付租
09 金及違約金，而於113年7月1日及同年月5日分別對於執行
10 法院及新北地院之強制執执行程序聲明異議(見執行影卷第6
11 1~75頁)
- 12 8.上訴人依據原法院113年度聲字第199號裁定，於113年7
13 月22日提供擔保13萬5,000元後，由執行法院停止112年度
14 司執字第99122號(含新北地院113司執助4586號)遷讓房屋
15 之強制執执行程序(見執行影卷第77~79頁、原審卷第85頁)
16 。

17 (二)本件爭點：

- 18 1.上訴人是否已依系爭和解筆錄之內容，於期限內履行拆
19 除、遷讓系爭房屋之義務？
- 20 (1)系爭和解筆錄第5項所載：「編號C2所示之1樓淋浴空
21 間」，是否包括和解筆錄之附圖(即本院卷第71頁)編
22 號C2範圍之鐵皮圍籬及基座(即原審卷第167頁照片所
23 示)？
- 24 (2)上訴人是否於期限內拆除附圖編號C2淋浴空間之鐵皮圍
25 籬及底座？
- 26 (3)上訴人是否於期限內拆除附圖編號C之一樓鐵皮屋簷？
- 27 (4)上訴人未拆除編號C之一樓鐵皮屋簷、及編號C2範圍之
28 鐵皮圍籬及基座，是否係被上訴人指示新福爾摩莎公司
29 委託之陳信裕不用拆除？
- 30 (5)和解筆錄第5項所載「B2所示之一樓房間」，有無包括
31 該房間內的一樓廁所基座(即原審卷第139頁照片所

示)？

2. 上訴人請求撤銷原法院112年度司執字第99122號強制執行程序(含新北地院113年度司執助字第4586號強制執行程序)，有無理由？

3. 上訴人主張被上訴人不得執系爭和解筆錄為執行名義對伊聲請強制執行，有無理由？

五、得心證之理由：

(一)系爭和解筆錄第5項所載：「編號C2所示之一樓淋浴空間」，應包括和解筆錄之附圖(即本院卷第71頁)編號C2範圍之鐵皮圍籬及基座(即原審卷第167頁照片)；「B2所示之一樓房間」，應包括該房間內的一樓廁所基座(即原審卷第139頁照片)：

1. 系爭和解筆錄簽立之目的，在解決被上訴人與新福爾摩莎公司間關於系爭房屋租約之糾葛。而依照系爭租約第四條第4項之約定：乙方(指新福爾摩莎公司)於營業上房屋有改裝施設之必要，得經甲方(指被上訴人)之同意自行裝設，但不得損害原有建築結構。乙方於交還房屋時應騰空清潔返還。」(見原法院111年度訴字第1923號卷第22頁)，則於租約終止時，新福爾摩公司自有將伊施設之建築或地上物拆除騰空之義務，至為灼然。

2. 查，附圖編號C2範圍之鐵皮圍籬及基座、及附圖編號B2房間內的一樓廁所基座，均係新福爾摩莎公司承租系爭房屋後所增設，業據被上訴人陳明在卷(見本院卷第147頁)，上訴人對此亦未爭執。從而，和解筆錄第5項所載應拆除之「編號C2所示之一樓淋浴空間」，自應包括鐵皮圍籬及基座；「B2所示之一樓房間」，亦應包括該房間內的廁所基座，始符合當事人簽立系爭和解筆錄之真意。則上訴人於拆除上開範圍的地上物時，自應連同附連之鐵皮圍籬及基座一併拆除，始符債之本旨。

(二)上訴人及新福爾摩莎公司於約定之期限(即112年6月30日前)，仍有下列地上物尚未拆除：

01 1.編號C之一樓鐵皮屋簷部分：

02 查，執行法院於112年10月31日至現場履勘時，編號C之一
03 樓鐵皮屋簷確實尚未拆除，有照片在卷可稽(見原審卷第1
04 87頁)。參照證人即新福爾摩莎公司委託之拆除包商陳信
05 裕證稱：伊一共到現場拆除3次，第1次拆除後的現場就如
06 同原審卷第17-21頁照片所示；拆完之後等法院來看，法
07 院看完之後屋主說不行，然後屋主跟承租人協商等語(見
08 原審卷第236-237頁)。茲比對原審卷第19頁左下方照片，
09 明顯看出一樓鐵皮屋簷仍然存在。足以證明，執行法院前
10 往履勘前，新福爾摩莎公司雖有委託陳信裕進行拆除，但
11 關於編號C之一樓鐵皮屋簷，確實沒有拆除，應可認定。

12 2.編號C2淋浴空間之鐵皮圍籬及底座部分：

13 依執行筆錄第二點記載：C2部分依上次測量結果，後側有
14 鐵皮未拆除等語(參不爭執事項第4.點)，上訴人主張已經
15 拆除，即屬可議。另被上訴人事後曾於自行委託正承公司
16 進行拆除，茲比對執行法院現場履勘之照片、及正承公司
17 拆除後之照片(參不爭執事項第5.點)可知，於執行法院履
18 勘現場時，明顯尚有基座部分未經拆除，亦堪認定。故被
19 上訴人抗辯，上訴人及新福爾摩莎公司未依系爭和解筆
20 錄，如期拆除編號C2淋浴空間之鐵皮圍籬及底座，自可採
21 信。

22 3.編號B2一樓房間內的廁所基座部分：

23 執行筆錄第二點固記載，B2部分已拆除完成，惟「B2所示
24 之一樓房間」應拆除之標的，應包括該房間內附連的廁所
25 基座，始符合當事人簽訂和解筆錄之真意，業如前述。而
26 依被上訴人於112年7月21日所拍攝的現場照片顯示(見原
27 審卷第139頁)，該房間內的廁所基座確實仍然存在，且依
28 上訴人所提出新福爾摩莎公司委託陳信裕第一次拆除完畢
29 的照片(見原審卷第19頁)，亦無編號B2一樓房間的照片。
30 則上訴人主張，於法院履勘現場前，已將編號B2一樓房間
31 內的廁所基座拆除完畢，即無足採。

01 4.基上，新福爾摩莎公司於系爭和解筆錄所約定之112年6月
02 30日前，雖曾委託陳信裕進行拆除，但仍有編號C之一樓
03 鐵皮屋簷、編號C2淋浴空間之鐵皮圍籬及底座、及編號B2
04 一樓房間內的廁所基座未拆除，應可認定。

05 (三)上訴人又主張，前開部分地上物未如期拆除，係因被上訴人
06 指示陳信裕不要拆除等語。而證人李政南雖亦附和上訴人之
07 主張(見原審卷第241頁)，惟查，實際執行拆除之陳信裕在
08 原審並未證述被上訴人曾指示伊不要拆除部分地上物，且證
09 人李政南為新福爾摩莎公司之法定代理人，於本件訴訟有利
10 害關係，其所為證述，自有迴護上訴人之虞，憑信性甚低。
11 況且，被上訴人事後又自行委託正承公司進行拆除，還因此
12 支出部分費用，有正承公司開立的統一發票在卷可按(見原
13 審卷第113頁)，衡情，若被上訴人欲保留部分地上物，並指
14 示陳信裕不要拆除，豈有又自費拆除之理。上訴人此部分之
15 主張違反經驗法則，不足為採。

16 (四)上訴人依強制執行法第14條第1項規定，提起債務人異議之
17 訴為無理由：

18 1.按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發
19 生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權
20 人提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因
21 之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之，強
22 制執行法第14條第1項定有明文。而此之執行名義，依強
23 制執行法第4條第1項第3款規定，包括依民事訴訟法成立
24 之和解或調解。

25 2.承前所述，上訴人及新福爾摩莎公司並未如期於系爭和解
26 筆錄所約定之112年6月30日前，全數履行系爭和解筆錄之
27 第4、5項義務，嗣於112年10月31日始由執行法院會同兩
28 造與新福爾摩莎公司至系爭房屋現場履勘，解除上訴人與
29 新福爾摩莎公司對於系爭房屋之占有並點交予被上訴人接
30 管。依系爭和解筆錄第6項所約定之停止條件已成就，上
31 訴人即應與新福爾摩莎公司按月連帶給付被上訴人相當於

01 租金之不當得利10萬元及懲罰性違約金5萬元。故被上訴
02 人抗辯，伊得請求其2人連帶給付112年7~10月相當於租
03 金之不當得利及懲罰性違約金，合計60萬元【計算式： $(1$
04 $00,000 + 50,000) \times 4 = 600,000$ 】，並據以聲請強制執行等
05 情，即屬有據。

06 3.基上，上訴人既未如期履行系爭和解筆錄關於拆除地上物
07 及騰空返還系爭房屋之義務，其主張於和解筆錄成立後，
08 有消滅或妨礙被上訴人請求之事由發生，即無足採，從
09 而，上訴人依強制執行法第14條第1項規定，請求撤銷系
10 爭執行事件之強制執行程序，且被上訴人不得執系爭和解
11 筆錄對伊為強制執行，均無理由，不應准許。

12 4.另查，被上訴人關於租金及違約金部分，其聲請強制執行
13 之金額為60萬元，惟執行法院囑託新北地院執行時，新北
14 地院因誤解執行法院之計算式，因而誤認為90萬元(見執
15 行影卷第61頁)，此據本院以電話紀錄查明在案(見本院卷
16 第163頁)。該錯誤可由當事人向執行法院聲明異議，不影
17 響本院關於本件之認定，附此敘明。

18 (五)系爭和解筆錄所約定之違約金並未過高：

19 上訴人另主張，縱認於約定的112年6月30日期限之後，尚有
20 部分地上物未拆除，然因範圍不大，對被上訴人使用系爭房
21 屋的影響有限，伊並無重大違背系爭和解筆錄約定之情形，
22 雙方約定之違約金顯然過高，應予酌減等語，然查：

23 1.按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院固得依民
24 法第252條以職權減至相當之數額，惟此規定乃係賦與法
25 院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡
26 兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權
27 蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事
28 實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論
29 主義所應負之主張及舉證責任。故約定違約金過高與否之
30 事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任。
31 況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體

01 現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能
02 力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本
03 諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證
04 約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規
05 定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至
06 相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金
07 約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，
08 倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高
09 而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權
10 人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及
11 私法秩序之維護（最高法院82年度台上字第2476號，92年
12 度台上字第697號、2747號，93年度台上字第909號判決意
13 旨參照）。

14 2. 上訴人固主張，尚未拆除之地上物範圍不大，不致影響被
15 上訴人對系爭房屋使用，惟系爭和解筆錄不僅約定上訴人
16 及新福爾摩莎公司應將約定之範圍拆除完畢，尚須於履行
17 期限前「騰空返還」系爭房屋，此參和解筆錄第4、5項之
18 約定即明。茲系爭房屋直到執行法院履勘完畢後，始點交
19 予被上訴人接管，此為兩造所不爭執，在此之前，被上訴
20 人確實因上訴人未履行拆除義務致無法占有使用系爭房
21 屋，即可認定。況且，本件所約定之違約金為每月5萬
22 元，僅為相當於租金之不當得利之半數，且在112年2月14
23 日簽立系爭和解筆錄後，又給予上訴人及新福爾摩莎公司
24 長達約4個月的履行期，則雙方約定以每個月5萬元作為不
25 履行之懲罰性違約金，本院自應予以尊重，始符當事人約
26 定之本旨，上訴人指摘原約定之違約金額過高而要求核
27 減，難認有據。

28 六、綜上所述，上訴人依強制執行法第14條第1項規定，請求撤
29 銷系爭執行事件之強制執程序，及被上訴人不得執系爭和
30 解筆錄對伊為強制執行，非屬正當，不應准許。從而原審所
31 為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不

01 當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。
02 七、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
03 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
04 逐一論列，附此敘明。

05 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日

07 民事第七庭 審判長法官 陳得利

08 法官 廖欣儀

09 法官 高英賓

10 正本係照原本作成。

11 不得上訴。

12 書記官 孫銘宏

13 中 華 民 國 114 年 12 月 17 日