

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第348號

原告 柯莫玉瓊

被告 陳寶珍

訴訟代理人 謝佳傑

黃鈞鑣律師

王維毅律師

上一人

複代理人 謝昌育律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國113年11月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一二年度司執字第一零八四二一號返還房屋強制執行事件
之強制執执行程序，應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國109年10月19日因無力清償房貸，故
委由訴外人「昇泓地產開發公司」（下稱昇泓公司）將其名
下如附表所示之不動產（下稱系爭房地）出售予被告；兩造
並於同日簽立附買回權契約書（下稱系爭買回權契約），約
定原告得於系爭房地移轉登記予被告後3年內，以新臺幣
（下同）390萬元買回系爭房地，暨訂明在3年買回權期間
內，被告以每月租金1萬5,000元出租系爭房地予原告使用，
如原告有拖欠租金則原告之買回權消滅。又兩造另於109年1
2月24日簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被
告將如附表所示編號2之建物（下稱系爭房屋）出租予原告
使用，租期自109年12月24日至110年3月23日止，每月租金1
萬5,000元；兩造並於同日將系爭租約交由公證人余乾慶作
成109年度南院民公慶字第2275號公證書（下稱系爭公證
書），系爭公證書載明承租人即原告應於租期屆滿後返還房
屋，如不履行即應逕受強制執行之本旨。嗣被告持系爭公證

書為執行名義，聲請對原告強制執行，請求原告應將系爭房屋騰空返還予被告，並經本院以112年度司執字第108421號返還房屋強制執行事件受理（下稱系爭強制執行事件）。惟因系爭租約租期於110年3月23日屆滿後，被告仍持續將系爭房屋以每月1萬5,000元之租金出租予原告使用，故被告不得再執系爭公證書對原告聲請強制執行，爰依強制執行法第14條第1項前段規定，請求撤銷系爭強制執行事件之強制执行程序等語。並聲明：如主文第1項所示。

二、被告則以：原告於110年3月至112年1月間，陸續有遲付、短繳系爭房地租金之情事，依系爭買回權契約之約定，原告之系爭房地買回權業已消滅。又3年買回權期間屆滿前，被告已於111年間透過昇泓公司人員向原告表明如未繳納租金即逕行聲請強制執行，亦於112年8月31日以存證信函向原告表明因原告積欠租金，故租期屆至後不再續租系爭房屋予原告，是兩造就系爭房屋並未成立不定期租賃契約。另縱認兩造於系爭租約於110年3月23日屆滿後，已就系爭房屋成立不定期租賃契約，因原告自112年11月15日起即未給付系爭房屋租金予被告，積欠租金達2月以上，被告以113年7月15日民事答辯二狀催告原告應如數給付積欠之租金，原告迄今未付，經被告於113年9月18日準備程序當庭向原告為終止系爭房屋不定期租賃契約之意思表示，故兩造間系爭房屋不定期租賃契約亦經被告合法終止，是本件並無消滅或妨礙債權人即被告請求原告將系爭房屋騰空返還之事由發生等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項（見本院卷第273-274頁）：

(一)原告於109年12月4日將系爭房地以買賣為原因移轉所有權予被告。

(二)兩造於109年12月24日簽立系爭租約，約定由被告將系爭房屋出租予原告使用，租期自109年12月24日至110年3月23日止，每月租金1萬5,000元。

(三)兩造於109年12月24日將系爭租約公證，約定承租人原告應

01 於租期屆滿後返還房屋，並應依約給付租金或違約時應支付
02 之金額，如不履行，均應逕受強制執行，並由公證人余乾慶
03 作成系爭公證書。

04 (四)嗣因系爭租約屆期終止，被告即持系爭公證書為執行名義，
05 向本院民事執行處聲請強制執行，請求原告應將系爭房屋騰
06 空返還予被告，並經本院以系爭強制執行事件受理。

07 (五)兩造於109年10月19日簽立系爭買回權契約，約定自原告移
08 轉登記系爭房地予被告起3年內，原告得以390萬元之價格向
09 被告買回系爭房地，逾期則原告之買回權消滅；另約定買回
10 權期間被告以每月租金1萬5,000元出租系爭房地予原告，如
11 原告有拖欠租金則原告之買回權消滅。

12 (六)系爭租約屆期日期即110年3月23日後，兩造仍依系爭買回權
13 契約，於原告移轉登記系爭房地予被告起3年內（即買回權
14 期間），由被告以每月租金1萬5,000元出租系爭房地予原
15 告。

16 四、本件爭點：

17 原告主張系爭公證書成立後，有消滅或妨礙債權人請求之事
18 由，故系爭強制執行事件之強制執行程序應予撤銷，是否有
19 據？

20 五、本院之判斷：

21 (一)按依公證法規定得為強制執行之公證書，得為執行名義；當
22 事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應
23 逕送強制執行者，得以該證書執行之：租用或借用建築物或
24 其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者，強制執行
25 法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第3款分別定有明
26 文。是觀諸上開規定之法理及制度設計，係當事人間就特定
27 法律行為作成公證書，並於公證書載明得逕送強制執行後，
28 該特定法律行為即生執行力，據此，債權人依上開規定執公
29 證書為執行名義聲請強制執行者，其得逕行強制執行之法律
30 行為成立要件、內容及範圍，均應依公證書載明之內容為形
31 式上認定，如該法律行為所生之債權已獲滿足，或另有其他

01 事由致無從強制執行該法律行為，公證書原定法律行為之執
02 行力即因而消滅。末按依公證法第11條第1項第3款規定，租
03 用或借用房屋，約定期間並應於期間屆滿時交還房屋者，經
04 公證人作成公證書載明應逕受強制執行時，固得依該公證書
05 執行之，若約定期間屆滿後，當事人合意延展租賃期間，則
06 該公證書原定給付之執行力，即因而歸於消滅。於延展期間
07 屆滿後，自不得再據為執行名義聲請強制執行（最高法院79
08 年度台上字第1838號判決先例意旨可資參照）。

09 (二)經查，兩造於109年12月24日簽立系爭租約，約定由被告將
10 系爭房屋出租予原告使用，租期自109年12月24日至110年3
11 月23日止，每月租金1萬5,000元；系爭租約並經公證人作成
12 系爭公證書，載明「約定逕受強制執行者其本旨：一、承租
13 人應於租期屆滿後返還房屋，如不履行，應逕受強制執行」
14 等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(二)、(三)），並
15 有系爭公證書、系爭租約在卷可憑（見本院卷第110-113、1
16 14-117頁），堪認為真，是揆諸上揭條文規定及說明，應認
17 兩造已就特定法律行為作成公證書，並載明應逕送強制執行
18 之本旨，而使系爭公證書所定之法律行為發生執行力，意即
19 如符合兩造以系爭公證書約定之條件：系爭租約租期於110
20 年3月23日屆滿，被告即得以系爭公證書為執行名義，逕對
21 原告聲請強制執行，請求原告履行交還系爭房屋之義務。

22 (三)惟查，系爭租約租期於110年3月23日屆滿後，兩造仍依系爭
23 買回權契約之約定，於原告移轉登記系爭房地予被告之日即
24 109年12月4日起算3年內（即109年12月4日至112年12月3日
25 期間），由被告以每月租金1萬5,000元出租系爭房地予原
26 告，此情為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(一)、(五)、
27 (六)），並有系爭買回權契約、系爭房地登記謄本及異動索引
28 附卷可查（見審訴卷第15-19頁、本院卷第139-157頁）；再
29 參以被告自承原告於110年3月23日系爭租約租期屆滿後，仍
30 有繳納部分系爭房屋之租金予被告（見本院卷第224、293-2
31 94頁），並有原告名下帳戶交易明細、匯款單據、存摺內頁

為憑（見本院卷第241-249、251、253-263頁），足認系爭租約原定之租賃期限於110年3月23日屆滿後，兩造仍依系爭買回權契約合意延展系爭房屋之租賃期間至112年12月3日為止，是揆諸首揭說明，系爭公證書所約定原告應交還系爭房屋之期限即系爭租約租期於110年3月23日屆至時，因兩造就系爭房屋另有系爭買回權契約之租賃關係存續中，原告仍得依該租賃關係占有使用系爭房屋，致被告無從依系爭公證書對原告聲請強制執行，請求原告於斯時即交還系爭房屋，故系爭公證書原定關於「承租人應於租期屆滿後返還房屋，如不履行，應逕受強制執行」約款所生之執行力，於此時即因而歸於消滅。

(四)按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，請求撤銷強制執行程序，強制執行法第14條第1項前段定有明文。所謂消滅債權人請求之事由，係指足以使執行名義之請求權及執行力消滅之原因事實，至所稱妨礙債權人請求之事由，則係指使依執行名義所命之給付，罹於不能行使之障礙而言（最高法院110年度台上字第2605號判決意旨可資參照）。查被告前持系爭公證書為執行名義，聲請對原告為強制執行，請求原告應將系爭房屋騰空返還予被告，並經本院以系爭強制執行事件受理，此情為兩造所不爭執（見兩造不爭執之事項(四)），並經本院依職權調閱系爭強制執行事件卷宗查閱無訛，堪以認定，惟依上所述，系爭公證書雖有載明系爭租約租期屆滿後原告應交還系爭房屋，如未履行被告得持系爭公證書逕行強制執行之約款，然因系爭租約之租期於110年3月23日屆至時，兩造已另依系爭買回權契約合意延展系爭房屋之租賃期間，系爭公證書原定給付之執行力，即因而歸於消滅，被告不得再執系爭公證書為執行名義，聲請對原告為強制執行，是原告主張其有消滅或妨礙系爭公證書執行力之異議事由等語，堪認可採，從而，原告依強制執行法第14條第1項前段，請求撤銷系爭執行事件

01 之強制執行程序，核屬有據。

02 (五)至被告雖以：原告於110年3月至112年1月間有遲付、短繳系
03 爭房地租金之情事，並自112年11月15日起即未給付租金予
04 被告，而被告有於111年間、112年8月31日，分別透過昇泓
05 公司人員通知、寄送存證信函等方式，告知原告租期屆至後
06 不再續租系爭房屋予原告，復以113年7月15日民事答辯二狀
07 催告原告應如數補繳積欠達2月以上之租金，因原告迄今未
08 付，故被告再於113年9月18日準備程序當庭向原告終止系爭
09 房屋之租賃契約，故兩造就系爭房屋之租約經被告合法終
10 止，原告無權占有系爭房屋，自無排除系爭公證書執行力之
11 依據等語（見本院卷第159-160、293-294頁），並提出被告
12 與昇泓公司人員間LINE對話紀錄、上開存證信函為證（見本
13 院卷第193、275頁），然系爭租約租期於110年3月23日屆至
14 後，兩造另依系爭買回權契約合意延展系爭房屋之租賃期間
15 乙情，既經本院認定如前，可見被告之所以自111年開始告
16 知原告租期屆至不再續租、催告原告補繳積欠之租金，並執
17 系爭公證書聲請對原告為強制執行，均非因原告於原先系爭
18 租約租期屆滿時，未履行交還系爭房屋之義務，而係因原告
19 嗣後於系爭買回權契約之租賃期間內，有未依約定繳納租金
20 之情事。惟兩造以系爭公證書所約定得逕行強制執行之法律
21 行為，僅限於「系爭租約」屆滿後原告所負之交還系爭房屋
22 義務，而不及於兩造於系爭租約租期屆至後，另依系爭買回
23 權契約合意延展租賃期間所生之租賃關係，是原告縱於系爭
24 買回權契約之租賃期間有積欠租金之情形，亦僅屬被告是否
25 得據此另行取得執行名義聲請強制執行之問題，該法律關係
26 既與兩造以系爭公證書特定之法律行為無涉，自不得認該法
27 律關係亦在系爭公證書發生執行力之範圍內，故被告以上開
28 原告於系爭租約租期屆至後、兩造另行延展之系爭買回權契
29 約租賃期間內，有未付租金情事而被告得以終止租約為由，
30 認被告仍得持系爭公證書為執行名義，聲請對原告強制執行
31 請求其交還系爭房屋，要非可採。

六、綜上所述，原告依強制執行法第14條第1項前段規定，請求撤銷系爭強制執行事件之強制執执行程序，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

八、據上論結，本件原告之訴為有理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

民事第四庭 審判長法官 秦慧君

法官 王宗羿

法官 呂致和

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

中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

書記官 莊佳蓁

附表：

編號	不動產坐落	權利範圍
一	高雄市○○區○○段000地號土地	1萬分之68
二	高雄市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號8樓之3，含共用部分同段2306建號權利範圍1萬分之55）	全部