

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度簡聲抗字第23號

抗 告 人 邱淑慧

相 對 人 湯婉喻

上列當事人間請求給付租金強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國113年5月20日本院板橋簡易庭113年度板事聲字第8號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人於原審之異議駁回。

異議及抗告程序費用由相對人負擔。

理 由

一、按公證書約定逕受強制執行者，目的係在減少訴訟紛爭，而強制執行事件核屬非訟事件性質，執行法院僅為形式上審查，且依此公證書而取得執行名義，並未經訴訟程序，而無與確定判決有同一之效力，是於公證書上約定逕受強制執行，且符合公證書所約定逕受強制執行之要件時，即准予強制執行（臺灣高等法院105年度抗字第1766號裁定參照）。又執行法院專司民事強制執行事務，對於私權之爭執，並無審認之權限。故在強制執行程序中，如涉及私權之爭執，而其權益關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，要非強制執行法第12條第1項聲明異議程序所能解決（最高法院88年度台抗字第534號民事裁定意旨參照）。

二、抗告意旨略以：

（一）抗告人持逕受強制執行效力之公證書112年度新北院民公平字第000365號（下稱系爭公證書），以相對人自民國112年11月底欠租滿兩個月為由，對相對人聲請強制執行未果（新北院112司執守字第185287號）。112年12月底抗告人發現相對人於玉山銀行樹林分行帳戶，再次聲請強制執行，由鈞院以112司執字第201376號受理，113年1月25日相對人才提出

異議。於113年2月29日（欠租六個月）時裁定相對人聲請停止強制執行獲准，並提供確實之擔保前，依法鈞院不得停止本件執执行程序。當時鈞院已經要求相對人提供確實之擔保，再另依照民事訴訟謀求救濟，相對人沒有提供確實擔保。反而現在欠租9個月，鈞院113年度板事聲字第8號裁定（下稱原裁定）才稱抗告人不得持系爭公證書為執行名義聲請強制執行，抗告人已經被欠租9個月，還需另行訴訟來請求清償積欠租金？系爭租約即將在113年7月22日屆期，屆時是否也無法透過系爭公證書聲請強制遷讓房屋？若抗告人數月前於強制執行未果時，取得債權憑證，相對人是否應該要另訴債權不存在之訴？

（二）原裁定前後矛盾，執行法院已經未能審認，為何又退回沒有審認權的民事執行處處理？113年3月13日本案因強制執行無法處理異議轉簡易庭，理應進入民事訴訟程序，非以質疑系爭公證書是否有強制執行效力為由又退回強制執行處處理。依據法院組織法第7-3條第1點「法院認其無審判權者，應依職權以裁定將訴訟移送至有審判權之管轄法院。但其他法律另有規定者，不在此限」。且法院組織法第7-3條第4點：「法院為第一項及前項裁定前，應先徵詢當事人之意見」。113年5月20日鈞院民事裁定是否為也影響玉山銀行扣押不實相關訴訟（新北院113年板簡字第1124號與新北院113年板簡調字第986號），將於113年7月2日開庭。

（三）原裁定稱租賃契約法律關係仍有爭執，非執行法院所能審認，並引用最高法院110年度台抗字第442號裁定，稱債權人依此種公證書請求強制執行時，對於條件成就之事實應提出證明文件。抗告人與相對人於112年7月17日簽訂系爭公證書並完成點交，系爭租約的附件上有起租時雙方簽認與當時的水電表度數，可視為條件成就之事實業以達成，請參閱系爭公證書附件。反而相對人無法提出退租雙方簽認與水電表度數，或其他實際證據證明。相對人曲解合約以抗告人未盡房屋附屬物之修繕義務及自身健康理由片面解約，僅以數張照

01 片拍攝房屋內部景象表示清空，與數則簡訊單方面表示解  
02 約，不能代表租賃關係解除。

03 (四)且一般房東如遇房客不繳租金，持租期未屆滿之房屋租賃公  
04 證書與租金帳戶明細至強制執行處要求終止租約並遷讓房  
05 屋，皆被認定不在公證書執行力範圍被駁回，僅能另行訴訟  
06 再強制遷讓房屋。顯見公證書對於租賃期限是否能逕行解約  
07 有嚴謹的要求，需透過民事訴訟才能提前強制遷讓房屋。相  
08 對人單方以手機簡訊文字方式解約，並未得到抗告人同意解  
09 約之回覆，雙方並未合意解約，且未點交返還房屋。何以鈞  
10 院僅以相對人幾張照片與幾則簡訊文字就認定系爭租約可能  
11 不存續。或許相對人因付不出租金藉由不斷提出異議延付租  
12 金。

13 (五)原裁定內容誤解系爭租約第14條租賃關係消滅時（應該在第  
14 13條條件達成後），相對人未會同點交，經他方定相當期限  
15 催告點交的條文，並混用系爭租約第18條（應該是第19條第  
16 3款）行動電話簡訊文字通知為意思表達之通知。若不幸發  
17 生第17條所列情況，根據第19條之「除本約另有規定外」，  
18 應該照第17條約定，檢附相關事證，以書面通知甲方。而非  
19 採行動電話簡訊通知。裁定內容也誤解系爭租約第14條租賃  
20 住宅之返還：「租賃關係消滅時等……」。鈞院亦無法證明  
21 租賃關係消滅，就認定可採用第14條約定。倘若租賃關係消  
22 滅（或是違約終止），相對人也應訂相當期限催告點交。

23 (六)相對人錯誤引用系爭租約第17條第1項第2款規定。系爭租約  
24 第17條指遇不可抗力天災造成房屋主體結構毀損需要修繕、  
25 全部或部分滅失造成有居住困難。馬桶止水皮是房屋附屬設  
26 備亦是消耗用品，房屋附屬設備修繕相關約定應採用系爭租  
27 約第8條相關約定。如出租人不願修繕，承租人得經相當期  
28 限催告後，可自行修繕再將修繕費用從租金扣除。系爭租約  
29 第7條第2款，相對人得自行修繕，再從租金扣除。抗告人不  
30 會因為要節省數10元馬桶止水皮而違反數10萬金額的租約。  
31 馬桶漏水非難以居住情況，且抗告人從未規避修繕義務。11

01 3年9月2日後，抗告人配偶還多次詢問是否需要幫忙連絡廠  
02 商前去修繕，相對人避不配合修繕。相對人主張系爭租約第  
03 17條第1項第5款危及乙方安全或健康的瑕疵，該條文係指房  
04 屋結構安全如海砂屋或輻射屋對健康有強烈危害之情況。鄰  
05 居產生的生活噪音如不特別列在合約約定事項，不能構成解  
06 約條件。鈞院提到系爭租約第18條（應該是第19條第3款）  
07 行動電話簡訊文字通知是否解約效力。系爭租約第19條第1  
08 款明白表示除本約另有約定外，倘若發生不可抗力致房屋主  
09 體結構毀損需要修繕致難以居住，應依據第17條第2項並檢  
10 附相關事證，以書面通知甲方。

11 （七）原裁定僅引述相對人異議與數則行動電話簡訊與部分LINE通  
12 訊截圖，未引述抗告人於113年2月5日提出之完整證據。抗  
13 告人於113年2月5日，具狀回覆相對人113年2月1日提出之異  
14 議，承租人依據系爭租約第8條第2項，主張出租人未盡修繕  
15 義務，第8條第2項也載明承租人可自行修繕再由租金扣除。  
16 且相對人自112年7月28日告知馬桶止水皮漏水，抗告人配偶  
17 立即前去查看，相對人父親稱會自行修復，抗告人配偶提醒  
18 相對人馬桶水箱內側沒有上釉非常銳利，要小心皮膚接觸，  
19 相對人與抗告人配偶隨後11次連絡（從112年7月28日至112  
20 年9月2日）皆未提到馬桶沒有修復，也沒有定相當期限催告  
21 修繕。直到112年9月2日後，抗告人配偶得知馬桶漏水沒有  
22 修復，還多次詢問是否需要幫忙連絡廠商前去修繕，相對人  
23 避不配合修繕。另承租人主張依據系爭租約第17條第2項  
24 （應該是第5項），租賃住宅有危及健康之瑕疵，但相對人  
25 看屋時也未特別要求房屋隔音，系爭租約內也未載明隔音要  
26 求。相對人逕行附上看診收據以危及健康為由要求解約，更  
27 附上看屋前（112年7月13日）的看診收據（112年6月20日）要  
28 求解約。依照看屋時間與該醫療單據時間的時序可判斷為相  
29 對人原有健康問題，與系爭房屋屋況無關。

30 （八）雙方未合意解約返還房屋前，抗告人無法任意進入房屋，擅  
31 入住宅會觸犯刑法306條無故侵入住宅罪，據此系爭租約仍

01 具有效力，租金會照算。相對人僅用照片表示搬離，不符合  
02 意解約與返還房屋程序。因相對人曲解系爭租約條文，耗費  
03 抗告人夫婦與法院大量精神與時間。為此抗告人主張系爭租  
04 約仍有效力，根據系爭租約第13條，本契約於期限屆滿前，  
05 不得終止租約。雙方合意解約前，租賃期間租金會照算。未  
06 來解約時，相對人仍需支付租賃期間欠繳租金。租金強制執  
07 行應繼續進行。

08 三、經查：

09 (一)本件抗告人於112年12月25日以系爭公證書為執行名義對相  
10 對人聲請強制執行給付租金及管理費，經本院以112年度司  
11 執字第201376號強制執行事件(下稱系爭執行事件)受理，並  
12 分別於113年1月11日、同年月25日核發執行命令，嗣相對人  
13 不服，主張系爭房屋之馬桶有無法沖水及漏水情形、洗澡排  
14 水系統不正常會淹及腳踝、隔音效果差及浴缸發霉等狀況未  
15 處理，上述種種情況致相對人精神狀況下降須回診精神科開  
16 立藥物服用，然抗告人不履行合約條件給予相對人無條件退  
17 租或協商，且因抗告人不願點交，相對人已自行於112年11  
18 月20日押金扣除完畢前歸還鑰匙並搬離租屋處等事由聲明異  
19 議，經本院司法事務官於113年2月29日以112年度司執字第2  
20 01376號裁定駁回其聲明異議，相對人不服再提起異議，經  
21 原裁定於113年5月20日廢棄原裁定等情，此經本院依職權調  
22 閱上開卷宗核閱無誤。

23 (二)查系爭公證書第5條約定逕受強制執行之條件為承租人未依  
24 約給付如契約所載之房屋租金、管理費或違約金，及於期限  
25 屆滿交還如契約所載之房屋，出租人返還保證金(押金)，  
26 如不履行時，均應逕受強制執行。本件抗告人係以相對人未  
27 依約給付如契約所載之房屋租金及管理費而聲請強制執行，  
28 則揆諸首揭說明，執行法院僅需形式審查相對人是否有依約  
29 履行給付租金等義務即可，若形式審查結果符合公證書所約  
30 定逕受強制執行之要件時，即應准予強制執行。本件抗告人  
31 主張相對人未於每月23日前給付租金新台幣(下同)25,900

元及管理費900元，加計利息後共積欠110,464元，業據提出應付租金與其他費用計算表、系爭公證書（含附件租賃契約）、繼續執行紀錄表、帳戶匯款明細、line對話紀錄截圖、簡訊對話截圖等件影本為證，復有相對人提出之line對話紀錄截圖、簡訊對話截圖等件影本附卷可稽（見本院112年度司執字第201376號卷）。相對人對其未給付租金及管理費等情亦未爭執，可認相對人確有未依約給付租金及管理費之情事。從而，抗告人執系爭公證書聲請強制執行，符合公證書所約定逕受強制執行之要件，其聲請強制執行，即屬有據。至於相對人主張抗告人不履行合約條件給予相對人無條件退租或協商，且因抗告人不願點交，相對人已自行於112年11月20日押金扣除完畢前歸還鑰匙並搬離租屋處等事由，既為抗告人所否認，此事涉實體權利存否之爭執，執行法院並無審認之權限，應由相對人另依民事訴訟程序謀求救濟，要非強制執行法第12條第1項聲明異議程序所能解決。

（三）綜上所述，本件抗告人持系爭公證書聲請強制執行，自形式上觀之，已合於法定要件，抗告人自得持系爭公證書對相對人聲請強制執行，司法事務官裁定駁回相對人聲明異議，並無不合。原裁定廢棄司法事務官所為之裁定，自有未洽，抗告意旨指摘原裁定不當，求為廢棄，為有理由。爰由本院廢棄原裁定，並駁回相對人於原審所提聲明異議。

（四）另抗告人雖於本件中聲明擴張執行金額為250,839元，惟此非屬本抗告事件所審認範圍，擴張執行金額應於執行程序中另行聲明，再由執行法院審核是否合於執行程序要件，併此指明。

四、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日  
民事第一庭 審判長法 官 張紫能

法 官 朱慧真

01  
02  
03  
04  
05

法 官 毛崑山

以上正本證明與原本無異。

本件裁定不得再抗告。

中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

書記官 李瓊華