

臺灣臺北地方法院民事裁定

110年度執事聲更一字第1號

異 議 人 林瑞榆（原名林秋芳）

相 對 人 上能興業股份有限公司

法定代理人 劉運水

上列當事人間給付租金強制執行事件，異議人對於民國109年8月3日本院民事執行處司法事務官所為109年度司執字第37400號裁定聲明異議，前經本院以109年度執事聲字第201號民事裁定駁回，異議人不服提起抗告，復經臺灣高等法院以109年度抗字第1323號民事裁定廢棄，並發回本院更為裁定，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

發回原司法事務官更為適當之處分。

理 由

一、異議人前於民國104年4月18日就門牌號碼臺北市○○區○○○路0段00號2樓之2房屋（下稱系爭房屋）與相對人簽立房屋租賃契約（下稱系爭租約），由相對人向異議人承租系爭房屋，租賃期間自104年3月25日起至109年3月24日止，並於同日持系爭租約向本院所屬民間公證人南京聯合事務所公證人陳幼麟以104年度北院民公麟字第220806號公證書（下稱系爭公證書）公證在案。異議人嗣後於109年4月13日持載明約定逕受強制執行意旨之系爭公證書為執行名義，向本院民事執行處聲請強制執行相對人之財產，請求相對人給付新臺幣（下同）64萬9,000元，及自109年3月25日起至遷

讓交還系爭房屋之日止按月給付11萬8,000元違約金，經本院以109年度司執字第37400號給付租金強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，並核發扣押命令，因相對人以兩造就系爭房屋火災等事涉訟中具狀聲明異議，本院司法事務官於109年8月3日以109年度司執字第37400號裁定（下稱原裁定），就異議人前揭強制執行聲請超過64萬9,000元之部分予以駁回，異議人於109年8月13日具狀提出異議，再經本院於109年9月2日以109年度執事聲字第201號裁定駁回異議，異議人仍有不服，提起抗告，經臺灣高等法院109年度抗字第1323號裁定廢棄上開裁定，發回本院，合先敘明。

二、異議意旨略以：原裁定以相對人對違約事實尚有爭執為由，駁回異議人之異議，惟相對人爭執之旨僅在抗辯無給付租金義務，並不否認確有逾民國109年3月24日仍不交還系爭房屋而遲延返還之違約事實，且相對人曾於本院109年度上字第482號損害賠償事件（下稱另案）之109年6月8日準備程序期日，表明於該日拋棄占有系爭房屋，經記明筆錄，顯然亦不爭執係於109年6月8日始返還系爭房屋。異議人曾因租期屆滿後相對人遲不返還系爭房屋而持系爭公證書聲請強制執行，經本院以109年度司執字第37401號遷讓房屋強制執行事件受理（下稱遷讓房屋執行事件），兩造分別陳報上述另案109年6月8日準備程序筆錄影本後，本院執行處即認相對人就遷讓房屋已於109年6月8日履行完畢。相對人既積極主張其至109年6月8日始返還系爭房屋之事實，依強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第279條第1項規定，應生自認效力，則相對人對違約事實存在及返還系爭房屋之日期為109年6月8日等節並無爭執，且為本院承辦系爭執行事件之司法事務官（亦承辦遷讓房屋執行事件）職務上所已知，本院自不得為相反之認定。相對人僅係就得否免除租金給付義務及異議人是否受領遲延等實體事項加以爭執，縱依相對人最初曾經主張之返還日期（109年3月24日），既逾109年3月24日，仍屬已違約，兩造於109年5月7日至系爭房屋會勘時，

01 相對人所委任之律師尚當場嚴詞拒絕返還系爭房屋，依最高
02 法院109年度台抗字第370號裁定意旨，相對人並非就違約事
03 實之發生與否爭執，而係提出其他事項以聲明異議，應自行
04 另循債務人異議之訴加以救濟。原裁定本應准許異議人就違
05 約金之強制執行聲請，原裁定駁回異議，自屬不當。爰聲明
06 異議，請求廢棄原裁定，續為違約金部分之執行。

07 三、按當事人請求公證人就以給付金錢或其他代替物或有價證券
08 之一定數量為標的之法律行為之公證書，載明應逕受強制執
09 行者，得為執行名義，此觀強制執行法第4條第1項第4款、
10 公證法第13條第1項第1款規定甚明。又違約金之給付，約定
11 應逕受強制執行者，應將其違約事實及違約時應給付金額，
12 於公證書載明，公證法施行細則第44條復定有明文。故公證
13 書上關於違約金之給付，如已將其違約事實及違約時應給付
14 金額，載明於公證書上，供作執行法院為形式審查之準據，
15 即得作為執行名義。倘執行債務人對約定違約事實之發生並
16 無爭執，僅爭執違約責任歸屬或以其他債權為抵銷抗辯，此
17 實體事項要屬應由執行債務人另提起異議之訴之範疇，非公
18 證書上違約金給付非明確存在而不得執以聲請強制執行（最
19 高法院109年度台抗字第370號裁定、109年度台抗字第625號
20 裁定意旨參照）。

21 四、經查：

22 (一)兩造所簽立之系爭租約，於第2條明定租賃期限自104年3
23 月25日起至109年3月24日止，且於第8條第3項約定：「1. 乙
24 方（指相對人）於本租賃契約終止或期限屆滿之翌日起，應
25 立即將租賃標的物回復原狀騰空遷讓交還，乙方不得藉詞推
26 諉或主張任何權益，如不即時騰空遷讓交還房屋時，遲延返
27 還房屋之期間，乙方應支付按房租貳倍計算之違約金至遷讓
28 之日止。」系爭公證書則載明「承租人給付如契約所載之房
29 屋租金或違約金，於公證日之後到期者，及於期限屆滿交還
30 如契約所載之房屋，出租人返還保證金，如不履行時，應逕
31 受強制執行。」有系爭租約及系爭公證書附卷可稽（參系爭

01 執行事件卷宗第4至7頁)。系爭租約既定有明確之租賃期
02 限，則於109年3月24日租賃期限屆滿後，該租賃關係即為消
03 滅，依形式觀之，相對人如未即時騰空遷讓返還系爭房屋予
04 異議人者，應可認為已有符合系爭租約第8條第3項之違約事
05 實。

06 (二)異議人主張相對人曾於另案109年6月8日準備程序當庭表明
07 「同意於今日拋棄系爭房屋的占有，由被上訴人(即本件異
08 議人)自行占有」等情，並提出前述準備程序筆錄影本為證
09 (參執事聲字卷第21至30頁)，經核該筆錄影本所載內容與
10 異議人前揭主張並無不合。而相對人曾在遷讓房屋執行事件
11 中具狀稱「於109年4月間已騰空系爭房屋並以存證信函通知
12 異議人，經異議人於109年4月30日收訖，故於109年4月30日
13 系爭房屋已處於異議人隨時可受領之狀態」等語，相對人並
14 曾具狀陳報上開另案109年6月8日準備程序筆錄影本，經本
15 院執行處據此認定相對人於109年6月8日就遷讓房屋履行完
16 畢等情，此由異議人所提本院執行處109年7月6日北院忠109
17 司執祥字第37401號函所載內容即足查知(參執事聲字卷第
18 31頁)。是以，異議人主張相對人有逾109年3月24日(租賃
19 期限屆滿日)後仍未返還系爭房屋之事實，依上開事證就形
20 式上審查，應屬有據。相對人於109年5月29日聲明異議狀雖
21 提及系爭房屋前因異議人維護不力發生失火事件，其所有辦
22 公設備遭燒燬蒙受鉅額損失，系爭房屋亦無法使用，事涉火
23 災責任歸屬，兩造互有涉訟，因此停止繳納租金等情(參系
24 爭執行事件卷宗第41至42頁)，惟此應係就租金給付等事有
25 所爭執，並非在針對租賃期限屆滿尚未返還系爭房屋之事實
26 予以爭執。準此，自形式觀之，上開情狀應已符合系爭公證
27 書所載「承租人於期限屆滿交還如契約所載之房屋，如不履
28 行時，應逕受強制執行」之逕受強制執行成立要件。

29 (三)系爭公證書上，關於違約金之給付，已將約定之違約事實及
30 違約時應給付之金額有所載明，足供執行法院為形式審查之
31 準據，即得作為執行名義。關於相對人逾109年3月24日租賃

01 期限屆滿日而仍未返還系爭房屋之違約事實，本執行處本得
02 依上開事證形式審查認定，異議人主張因相對人有前述違約
03 事實，以系爭公證書為執行名義，聲請就違約金予以強制執
04 行，應屬有據，至於相對人聲明異議就其何時交還房屋、應
05 否給付違約金等實體爭執部分，核屬執行債務人另提異議之
06 訴之範疇，非不得執以聲請強制執行。原裁定駁回異議人就
07 違約金之強制執行聲請，尚有未合。異議意旨指摘原裁定不
08 當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄原裁定，發回原司法事務
09 官另為妥適之處理。

10 五、據上論結，本件異議為有理由，爰依強制執行法第30條之
11 1、民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

12 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
13 民事第二庭 法 官 林怡君

14 以上正本係照原本作成。

15 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
16 費新臺幣1,000元。

17 中 華 民 國 110 年 3 月 30 日
18 書記官 陳俐妙