

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第403號

異議人 易居管理顧問股份有限公司

法定代理人 張啟勳

上列異議人與相對人高恩賜、高加庭間遷讓房屋強制執行事件，異議人對於民國115年5月5日本院司法事務官所為115年度司執字第55208號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理 由

一、本院民事執行處（下稱執行處）司法事務官（下稱事務官）於民國115年5月5日作成115年度司執字第55208號民事裁定（下稱原處分），原處分並於115年5月12日送達異議人，異議人於115年5月14日具狀提出異議，事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，程序方面經核與強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項後段規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：兩造於114年10月18日簽訂社會住宅轉租契約書（下稱系爭租約），約定相對人向異議人承租新北市○○區○○街00巷00號3樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自114年10月18日起至117年10月17日止，系爭租約並經本院所屬民間公證人公證，作成114年度北院民公靜字第04117號公證書（下稱系爭公證書），系爭公證書並載明承租人於期限屆滿交還系爭房屋，如不履行，應逕受強制執行，而兩造另於115年4月24日簽訂租賃契約終止協議書（下稱系爭協議書），約定於115年4月30日終止系爭租約，故異議人自得依系爭公證書聲請強制執行，請求相對人將系爭房屋騰空遷讓

01 返還異議人。是原處分駁回異議人強制執行之聲請，自有違
02 誤，爰依法提出異議，請求廢棄原處分。

03 三、按強制執行，依公證法規定得為強制執行之公證書為之；當
04 事人請求公證人就租用或借用建築物或其他工作物，定有期
05 限並應於期限屆滿時交還者之法律行為作成之公證書，載明
06 應逕受強制執行者，得依該證書執行之，強制執行法第4條
07 第1項第4款、公證法第13條第1項第3款分別定有明文。又按
08 依公證法第11條第1項第3款規定（即現行公證法第13條第1
09 項第3款規定），租用或借用房屋，約定期間並應於期間屆
10 滿時交還房屋者，經公證人作成公證書載明應逕受強制執行
11 時，固得依該公證書執行之，若約定期間屆滿後，當事人合
12 意延展租賃期間，則該公證書原定給付之執行力，即因而歸
13 於消滅，於延展期間屆滿後，自不得再據為執行名義聲請強
14 制執行（最高法院79年台上字第1838號判決要旨參照），故
15 承租人於公證書所載期限屆滿應交還租賃物而得逕受強制執
16 行之約定，應僅限於公證書所公證之該租約原約定租賃期
17 間。

18 四、經查：

19 (一)異議人前以系爭公證書為執行名義，具狀向本院執行處聲請
20 對相對人為強制執行，請求相對人將系爭房屋騰空遷讓返還
21 異議人，經本院執行處以115年度司執字第55208號遷讓房屋
22 強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，惟本院執行處事
23 務官認系爭租約約定之租期尚未屆至，以原處分駁回異議人
24 強制執行之聲請等情，業據本院核閱系爭執行事件卷宗（下
25 稱執行卷）確認無誤，應堪認定。

26 (二)又系爭公證書記載：「約定逕受強制執行者其本旨：承租人
27 給付如契約所載之房屋租金、費用及包租業或租賃住宅所有
28 權人代繳之管理費，或違約金時應支付之金額，及於期限屆
29 滿交還如契約所載之房屋，出租人於承租人交還房屋後應返
30 還保證金，如不履行，均應逕受強制執行。承租人如有保證
31 人，對給付租金、費用及包租業或租賃住宅所有權人代繳之

01 管理費或違約金亦應逕受強制執行」（見執行卷第15頁），
02 而系爭租約第二條約定之租賃期間係自114年10月18日起至1
03 17年10月17日止（見執行卷第19頁），足認系爭公證書載明
04 應逕受強制執行者乃相對人於上開租賃期間屆滿應返還系爭
05 房屋，故系爭租約約定之租賃期間既尚未屆至，與系爭公證
06 書所載應逕受強制執行之事項自有未合。至異議人雖主張兩
07 造另於115年4月24日簽訂系爭協議書，約定於115年4月30日
08 終止系爭租約，並提出系爭協議書為據（見本院卷第21
09 頁），惟系爭租約於系爭公證書載明得逕受強制執行之效
10 力，僅於系爭租約原約定之租賃期間為有效，系爭協議書約
11 定之系爭租約終止日期，並非系爭公證書原所記載承租人應
12 交還系爭房屋之期限，異議人自不能以系爭協議書為由，持
13 系爭公證書為執行名義，聲請對相對人為遷讓系爭房屋之強
14 制執行。是異議人本件強制執行之聲請，不應准許，原處分
15 予以駁回，並無違誤。異議意旨猶以前詞指摘原處分不當，
16 聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

17 五、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

18 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

19 民事第四庭 法官 黃珮如

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 費新臺幣1,500元。

23 中 華 民 國 115 年 6 月 25 日

24 書記官 黃俊霖