臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第676號

異　議　人　李明聰

上列異議人與相對人雅設室內裝修設計有限公司間遷讓房屋等強制執行事件，對本院司法事務官於民國115年10月12日所為115年度司執字第115854號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理　由

一、按強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，強制執行法第30條之1定有明文。次按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2、3項分別定有明文。查本院民事執行處(下稱執行法院)司法事務官(下稱事務官)於民國115年10月12日所為115年度司執字第115854號(下稱系爭執行事件)民事裁定(下稱原處分)，異議人於同年月19日收受後，於同年月27日提出異議，事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，程序方面經核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：兩造就門牌號碼臺北市○○區○○○路00號3樓之2之房屋（下稱系爭房屋）訂有租賃契約（下稱系爭租約），租期自114年9月1日至116年8月31日，並於114年8月15日在本院所屬民間公證人敏律聯合事務所作成114年度北院民公柳字第810103號公證書(下稱系爭公證書)。相對人積欠租金及管理費未繳，異議人業寄發存證信函予相對人終止系爭租約，該信函已送達相對人，系爭租約已依法終止，相對人應返還系爭房屋，然迄今未騰空返還，致異議人無法使用

收益。異議人理解提前終止與約定租期屆滿並非當然相同，仍請法院就公證書全文及證據重新審查，有無其他合法執行依據，爰聲明異議，求為廢棄原處分等語。

三、按當事人請求公證人就租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還之法律行為之公證書，載明應逕受強制執行者，得為執行名義，此觀強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第3款規定甚明。又租用或借用房屋，約定期間並應於期間屆滿時交還房屋者，經公證人作成公證書載明應逕受強制執行時，得依該公證書執行之，且依公證書聲請逕行強制執行，應合於公證書之約定內容，無待審認即可確定者，始得為之（最高法院84年度台抗字第18號裁定意旨參照）。

四、經查，本件異議人執系爭公證書為執行名義，向本院聲請對相對人為強制執行，請求給付金錢及返還系爭房屋，經執行法院以系爭執行事件受理等情，業經本院調閱該執行事件卷宗查明屬實。異議人雖主張如前，然依異議人所提出之系爭租約及系爭公證書所示，系爭租約第19條約定：「應受強制執行之事項：如公證書所載。」，及系爭公證書約定逕受強制執行事項乃係載明：「承租人給付如契約所載之房屋租金或違約金，及於期限屆滿交還如契約所載之房屋，出租人依約返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執行。承租人如有保證人，對於給付租金或違約金亦應逕受強制執行。」等語（本院卷第17至27頁），而系爭租約第2條則約定：「租賃期間自114年9月1日起至116年8月31日止。」（本院卷第23頁），足見系爭租約定有期限，兩造並約定逕受強制執行之條件為租賃期限屆滿而承租人未依約交還系爭房屋時，異議人始得逕執系爭公證書聲請強制執行。又強制執行事件屬非訟事件性質，執行法院僅得形式上審究，不得為實體事項之審查，故異議人雖稱本件已提前終止系爭租約一節，然既非公證法第13條所定「期限屆滿」之情形，且相對人是否因系爭租約終止而負有遷讓返還系爭房屋之義務，乃涉及系爭

租約存否之實體事項，執行法院無從依公證書之形式遽為認定，自不能依系爭公證書逕予強制執行，異議人應另行對相對人提起遷讓房屋之訴訟，以取得返還系爭房屋之執行名義。從而，原處分駁回異議人對相對人遷讓系爭房屋部分之強制執行聲請，即無不合。異議意旨指摘原處分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

民事第四庭　法　官　顧仁彧

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　10　　日

書記官　葉佳昕