

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第900號

抗 告 人 吳清彥

上列抗告人因與相對人城市健康股份有限公司間強制執行聲明異議事件，對於中華民國113年6月17日臺灣桃園地方法院113年度執事聲字第75號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、聲明異議及抗告意旨略以：伊前將門牌號碼桃園市○○區○○路000號1至4樓、000號1至4樓房屋（下合稱系爭房屋）出租予相對人，約定租賃期間自民國110年4月9日起至130年4月8日止，每月租金新臺幣（下同）10萬元，倘相對人遲付租金總額達2個月租額，經伊定相當期間催告仍不履行時，即得終止租約，雙方簽立之租賃契約（下稱系爭租約），並經臺灣桃園地方法院（下稱原法院）所屬民間公證人作成110年度桃院民公敏字第00287號公證書（下稱系爭公證書）。詎至113年1月8日止，相對人至少積欠租金330萬元未付，經伊委請律師發函催告相對人於函達15日內給付，逾期即終止系爭租約，相對人仍未給付，系爭租約已於同年2月22日終止，嗣伊執系爭公證書為執行名義，聲請原法院113年度司執字第41482號強制執行事件（下稱系爭執行事件）強制執行相對人遷讓返還系爭房屋，原法院司法事務官於113年4月16日裁定駁回伊此部分強制執行之聲請（下稱司事官裁定），及原裁定維持司事官裁定而駁回伊之異議，均有違誤等語。

二、按當事人請求公證人就租用建築物，定有期間並應於期限屆

01 滿時交還房屋之法律行為，作成之公證書，載明應逕受強制
02 執行者，得依該公證書執行之，公證法第13條第1項第3款固
03 有明文。惟依該公證書聲請逕行強制執行，應合於公證書之
04 約定內容，且無待審認即可確定者，始得為之，否則即應駁
05 回此部分強制執行之聲請。

06 三、經查，系爭公證書就系爭房屋應逕受強制執行之約定為：承
07 租人於期限屆滿交還如契約所載之建物（即系爭房屋），如
08 不履行時，應逕受強制執行（見系爭執行事件卷第5頁），
09 足徵系爭公證書約定相對人交還系爭房屋應逕受強制執行
10 者，係以租賃期限屆滿者為限。然系爭租約第2條約定之租
11 賃期限於130年4月8日始屆滿（見系爭執行事件卷第7頁），
12 則抗告人於113年4月12日執系爭公證書聲請強制執行相對人
13 遷讓返還系爭房屋時，系爭租約期限尚未屆滿，自不合於系
14 爭公證書約定逕為強制執行之內容。至抗告人雖稱：相對人
15 截至113年1月8日止，至少積欠租金330萬元未付，經伊定期
16 催告，相對人仍未給付，系爭租約已於113年2月22日終止云
17 云。然出租人於租賃期限屆滿前終止租約，與系爭公證書所
18 載「期限屆滿」之約定不合，且抗告人得否終止系爭租約，
19 尚待審認方能確定，自無從據以逕為強制執行相對人遷讓返
20 還系爭房屋。是抗告人執系爭公證書為執行名義，聲請系爭
21 執行事件強制執行相對人遷讓返還系爭房屋，於法未合，不
22 應准許。司事官裁定駁回抗告人此部分強制執行之聲請、原
23 裁定維持司事官裁定而駁回抗告人之異議，均無不合。抗告
24 意旨指摘原裁定不當，求為廢棄改判，為無理由，應予駁
25 回。

26 四、爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 113 年 8 月 5 日

28 民事第十八庭

29 審判長法官 黃書苑

30 法官 胡芷瑜

31 法官 林政佑

01 正本係照原本作成。
02 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
03 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
04 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。
05 中 華 民 國 113 年 8 月 5 日
06 書記官 王韻雅