臺灣高等法院臺中分院民事裁定

108年度抗字第308號

抗　告　人　摩樺建設開發股份有限公司
法定代理人　蔡朝啟
相　對　人　何瑞晟
　　黃瀞慧
　　黃琍葳

上列抗告人因與相對人間清償債務強制執行事件聲明異議事件，對於民國108年7月16日臺灣臺中地方法院108年度執事聲字第28號所為裁定，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、抗告人聲請及抗告意旨略以：

㈠抗告人執原法院所屬民間公證人陳勇仁事務所103年度中院民公勇字第0816號公證書（下稱系爭公證書），與民國103年6月16日房屋租賃契約書（下稱系爭租約）為執行名義，以相對人何瑞晟租用抗告人之房屋，違反系爭租約第10條關於房屋之利用必需符合都市計畫使用分區管制規定之約定，而遭臺中市政府裁罰，構成系爭租約第11條第1項第8款、及第5項之違約事由，相對人黃瀞慧、黃琍葳為連帶保證人，亦應負連帶責任。抗告人已寄發存證信函終止租約，並向原法院執行處聲請對相對人強制執行下列事項：1.相對人應連帶給付履約保證金新臺幣(下同)21萬元。2.相對人應連帶給付違約金100萬元。

㈡執行法院司法事務官以抗告人所主張相對人之違約事實，並非合於公證法第13條第1項所定准予逕為強制執行之規定，而駁回抗告人強制執行之聲請。抗告人對司法事務官所為駁回處分不服而聲明異議，亦經原法院以履約保證金並不在約定應逕受強制執行事項之列；而違約金部分，兩造就有無違約仍有爭執，且前開爭執屬實體事項，非執行法院所得審究

，而裁定異議駁回。

㈢惟查，相對人違反都市計畫使用分區管制規定，將承租之房屋作為經營「海中鮮海鮮料理餐廳」而遭臺中市政府裁罰之事實，業經最高行政法院以107年度裁字第429號認定屬實，相對人違約事證明確，抗告人據此終止租約，並依公證書聲請強制執行，請求給付違約金及履約保證金，自屬有據。並抗告聲明求為裁判：

1.原裁定及司法事務官之處分(即原法院108年5月27日108年度司執字第17942號裁定)均廢棄。

2.相對人應連帶給付抗告人121萬元。

3.聲請及抗告程序費用均由相對人負擔。

二、經查：

㈠本件抗告人持系爭公證書為執行名義，聲請對相對人就連帶給付履約保證金21萬元及違約金100萬元為強制執行，經原法院以108年度司執字第17942號受理。原法院司法事務官以履約保證金不在系爭公證書及所附租約第15條所載約定逕受強制執行之範圍；另違約金部分則經相對人否認有違約之事實並加以爭執，認本件違約金支付之請求尚非確定存在，不得遽以強制執行，而以處分駁回抗告人強制執行之聲請，有上開執行卷宗可參。

㈡關於履約保證全部分：

1.按公證法第13條第1項第1款規定：「當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者。」因此，於公證書約定以給付一定數量之金錢為標的者，須於公證書同時載明應逕受強制執行之意旨，始得憑該公證書聲請強制執行。

2.查，系爭租約第5條約定：「承租人即相對人應繳交之履約保證金總額為新臺幣21萬元整，於租期屆滿或契約終止時，抵付租賃物恢復原狀等相關費用支出後，如有賸餘，由出租人即抗告人一次無息退還。乙方如有欠繳租金，仍

應負給付之責，不得主張由履約保證金抵扣。」由此可知，履約保證金係於訂約之初，由相對人給付抗告人作為履約之擔保，於租約終止後，扣除恢復租賃物原狀之費用後，始由抗告人歸還予相對人，合先敘明。

3.依系爭公證書記載及系爭租約第15條約定，本件約定逕受強制執行之事項為：「承租人應於租賃期滿時交還租賃物，按期給付租金或違約時給付違約金，如不履行時均應逕受強制執行。有關金錢債務逕受強制執行事項效力亦及於連帶保證人。出租人如於承租人結清應付款項、履行應盡義務並交還租賃物後應返還保證金，如不履行時應逕受強制執行。」可知，承租人即相對人於訂約之初所應給付之履約保證金，確實不在約定應逕受強制執行事項之列；反而是出租人即抗告人於租約終止後，應返還予相對人之履約保證金，始為逕受強制執行之標的。則抗告人以系爭公證書為執行名義，請求相對人支付履約保證金21萬元，顯屬無據，不應准許。

㈢關於於違約金部分：

1.按依公證法規定得為強制執行之公證書，雖屬強制執行法第4條第1項第4款之執行名義，然仍須就債之標的物為明確記載，執行名義始告成立，是以如聲請就違約金支付為強制執行時，必須於債權人聲請執行時該項請求已確定存在始有執行力，故公證書載有債務人違約應支付違約金，其後債權人主張債務人違約，而提出公證書，聲請就違約金支付為強制執行時，如債務人對於違約之事實並無爭執，則債權人對違約金支付之請求即已確定存在，該公證書可據以強制執行；若債務人對於違約事實尚有爭執，即屬實體上應予斟酌之問題，執行法院無從遽行斷定債權人之請求確定存在，尚不得率予強制執行(最高法院43年台上字第524號判例參照)。

2.本件抗告人以相對人將承租之房屋設立「海中鮮海鮮料理餐廳」使用，違反都市計畫法使用分區管制規定，而遭臺

中市政府裁罰，業經訴願、行政訴訟判決確定，已然違反系爭租約第10條前段、第11條第1項第8款約定，即應給付抗告人違約金100萬元，並提出臺中市政府都市發展局函、臺灣高等行政法院106年度訴字第316號、最高行政法院107年度裁字第429號判決(以上均影本)為證。相對人則具聲狀明異議，否認有違約之事實。

3.按行政訴訟判決僅於該行政爭訟事件之當事人間，就其訴訟標範圍之行政爭議發生拘束該當事人之效力，並不及於其他民事爭議之糾紛(最高法院107年度台上字第2296號裁判意旨參照)。抗告人既非上開行政訴訟爭議事件之當事人，該行政訴訟判決之效力，自不及於抗告人。簡言之，即使海中鮮海鮮料理餐廳有違反都市計畫法使用分區管制規定之事實，惟上開事實是否已為抗告人所明知或同意，即影響相對人究竟有無違反租約之認定。茲本件相對人是否違約、應否給付違約金，於兩造間既有爭執，此項爭執即屬實體上應予斟酌之問題，非執行法院所能審認，執行法院無從逕行認定抗告人之請求確定存在，揆諸上開說明，自不得就抗告人主張之違約金逕予以強制執行。

三、綜上所述，本件抗告人以系爭公證書為執行名義，就非屬約定應逕受強制執行之履約保證金、及就違約事實存否尚有爭執之違約金，聲請強制執行，均於法未合。原法院司法事務官據此認定相對人之聲明異議為有理由，以處分駁回抗告人強制執行之聲請；及原法院駁回抗告人就司法事務官所為處分之異議，均無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法30條之1、民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　15　　日

民事第七庭　審判長　法　官　王　銘

法　官　陳毓秀

法　官　高英賓

正本係照原本作成。

不得再抗告。

書記官 陳宜屏

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　15　　日