臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第501號

抗　告　人　締優開發事業股份有限公司
法定代理人　陳國能
代　理　人　吳光陸律師
　　郭乃瑩律師
相　對　人　香港商世界健身事業有限公司台灣分公司
法定代理人　柯約翰 JOHN EDWARD CARACCIO
代　理　人　林咏芬律師

上列抗告人因與相對人香港商世界健身事業有限公司台灣分公司間清償債務強制執行聲明異議事件，對於民國109年10月21日臺灣臺中地方法院109年度執事聲字第43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、本件抗告人聲明異議及抗告意旨略以：抗告人於聲請強制執行時，已提出公證書（下稱系爭公證書）、房屋租賃契約（下稱系爭租約），並於執行程序中陳報遲延利息計算表各一份為證，觀諸系爭公證書第7條及系爭租約第30.2條等約定，業有載明倘承租人即相對人不遵約給付租金，即應逕受強制執行。且系爭租約第3.1條並記載：自2017年3月1日起不論已否開幕均認定為租賃起算日；又第3.2條亦明文約定租金計算方式如附件三，附件三並已就相對人各期所應繳納之租金分別臚列，第1年租金給付起始日亦明定為106年3月1日，是相對人須給付之租金數額實已特定明確，並無模糊或其他待解釋之空間，亦無附條件，更無其他需待查明審究之事。既系爭公證書係以金錢為給付標的且給付數額亦可特定，並有載明應逕受強制執行，則系爭公證書當即可作為執行名義，從而本件因相對人不遵約給付租金，抗告人依強制執行法第4條第1項第4款之規定及系爭公證書第7條、系爭租約第

30.2條之約定，請求就相對人自106年3月1日起迄至109年6月止未支付之租金及遲延利息為強制執行，自屬適法，而應准許。相對人雖以抗告人尚未點交租賃標的物之停車場，依系爭租約第5.3條約定，目前尚在免租期為由聲明異議，惟系爭租賃標的物全部範圍業經抗告人點交予相對人，相對人並已入內裝潢，抗告人更已完成停車場之點交，相對人於105年12月22日發函告知抗告人其已完成停車場設備裝設及公告收費。倘抗告人未將停車場點交予相對人，相對人如何可以進入停車場裝置收費設備並公告收費？相對人豈有可能不請求抗告人盡速點交？迄至抗告人提起本件強制執行之聲請始為異議？顯不合常理。況相對人自簽訂系爭租約後迄今，從未向抗告人請求展延免租期或請求變更系爭租約中租賃起算日之約定，由此益可證明本件並無系爭租賃契約第5.3、5.4條約定之情事。相對人提出之國宅住戶抵抗搬離停車場之報導資料，係在抗告人點交停車場供相對人使用之105年12月22日以後，則相對人在使用過程中，遭該國宅住戶侵入而與之發生爭執，相對人本可基於占有人之地位依民法第960條、第962條等相關規定排除侵害，詎相對人捨此合法途徑不為，竟罔顧抗告人已完成點交並基於出租人、所有權人地位協助相對人排除抗爭等事實，稱抗告人未完成點交，顯無誠信。至本件是否有系爭租賃契約第5.3、5.4條約定之特別情事可以免租，屬實體事由，應由相對人依強制執行法第14條第2項提起債務人異議之訴，由法院為實體認定，執行法院實不得逕依相對人片面之詞，以點交與否及免租期認定有爭執，即認抗告人不可聲請強制執行。執行法院應駁回相對人之聲明異議，命其另行提起實體訴訟，而非駁回抗告人強制執行之聲請，原法院竟裁定駁回抗告人聲明異議，維持由司法事務官所為駁回抗告人強制執行聲請之終局處分，自有違誤。爰聲請廢棄原裁定，准抗告人就相對人所有財產在新台幣（下同）1億1,050萬元及遲延利息範圍內執行等語。

二、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

之一定數量為標的所作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之；強制執行，依公證法規定得為強制執行之公證書之執行名義為之，公證法第13條第1項第1款及強制執行法第4條第1項第4款固分別定有明文。再按強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第1款所定之執行名義，須以依公證書可證明債權人得請求給付一定數量之金錢等為限。故必債權人聲請強制執行時，其請求已確定存在始可。如公證租約僅載債務人不履行給付租金或違約金，應逕受強制執行。既不能逕依該公證租約證明債務人確有積欠租金或違約情事，債務人對於應否給付租金或是否違約，復有爭執。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。尚不得率就租金及違約金予以強制執行（最高法院43年度台上字第524號、76年度台抗字第177號、76年度台上字第1887號、101年度台抗字第378號、106年度台抗字第907號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠本件抗告人執系爭公證書及系爭租約為執行名義，主張相對人向其承租彰化縣○○市○○段○○○○號建物，自106年3月1日即未繳納租金，遂依系爭租約3.1、3.2條款內容，及系爭公證書第7條逕受強制執行條款之內容，請求相對人給付106年3月1日至109年6月之租金1億2,400萬元，經扣抵相對人已繳納之保證金1,350萬元後，向原法院執行處聲請對相對人之財產於1億1,050萬元及自各期租金應給付日起至清償日止，依法定利率5%計算之遲延利息為強制執行，經原法院以109年度司執字第69033號清償債務強制執行事件受理。原法院司法事務官於109年6月18日核發執行命令扣押相對人於第三人台北富邦商業銀行股份有限公司中港分公司（下稱富邦銀行）之存款債權及執行費計111,384,000元（不包括遲延利息），相對人則以抗告人未完成停車場之點交，依系爭租約第5.3條約定免租期隨之順延，相對人給付租金之義務尚未發生；另系爭公證書逕受強制執行之約定不包括遲延利息等

事由聲明異議。原法院司法事務官乃於109年7月24日裁定撤銷執行法院所為前述扣押相對人於第三人富邦銀行存款債權之執行命令，並駁回抗告人強制執行之聲請等情，此有系爭公證書（含系爭租約）、執行調查筆錄附於上開執行卷可稽。

㈡依系爭公證書第7條固約定：「七、約定逕受強制執行者其本旨：承租人如於租賃期滿時，不交還租賃標的物，或不遵約給付租金，或違約時不履行違約金，應逕受強制執行。…」等語，復於系爭租約第三條3.1免租期約定：「承租人就全部之租賃標的物得享有2016年10月1日起五個月之免租金裝潢期（下簡稱免租期），於此免租期內，承租人就其租賃標的物之使用毋庸給付租金，故至2017年2月28日為免租期，2017年3月1日起不論已否開幕均認定為租賃起算日。但有5.3、5.4條之情形不在此限。」、第3.2租金之數額約定：「租金之給付係自免租期屆滿日之翌日起算（下簡稱租金起付日），租賃標的物之各年度租金計算方式如附件三（下列租金未含營業稅），除本契約另有約定外，出租人不得以任何其他名目向承租人收取費用。」、第五條5.3約定：「出租人如依本條或本合約其他條款之約定，不能如約定之日期將租賃標的物全部點交完成予承租人時，每逾一日，雙方同意依本約第三條3.1約定之免租裝潢期再加計二日。如因不可歸於雙方因素，如天災導致無法點交或施工，點交日與免租期均依實際影響日數順延。但出租人延遲點交之時間至遲不得超過30天，否則承租人有權選擇是否無條件終止租約或請求延遲營運之損害。」等語。觀之前揭租約之約定，可知相對人之租金給付義務之發生，應以免租期屆滿為斷，並自免租期屆滿日之翌日起算租金，而免租期是否屆滿，依系爭租約第3.1本文及但書之約定，將因是否發生系爭租約第5.3、5.4所定情形而有不同，如不具該條但書所定情形，系爭租約之租賃起算日為106年3月1日，惟如發生該條但書所定情形時，則系爭租約之租賃起算日，將因免租期之順延而隨

之延後起算。

㈢相對人於原執行程序中聲明異議主張抗告人未將租賃物全部點交，有系爭租約第五條5.3之情形，免租期應隨之順延云云，就此抗告人則主張系爭租約已約定以106年3月1日為租賃起算日，且抗告人已將停車場完成點交等語，可見兩造對於抗告人是否已將租賃標的物全部點交予相對人乙節，各執一詞；而租賃標的物是否全部完成點交，涉及系爭租約第五條5.3約定之免租期是否順延暨系爭租約第三條3.1、3.2約定之租賃起算日及租金起付日等事項之認定，是抗告人主張相對人須給付之租金數額實已特定明確，系爭公證書係以金錢為給付標的且給付數額亦可特定一節，尚無足採。相對人對於積欠租金之事實既有爭執，則此項爭執核屬實體上應予斟酌之問題，執行法院無從遽行斷定抗告人之請求是否已確定存在，尚不得率予強制執行。

㈣從而，原法院司法事務官認抗告人以系爭公證書及租約聲請對相對人強制執行，於法不合，乃撤銷其所為扣押相對人於第三人之存款債權之執行命令，並駁回抗告人強制執行之聲請，核無不合。原法院駁回抗告人就司法事務官所為處分之異議，自無違誤。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　　109　　年　　12　　月　　8　　日

民事第四庭　　審判長法　官　張瑞蘭

法　官　洪堯讚

法　官　蔡秉宸

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同

時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　趙郁涵

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　8　　日