臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第611號

抗　告　人　福康事業有限公司

兼法定代理人　趙克毅

上列抗告人因與相對人康明仁等間請求返還房屋等強制執行事件，聲明異議，對於中華民國108年4月10日臺灣桃園地方法院108年度執事聲字第24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、本件異議及抗告意旨略以：原執行法院以本件於民國108年1月7日至門牌號碼桃園市○○區○○段○○○段00○號建物（下稱系爭建物）執行時，現場仍有裝潢及大型冷氣2臺未拆，惟兩造簽訂之房屋租賃契約（下稱系爭租約）第6條約定，就抗告人所為改裝施作，如抗告人願留存者，應無償奉送等語。而抗告人在原執行法院於108年1月7日至現場執行前，即已先後具狀說明未完成點交之緣由及詳細過程，且陳明早已依約於租期屆滿前遷出隨時可辦理點交等情，並提出107年10月25日、107年11月6日、107年11月8日存證信函為證，原執行法院竟以事後交付鑰匙期日，即認抗告人已構成違約，完全無視兩造間是否違約有所爭執。原執行法院司法事務官以相對人聲請抗告人應給付損害金部分，於法相符，而駁回抗告人之聲明異議，原裁定不察亦駁回抗告人之異議，實屬有違。為此提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如以裁判為執行名義時，其為異議原因之事實發生在前訴訟言詞辯論終結後者，亦得主張之。執行名義無確定判決同一之效力者，於執行名義成立前，如有債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人亦得於強制執行程序終結前提起異議之訴，強制執行法第14條第1、2項

定有明文。再按聲明異議，乃係對於違法執行程序所為之救濟，至於實體上權利義務之爭執，執行法院並無審認之權，故在強制執行程序中，如涉及私權之爭執，其權益關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，要非強制執行法第12條第1項聲明異議所能解決（最高法院79年度台抗字第310號裁判參照）。次按公證書內引用他文書或與文書有相同效用之物件為附件者，公證人、請求人或其代理人、見證人應於公證書與該附件之騎縫處蓋章或按指印，或以其他方法表示其為連續，且該附件，視為公證書之一部；又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；公證法第85條第1項、第86條、第13條第1項第1款、強制執行法第4條第1項第4款分別定有明文。

三、經查：

㈠相對人於107年11月14日執原法院所屬民間公證人蔡佳燕事務所130年度桃院民公佳字第0935號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，向原執行法院聲請命抗告人自系爭建物遷出，並將系爭建物交還予相對人，並聲請就抗告人應自租約終止之翌日起至遷讓房屋之日止，按約定租額2倍即新臺幣（下同）60萬元給付賠償金為強制執行。原執行法院以107年度司執字第89229號返還房屋等強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理。抗告人就本件給付損害金部分，以其於租賃期間內無任何違約情形，且於租期屆滿日後均有配合點交，惟係因可歸責於相對人事由致點交未完成為由聲明異議等情，有系爭執行事件卷宗可稽。

㈡本件系爭公證書第5條前段記載：「公證人據當事人陳述所協議之事項，作成本公證書及如後附之契約，經其承認並簽名或蓋章。」且訂約當事人均在公證書上簽章，並於公證書附件之租賃契約書騎縫處蓋章，則兩造所簽訂之系爭租約，自應視為公證書之一部；系爭公證書第6條有關「約定逕受強制執行其意旨」已載明：「承租人應依約給付租金，或違

約時給付違約金，或於租期屆滿時，交還租賃之房屋，如不履行，均應逕受強制執行。……」有相對人聲請強制執行時提出之系爭公證書、系爭租約（見系爭執行事件卷第10至13頁）附卷可稽。又依系爭租約之內容，系爭租約第11條約定：「租約終止之翌日起至遷讓房屋之日止，乙方（即抗告人）應按約定租額2倍給付損害金與甲方（即相對人）」，又依系爭租約第2、3、10條亦約定「租賃期間：自民國103年11月1日起至民國107年10月31日止，計4年」、「租金每月新臺幣參拾萬元整（未稅）」、「租賃屆滿絕不再續租，乙方應即無條件自動他遷；如欲續租，須另立書面契約始生續租之效力」，則依系爭租約之約定，可知雙方若無特別約定，抗告人於租約終止之翌日起負有返還系爭建物義務，若未返還系爭建物，即屬違約事實，應給付違約金60萬元（計算式：30萬元x 2），相對人得向抗告人請求之違約金60萬元，依系爭公證書及附件之系爭租約約定係可得確定。

㈢抗告人固辯以其於107年10月25日、107年11月6日、107年11月8日以存證信函告知相對人表明配合點交系爭建物，然有可歸責相對人之事由未完成點交，自不應許相對人強制執行聲請云云，然觀之各該存證信函文字（見系爭執行事件卷第62至63頁），固係表明抗告人於點交完成時，相對人應同時返還租賃保證金100萬元等語，惟尚無法推論抗告人業已返還系爭建物，又抗告人並未否認未點交系爭建物之事實，而僅係抗辯未點交系爭建物係因可歸責相對人之事由所致云云，有抗告人於系爭執行事件卷歷次書狀可稽。則抗告人既未否認未點交系爭建物之事實，且至108年1月7日系爭執行事件就系爭建物執行時，始點交系爭建物。則依系爭租約約定，即有違約之事實。至於抗告人認因可歸責相對人之事由致未點交系爭建物，乃屬實體上之問題，應由抗告人另以民事訴訟解決，而非由執行法院依聲明異議程序所得加以審認至明。

㈣綜上，系爭公證書及系爭租約，就違約金之給付，既已載明

其違約事實，且違約時應給付之違約金金額亦屬可得確定，系爭公證書復已明定違約金逕受強制執行之旨，執行法院自得據以強制執行。從而，原執行法院司法事務官裁定駁回抗告人之聲明異議，原法院裁定維持司法事務官之處分而駁回抗告人之異議，經核於法均無違誤。抗告意旨徒以其於租期屆滿前即已完成清空事宜，其是否構成違約、應否給付違約金、如應給付其金額多少，尚有爭議等詞，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，依強制執行法第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、第85條第1項前段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

民事第一庭

審判長法　官　林陳松

法　官　鄭威莉

法　官　曾錦昌

正本係照原本作成。

不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　5　　月　　31　　日

書記官　高婕馨