



條第一項「逕受強制執行」之約定，惟該公證書之效力不及於丙（研討結論採之）。

問題

房屋租賃契約尚未期滿，僅欠付一期或二期之租金，可否就該租金部分聲請強制執行？約定逕受強制執行者，其本旨欄內，如何記載較為適當？

（司法院第5期公證實務研究會）

【重點提示】

甲說：可以強制執行，公證法第十三條第一項第一款規定得對於金錢給付附帶強制執行，公證書應記明「承租人未按期給付租金及期滿未返還房屋願逕受強制執行。」（研討結論採之）。

乙說：不能強制執行、房屋租賃契約，主物為房屋，租金僅為房屋所生之孳息，不能獨立存在，且如每期欠付之租金均准予強制執行，則無異增加法院之工作，有違疏減訟源之原則。公證書應記明「租期屆滿承租人未給付租金或未返還房屋願逕受強制執行。」

問題

若房屋租賃契約中，當事人約定承租人兩期以上租金未付者，視為租賃期間屆滿，是否准予公證？

（司法院第6期公證實務研究會）

【重點提示】

甲說：不可。蓋依強制執行法第四條第一項第四款規定：「依公證法規定得為強制執行之公證書」有執行名義，而公證法係將此規定於公證法第十一條第一項中，因此項所定之法律行為具有強制力，故除約定期間屆滿外，不應許其以特約方式擬制期間屆滿。

乙說：可。依契約自由原則，當事人既同意以約定方式制租賃期間屆滿，並願意逕受強制執行，此時，公證人不得以其係擬制租賃期間屆滿而予以拒絕。

司法院民事廳研究意見：公證法第十一條第一項第三款規定，出租人或貸與人基於附期限之契約，於期限屆至時，請定承租人或借用人交



還房屋，此種法律關係明確，債務人之給付義務不發生疑義，故應受強制執行。但若租賃契約中，當事人約定承租人兩期以上租金未付者，視為租賃期間屆滿者，因其約定債務人之給付義務是否存在，並不明確，如載明應受強制執行，易發生疑義。故應採甲說。

問題

房屋租賃契約事件，請求人雙方僅約定為每月租金新台幣（以下同）伍仟元，違約金則高達陸佰萬元，而不為公證法第十三條第一項第三款之約定，其請求可否准許？

【重點提示】

甲說：請求人雙方就租金、違約金之約定，是以給付一定數額之金錢，與公證法第十三條第一項第一款之規定，尚無不合，況與契約自由之原則，洵無違背，理宜准如所請。

乙說：就房屋租賃事件，依公證法第十三條第一項第三款之立法意旨，無非規範是類事件賦予出租人於期限屆滿，承租人不遷讓房屋時，以為執行名義，逕行請求承租人遷讓房屋，用以防杜租賃雙方所可能發生之糾紛，請求人就此事件，而為公證法第十三條第一項第一款規定約定，究與立法之本意有間，況自其租金與違約金之約定觀之，不無存有規避所得稅或其他不當行為之情節，為防範流弊，公證人可依民法第二百五十二條規定，酌情減少違約金，如不同意，宜拒絕請求，以維護法律之完整性。

司法院民事廳研究意見：按違約金約定金額過高，並不違反法令，且非無效，僅將來法院得酌減之，公證人並無酌減之權（民§252參照）。本件請求公證，應予准許。研討結論採甲說，尚無不合。

（編註：九十九年民間公證人考題改編出處）