



專題報導



淺談不動產租賃契約公證

文/彰化地政 謝搖明

在房價不斷高漲的年代，租屋成為時下一些年輕人解決居住問題的另一種選擇，而在租賃房屋的過程中，也常衍生不少糾紛，其中一般人最怕遇到的不外乎是房客逾期不繳納房租；或者是房客要不回押、租金的問題。因此，許多人在簽訂租賃契約時，常會要求送到法院公證處或民間公證人事務所進行公證，然經過公證或未經公證的租賃契約究竟有何差別，常常讓人弄不清楚。本文即針對不動產租賃契約公證的效力及要件加以概略說明，期能幫助大家於租賃房屋時，快速有效的保障自身權利。

一、不動產租賃契約經公證後之執行力

原則上租賃契約縱使未經公證，只要符合民法上契約成立要件，仍然可以合法發生法律效力，並非一定要經公證，才能合法生效。然而，租賃契約之所以要經公證，其最重要的功用，即在於其具備執行力，藉以保障當事人，於他方不履行契約時，可直接向法院民事執行處聲請強制執行，而不需曠日廢時的進行民事訴訟程序。所謂強制執行，係指債權人依據執行名義，聲請執行機關，對債務人施以強制力，藉查封、拍賣等程序強制履行其債務，以滿足債權人私權之程序，其目的在於快速實現債權人私法上之請求權，正因強制



彰化縣地政電子報 104 年第四季



專題報導



執行程序係由國家¹出面為債權人實現權利，故不能僅憑債權人一面之詞便任意發動，而需有其他國家機關為債權人之請求加以「背書」之程序，此一背書即所謂的執行名義。依據強制執行法第 4 條²規定，取得執行名義的方法共有 6 種，其中第 4 款規定：「公證法規定得為強制執行之公證書。」即為本文所探討的。

二、具執行力之公證書之應備要件

(一)符合公證法第 13 條規定之內容：

我國關於公證書之執行力，係採限制主義，蓋就公證書為執行名義，對債權人言，於債務人不履行債務時，即可據以實現其權利，債權可受到充分之保障；相對債務人，一旦債務不履行，財產立即有遭查封、拍賣之虞，並無實體抗辯之機會，故為避免不當執行或錯誤執行，致當事人遭受不可回復之損害，因此立法上採取與德、日立法例相同之限制主義，限縮以公證法第 13 條規定之內容始得為強制執行之執行名義。

¹ 執行機關指法院民事執行處。

² 強制執行法第 4 條規定：強制執行，依左列執行名義為之：一、確定之終局判決。二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。三、依民事訴訟法成立之和解或調解。四、依公證法規定得為強制執行之公證書。五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。



專題報導



依公證法第 13 條第 1 項規定：「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，得依該公證書執行之：一、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。二、以給付特定之動產為標的者。三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。四、租用或借用土地，約定非供耕作或建築為目的，而於期限屆滿時應交還土地者。」因此，以租賃契約作成之公證書，應符合上述條文第三、四款之規定。

(二)公證書載明應逕受強制執行：

依公證法第 13 條規定，應於公證書載明應逕受強制執行，此要件即為執行承諾，亦即當事人承諾不須經民事訴訟等程序，不以經實體審判程序為必要，即可實現債權人、債務人實體上之權利關係。

(三)須經公證人依公證法作成之公證書

此為具執行力公證書之形式要件，因如非經公證人或經偽冒之公證人所作之公證書，即不生證據力，同時也不生可得執行之效力。反之，經合法公證人依法作成之公證書，始得為執行名義，得據以強制執行。

綜上所述，經合法公證之租賃契約除了在性質上為公文書，具有形式及實質的證據力外，同時也賦有法律所賦予之執行力，可以充分發揮讓私權迅速簡易實現之功效，如果租、賃雙方於權利義務關係成立之際，能預先達成將來執行之合意，透過合法第三人之公證程序，即可節省租、賃雙方將來契約不履行時訴之訴訟所耗廢之時間與金錢，對於有租賃需求之民眾而言，實為一個有效保障自身權利之制度。