

租約經公證之效力

文:匿名（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-29

本文

租約經公證後，可以持租約與公證書向法院聲請強制執行，無須再提起訴訟：

一、租賃契約方式

租賃，即雙方當事人約定，一方將租賃物交給他方使用收益，他方支付租金的契約^[1]。原則上為不要式契約，雙方口頭約定即可；但需特別注意，不動產租賃如果租期超過一年，建議以書面簽約，如果沒有書面則會視為不定期租賃^[2]。其實一般便利商店販售的租賃契約範本，就可以直接拿來使用簽訂租約。

二、租約公證書^[3]填寫

(一) 雙方姓名、性別、出生年月日、身分證字號、居住所地址電話。

(二)「請求公證之法律行為事實或私權事實」欄，填寫「當事人間訂立房屋租賃契約，請求公證」。

(三) 在「約定逕受強制執行」欄，載明要強制執行的「標的」(詳如以下三、)。

(四) 雙方簽名蓋章，並記載日期^[4]。

三、下列為得約定強制執行的事項

(一) 租期屆滿，承租人應交還房屋。

(二) 與金錢相關事項(以給付金錢、代替物或有價證券之一定數量為標的)，例如：租金、押租金、違約金或是因而產生之損害賠償金等等^[5]。

四、租約經公證的效力

租約中如果有載明強制執行，例如：「承租人給付出租人房屋租金、違約金，及租賃期滿返還房屋；出租人向承租人返還保證金。如不履行雙方均應逕受強制執行。」等字樣，承租人不願交還房屋，出租人不用再向法院提起訴訟，可以取得執行名義，也就是他方可以直接持該租約向法院聲請強制執行^[6]。由於進行一場訴訟往往曠日廢時，一個審級短則半年，長則一年甚至數年，所以經公證之租約，不僅能使雙方權利義務有所保障，也能免除往後發生糾紛所生的訴訟成本。

五、租約未經公證的效力

為了保護相對弱勢承租人，民法租賃有個特別的規定：「買賣不破租賃^[7]」。舉例說明，A向B承租房屋，在A占有房屋之期間，縱使B將該屋所有權讓給第三人C，A仍然可以向C主張租約繼續存在，繼續使用房屋。但如果租期為五年以上且「未經公證」之租約，則不受上述買賣不破租賃規定保護，A不能向C主張A與B的租約繼續存在，A與C必須重新討論處理方式。

註腳

- [1] 民法第421條。使用指不毀損物或變更性質，供生活上需要使用。收益指收取物的孳息（例如房屋租金）。
- [2] 民法第422條、第450條第2項。
- [3] 房屋租賃的公證請求書，表格樣式可以參考[司法院網站上的word檔](#)。
- [4] 參考司法院全球資訊網（n.d.），《[房屋租賃契約之公證](#)》。
- [5] 公證法第13條。
- [6] 強制執行法第4條第1項第4款。
- [7] 民法第425條。

標籤

- 租賃契約，公證，租約，買賣不破租賃