

※有關與無權占用人簽訂租賃契約後，得否復依先前和解筆錄據以執行拆屋還地疑義案

發文機關：臺北市政府法務局

發文字號：臺北市政府法務局101.10.25北市法綜字第10132848800號

發文日期：民國101年10月25日

主旨：有關 貴局擬與無權占用人陳煌簽訂租賃契約之相關法令疑義乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局 101年 9月 6日北市財管字第 10131342400號函。

二、有關 貴局於取得訴訟上和解筆錄後，復與無權占用人訂定租賃契約，該和解筆錄之效力似不及於租賃關係終止後之無權占用事實，茲析述如下：

(一) 按「強制執行，依左列執行名義為之：……三、依民事訴訟法成立之和解或調解。」強制執行法第 4條第 1項第 3款訂有明文。查 貴局前就市民○○無權占用市有土地案，向臺灣士林地方法院訴請拆屋還地並返還不當得利。嗣經受訴法院於 100年 4月29日判決 貴局勝訴，被告（即無權占用人）除應拆屋還地外，並應按月給付相當租金之不當得利在案。被告不服，提起上訴。雙方當事人於 100年10月31日經第二審成立訴訟上和解，和解筆錄（臺灣高等法院 100年度上字第 867 號）並載明被告除應給付訴訟費用、不當得利及利息外，並應配合 貴局之使用需要，於受通知後一個月內自行拆屋還地在案，是 貴局得逕以上開和解筆錄作為執行名義，據以聲請拆屋還地。

(二) 惟查上開和解筆錄既係針對無權占用人於和解成立當時之無權占有事實所為，其執行力所及之範圍，似應僅限於和解成立當時及其後繼續未中斷之無權占有事實。至於執行名義（和解筆錄）成立後，倘 貴局另與無權占用人成立租賃契約或同意以其他方式提供其使用，該無權占用人即成為有權占有人，原本之無權占有事實，已不再繼續；縱使租賃契約終止後復有無權占有之情事發生，亦屬另一新發生之無權占有事實，而非原執行名義（和解筆錄）效力所及。

(三) 準此，本件倘 貴局與無權占用人成立租賃契約，不僅租賃期間內不得據以聲請拆屋還地，嗣於租賃關係消滅後，如相對人復有未如期返還系爭市有土地時，貴局即需另循訴訟途徑請求拆屋還地，尚不得逕以前開之和解筆錄聲請執行。

三、又依強制執行法第 4條第 1項第 4款規定：「強制執行，依左列執行名義為之：……四、依公證法規定得為強制執行之公證書。」本件系爭市有土地倘 貴局因暫無使用需要等因素考量，擬與無權占用人訂定租賃契約者，建請於租賃契約中訂定：「本契約應經公證，公證費用由乙方負擔。證書上應載明乙方不給付租金或違約金，或於租賃期滿後未於期限內完成租賃基地之返還時，甲方得逕付強制執行。連帶保證人於乙方不給付土地租金或違約金時，亦應逕受強制執行。」等文字，並將該契約進行公證，俾便租賃期滿後得逕以該租賃契約為執行名義，請求拆屋還地。