



如何合法解決房屋出租之難題

房屋出租契約之權利行使，應視公證書所載內容而定，若條件不備時，該如何進行法律救濟？

◎吳榮昌

當事人詢問：

「本人所有房屋出租，契約曾經法院公證。租約到期又過了一星期，承租人拖欠3個月租金未付，這位房客老是積欠房租，不想再把房屋續租於他；在向其催收房租與要求交還房屋時，他卻一再請求再給他3個月時間找房子搬家。我一時心軟口頭答應了，但事後卻很擔心若3個月到期房客仍不搬家該怎麼辦？請問我可以依據該房屋出租契約公證書強制要求他搬離嗎？還有其他需要注意的事項嗎？」

答覆：

一、法院受理公證事件可區分「公證」與「認證」兩種，須有公證人於公證書上加註「應逕受強制執行」才具強制執行效力：查法院（暨民間公證人）受理公證案件，係依公證法第2條：「公證人因當事人或其他關係人之請求，就法律行為及其他關於私權之事實，有作成公證書或對於私文書予以認證之權限。公證人對於下列文書，亦得因當事人或其他關係人之請求予以認證：（一）涉及私權事實之公文書原本或正本，經表明係持往境外使用者。（二）公、私文書之繕本或影本。」之規定接受當事人等請求辦理。從而得知法院（暨民間公證人）受理公證事件可區分「公證」與「認證」兩種，然「公證」又區分為：作成「公證書」與於公證書內「載有逕受強制執行公證書」兩類，兩種三類之效力皆不同；惟只有「載有逕受強制執行公證書」者，才具有民事強制執行之效力。此外，公證費用徵收亦不一，是依法律行為或涉及私權事實標的金額、價額計收公證費用，即按請求「認證書」者新臺幣（下同）500元；請求作成「公證書」者1,000元，請求作成「公證書載有逕受強制執行」者1,500元分別起計，例如：因房屋出租契約請求作成「公證書」者，則按房屋現值與公告地價計算其標的金額，並按規定級距計收其公證費用（該公證費用標準表依司法院規定法院公證處暨民間公證人均須公布於公證處所內俾供查詢）；故坊間盛傳房屋出租「公證」費用1,000元、代辦費用4,000元，就可以完成公證，應是指純「公證書」而不具逕受強制執行效力之「公證書」，藉此提供讀者辨明，合先敘明。

二、房屋出租經法院公證且載明應逕受強制執行，又租約屆滿未續約，且房客逾期遷讓時，則可逕向法院聲准強制遷讓房屋：次按林小姐陳稱房屋租賃契約有經過法院公證，首先請林小姐自行檢查該房屋租賃契約公證書，有無符合公證法第13條第1項第1、3款：「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。」、「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。」及同條第1項「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，得依該證書執行之」及同法第119條規定「請求就法律行為作成公證書，並載明應逕受強制執行者，依第一百零九條或第一百十二條所定之費用額，加收



二分之一。」等要件；公證書若查有載逕受強制執行者，房客於租約屆滿縱不履行交還房屋，房東得援引該公證書因逕受強制執行條件業已成就為執行名義，逕向法院聲請強制執行命令房客返還房屋。反之，公證書如無載逕受強制執行者，尚須循由訴訟程序俟法院判決勝訴確定，取得執行名義後向法院聲請強制執行；又基於民事當事人主義之原則，故兩者皆須由房東向管轄法院具遞民事強制執行聲請狀並墊繳執行費用，而聲請法院准予強制執行依程序核發執行命令、點交返還房屋。

三、租賃契約屆期未搬遷亦未續約卻收受相當房租之償金因而構成不定期租賃，公證書亦因而失效：末就林小姐：「同意房客要求給3個月時間找房子搬家，但擔心3個月到期對方仍不搬家，請問仍可依據此公證書要求強制搬離嗎？」，原則上，房屋租賃契約屆滿，雙方未續約，只要房東未收受相當房租之償金，雖房客未交還房屋，尚不致構成不定期租賃之要件，且屬無權占有。縱林小姐同意房客要求寬限到期，房客（即占用人）仍然不搬家，基本上，仍可依據該應逕受強制執行公證書因條件成就為執行名義，聲請法院命令占用人遷讓房屋。但房客（占用人）一旦將相當於房屋租金之償金連同先前積欠的租金交付於房東收受，或悄然匯進房東原先收受房租之指定戶頭內，因而完成給付義務，則有默示更新效力（條文如附註一），該房屋因此構成不定期租賃狀態中，則有土地法第100條（條文如附註二）不利益出租人之適用，且租賃契約公證書之執行名義亦隨之失效，陷房東處於不利之地位。因此，林小姐的擔心是可以理解的，當下宜以存證信函向房客告知兩造房屋租賃契約屆期不再續約出租之意思表示，以確保自身權益。

附註一：民法第451條規定，租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約。

附註二：土地法第100條規定，出租人非因下列情形之一，不得收回房屋。

- 一、出租人收回自住或重新建築時。
- 二、承租人違反民法第四百四十三條第一項之規定轉租於他人時。
- 三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。
- 四、承租人以房屋供違反法令之使用時。
- 五、承租人違反租賃契約時。
- 六、承租人損壞出租人之房屋或附著財物，而不為相當之賠償時。

（作者為秉誠聯合法律事務所主持律師）

（本篇轉載自法務部調查局清流月刊101年11月號）



買官賣官都是違法

公務機關遴聘臨時人員需符合相關法制規定，且不得涉及金錢交易，否則即屬違法。

◎吳榮修

壹、故事情節

社會經濟不景氣，使得有固定收入的公務員風水輪流轉，變成人人稱羨的鐵飯碗。楊光的大兒子楊浩雖已從某國立大學畢業3年多，一直待在家裏念書準備參加公職考試，但幾次考試卻都落榜；楊浩常常感嘆學歷無用，楊光則有些擔心，為了讓兒子有事做，一直想方設法欲替楊浩先找一份工作。

有一天下午，楊光經過村長王明家，正好王明一個人在家泡茶。楊光與王明是從小就認識一起長大的朋友，村長選舉時也替他出了不少力，算是王明的大樁腳。楊光若有所思地進到王明屋內，王明看到楊光眉頭深鎖，似乎心情鬱悶，便利用遞茶的機會向楊光探詢。楊光心想，王明見過世面，也是自己的好朋友，也許可以幫得上忙，就把擔心楊浩的事娓娓道出。王明聽完楊光的陳述，一時也沒辦法答應，只說有機會一定會幫忙。

幾天後，王明因村民反應要增設路燈的事到鄉公所找建設課長商議；言談中得知，建設課有一位書記因要照顧幼兒申請留職停薪，期間3年，鄉長正考慮人力調度問題，準備要以臨時人員方式約聘1名具資訊專長的職務代理人，惟目前還未定案。王明得知後藉故離開，走到辦公大樓外撥打手機向楊光告知此訊息。楊光認為機會難得，剛好楊浩對於電腦也在行，乃請求王明無論如何一定要幫忙，並表示必要時可以付出一些「代價」。王明心想，楊光是自己的好兄弟，明年要競選連任，不僅楊光家族近二十票要把握，附近鄰居也有幾十票需要楊光協助固票掌控，而鄉長陳平雖然將卸任，但傳聞要轉戰縣議員，一樣要累積人脈及籌措選舉活動費用，憑自己與鄉長的交情，如果沒有其他競爭對手，鄉長應該會賣人情，更何況楊光願意……。

王明很有信心地走入鄉公所，並熟門熟路地走上2樓進到鄉長室內。陳平正在批閱公文，看到王明進來，熱切招呼王明就座，一番寒暄後，王明起身關上鄉長室門，並向陳平提出請求；陳平未置可否，只說還沒決定方案，要王明轉告楊光可以先將兒子的履歷表準備好，如果公所要辦理徵才作業，再來投單參加遴聘。約過十幾分鐘，陳平親送王明離開，並笑著對王明說：「村長慢走！你家種的芭樂很甜很脆，這幾天如果有採收，幫我留20斤，記得拿到我家裏」。王明起先聽得迷惘，回頭看了看陳平，只見陳平嘴角依然帶著淺笑，向他揮手比「2」；這時，王明才會意過來，也向陳明揮手微笑。

王明隨即到楊光家中告知拜會鄉長乙事；隔天晚上兩人連袂趕到陳平家中，除了芭樂之外，還有裝在茶葉罐內的20萬元現金。約過兩個星期，鄉公所發布人事異動消息，聘任楊浩為建設課書記的職務代理人，期間為3年。



貳、適用法條

早期我國君主時代，有所謂「捐官」制度，有錢人家可以透過捐錢糧給朝廷而獲得一官半職；現代民主社會，則是透過公開、公平、公正的考選制度掄才。公務機關遴聘臨時人員，雖是機關首長的人事權限，但其遴聘程序仍需符合相關法制規定，且不得涉及金錢交易，否則即屬違法。

貪污治罪條例（下稱：本條例）是規範公務人員犯罪的刑事特別法律，其中對於行賄者處罰的規定，原先僅限於公務員為違背職務之行為時始構成。（參見本條例第 11 條 1 項 1 款：對於第 2 條人員，關於違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處 1 年以上 7 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 300 萬元以下罰金）。經於民國 100 年 6 月間有重大的變動，增訂對於公務員不違背職務行為之行賄，亦有處罰的規定（參見本條例第 11 條 1 項 2 款：對於第 2 條人員，關於不違背職務之行為，行求、期約或交付賄賂或其他不正利益者，處 3 年以下有期徒刑、拘役或科或併科新臺幣 50 萬元以下罰金）；至於收賄之公務員，其所為是否有無違背職務行為，僅係適用法條及刑度不同之差別。（參見本條例第 4 條 1 項 5 款、第 5 條 1 項 3 款）

上開故事中，楊光以金錢 20 萬元替其子楊浩買官換取擔任書記之職務代理人，為行賄者；陳平為機關首長，對於遴聘何人擔任書記之職務代理人，擁有決定權，其收取 20 萬元後批核遴選楊浩，為收賄者；王明居間協助楊光向陳平行賄，為楊光行賄行為之共犯；楊浩雖為此貪污行為之受益者之一，惟未參與此犯罪行為之謀議，亦無行為之分擔，係屬不知情之第三人，故無從論罪，但所獲之職務，仍宜重新為適當之處置。陳平所收取之 20 萬元賄款，屬貪污不法所得，應依本條例第 10 條之規定予以追繳；因楊光為行賄者，非屬受害者，該筆行賄款項無從發還，可參照刑法第 38 條規定，視為供犯罪所用之物予以沒收。（註：本故事中之人名均為虛構，特此敘明）

(本篇轉載自法務部調查局清流月刊 101 年 12 月號)



資訊環境的安全考量

資訊安全的關鍵還是在人，制度與系統都只是輔助管理的工具。

◎魯明德

個人資料保護法自今（2012）年 10 月開始實施後，公司與個人都開始注意各種資料的安全管理。小潘公司的業務人員在外面不小心遺失了公務用的筆記型電腦，公司知道後，立即進行危機處理，要求資訊部門配合擬訂管制措施，防止機密資料的外洩，以免造成個人資料外洩。

小潘接到指令後感到納悶，個人資料保護不是人力資源部跟業務部的事嗎？跟資訊部門有什麼關係？小潘就把這個疑問提出來請教老師，司馬特老師喝一口美味的焦糖瑪琪朵後，沒有直接回答這個問題，反而笑著跟小潘講了一個故事。

日本電信 NTT 集團的 NTT Data 公司，是日本規模最大的系統整合業之一，2003 年 12 月，有一名派遣員工的筆記型電腦遭竊，導致相關的業務資料外洩；2005 年 5 月，又有一名員工遺失 USB 隨身碟，也造成大量員工資料外洩。在得知資料外洩事件後，NTT Data 公司立刻通知各部門主管，並由總經理級和經理級主管組成事後調查委員會，負責進行內部調查，以了解員工外洩資料當天的詳細經過與外洩資料的內容和範圍，最後再提出外部因應措施。

小潘聽了這個故事後恍然大悟，企業在電子化後，所有重要的資料都存放在電腦內，所以，資訊安全就成為首要工作。於是又提出他的問題：既然公司的資料都存在電腦裏，要防止資料外洩就要從源頭著手，資料可能的外洩途徑有那些？

司馬特老師，繼續說道，一般常見的資料外洩管道可分為兩大類，第一類是透過行動裝置，另一類則是內部網路。行動裝置範圍廣泛，除了我們常用的筆記型電腦、iPad、智慧型手機等可上網的裝置外，還包括行動儲存媒體，如行動硬碟、隨身碟等。使用行動裝置造成資料的外洩管道有五種：

一、儲存媒體外洩：由於目前儲存媒體容量非常大，因此，有心人士很容易透過各式儲存媒體，將公司的機密資料下載攜出，包括個人資料、研發資料、業務資料等。

二、列印外洩：公司因資源有限，往往都是整個辦公室共用印表機，如果列印出來的機密資料，沒有馬上去拿，很可能會被有心人士拿走，造成機密資料外洩。

三、透過網路服務如 FTP 或電子郵件等管道外洩：機密資料被有心人士利用 FTP 站臺或電子郵件方式傳出，或者放在 FTP 站臺而被入侵、竊取，造成機密資料外洩。

四、透過外接式裝置外洩：大量要攜帶的資料，往往存放在外接式硬碟中，如果沒有妥善保存，就會發生如 NTT data 公司類似的情形。



五、病毒入侵感染導致資料外洩：因使用者疏忽，致使病毒入侵，造成機密資料外洩。

至於透過公司內部網路外洩機密資料的管道則更多，除了包括上述五種以外，還有可能因為資訊流通的需求而導致資訊設備濫用，或是使用個人筆記型電腦處理公務，因筆記型電腦遺失或遭竊而外洩機密資料；另外，伺服器也有可能被入侵而使機密資料外洩。

小潘聽完司馬特老師的分析，發現機密資料外洩的管道還真多，實在是防不勝防，於是想到有沒有可能利用坊間的資安產品來協助管制？而這些產品應該具備什麼功能才能滿足需求？

司馬特老師喝口咖啡接著說，除了利用制度防止機密資料外洩外，以資安產品協助管制也是一種方法，但坊間產品眾多，在選擇時，除了考慮軟體版本、產品概念、防備對象、支援語系和作業系統支援度等基本項目外，還要特別針對控管、審核、監看、管理等功能進行評估。

控管除了包括對儲存裝置控管、硬體部分加密功能、HTTP 上傳控管、FTP 上下傳控管、離線控管、USB 指定使用等項目外，還有對使用者執行特定程式或瀏覽特定網頁時會執行的控管條件，如檔案列印、網頁列印、使用鍵盤、滑鼠拖曳、剪貼簿等。

審核則是對特殊需求的暫時開放，如瀏覽網頁、檔案列印，在審核確認檔案內容後，可暫時同意放行。

監看包括紀錄和警告，例如 HTTP 上傳操作紀錄、FTP 上傳下載操作紀錄、PrintScreen 紀錄、管理者操作紀錄、檔案寫出紀錄、寫出資料的備份、軟硬體異動紀錄等。

管理包括檢視軟體管理標準、遠端技術、報表功能、使用者管理、管理者管理等，例如管理者管理可採用指紋辨識系統來協助。

最後，司馬特老師還是語重心長地告訴小潘，資訊安全的關鍵還是在人，制度與系統都是輔助管理的工具，如果人沒有意識到資訊安全對組織的重要，就會有防不勝防的危機出現。所以，要維護資訊安全，教育訓練是不可忽視的一環。）

（作者服務於新心科技有限公司、科技大學資訊管理系講師）

（本篇轉載自法務部調查局清流月刊 101 年 11 月號）



網路安全豈可輕視

無故輸入他人帳號密碼、破解電腦保護措施、利用漏洞入侵他人電腦或設備者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以下罰金。

◎葉雪鵬

電腦在今天已成為日常生活的重要工具，然而，有心人士常運用各種技術侵入他人的電腦，使它無法運作或經由網路來操控這台電腦，導致電腦使用者受到重大損害。世界先進國家對於此種侵害他人電腦的行為，都有處罰的規定。我國主管機關法務部為此積極進行修法，終在 92 年間完成，並經總統於同年 6 月 25 日公布施行。此後刑法分則就多了第 36 章《妨害電腦使用罪》和 6 條對付電腦犯罪的法條了！

這次增訂的法條，第 358 條是入侵電腦或其相關設備罪，條文規定如下：「無故輸入他人帳號密碼、破解使用電腦之保護措施或利用電腦系統之漏洞，而入侵他人之電腦或其相關設備者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以下罰金。」增訂的立法理由，是指「無故入侵他人電腦之行為採刑事處罰已是世界立法之趨勢，且電腦系統遭惡意入侵後，系統管理者須耗費大量之時間人力檢查，始能確保電腦系統之安全性，此種行為之危害性應已達科以刑事責任之程度，為保護電腦系統之安全性，爰增訂本條。」就條文內容分析，可得三種犯罪態樣：第一種是無故輸入他人帳號密碼罪。犯罪的構成要件是「無故輸入他人帳號密碼」，所謂「無故」就是沒有正當理由，如果受到帳號密碼使用者的委託或者允許進入電腦辦事，那就不是「無故」了。至於什麼原因得到他人的帳號密碼，則非所問。所以在網咖中偷瞄鄰座輸入的帳號與密碼，將其牢記在心，或者所玩電腦的前手忘記將帳號密碼刪除，憑記得或存留的數字，輸入自己所玩的電腦，就犯了這條罪；如果利用這些密碼數字，進一步將他人帳戶內的虛擬金錢，移入自己帳戶內使用，又觸犯刑法第 320 條第 1 項的竊盜罪。第二種犯罪態樣，是破解使用電腦保護措施罪。由於電腦病毒猖獗，通常電腦使用者都會加裝各種防毒軟體用來防止病毒入侵，這些防毒軟體，屬於電腦保護措施的一種。如果自恃電腦技術高超，刻意去破解他人電腦的保護措施，順利「達陣」成功，就為自己帶來這個罪名。第三種犯罪態樣是利用電腦系統漏洞侵入罪，這罪的構成不以自己有積極行為為必要，而是利用他人電腦系統本身的漏洞，達成入侵目的；這罪的保護範圍，除電腦本身以外，還及於附加的相關設備，像外掛的硬碟，印表機等都在保護之列。

第 359 條是破壞電磁紀錄罪。條文規定如下：「無故取得、刪除或變更他人電腦或其相關設備之電磁紀錄，致生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科二十萬元以下罰金。」法條中所稱的「電磁紀錄」，依刑法第 10 條第 6 款的立法解釋：是指「以電子、磁性、光學或其他相類之方式所製成，而供電腦處理之紀錄。」由此解釋來看，電腦所存檔的



資料，不論是文字、符號都是電磁紀錄。不是電腦使用者而使用任何方法將電腦內的電磁紀錄變更，就成立此罪。

第 360 條是干擾電腦或其相關設備罪。條文規定如下：「無故以電腦程式或其他電磁方式干擾他人電腦或其相關設備，致生損害於公眾或他人者，處三年以下有期徒刑、拘役或科或併科十萬元以下罰金。」由法條的規定來看，所干擾不只是他人電腦，單純干擾他人電腦的相關設備，也同樣成罪。

第 361 條是加重其刑的規定，亦即用上述的犯罪方法對公務機關的電腦或其相關設備來犯罪，要加重所犯的罪法定本刑至二分之一。

第 362 條是製作犯罪電腦程式罪，條文規定如下：「製作專供犯本章之罪之電腦程式，而供自己或他人犯本章之罪，致生損害於公眾或他人者，處五年以下有期徒刑、拘役或科或併科二十萬元以下罰金。」這罪是結果犯，必須已將軟體用於犯罪才會成罪。

第 363 條是告訴乃論的規定，犯本章第 358 條至第 360 條的罪，「須告訴乃論」。告訴乃論的罪是不告不理，犯罪被害人不提出告訴，檢察官不會主動偵查起訴，而且提出告訴以後，在第一審法院判決以前還可以撤回告訴。犯罪的人只要與犯罪被害人和解，就不會有刑事責任。

(本文轉載自 101 年 8 月 28 日法務部〈法治視窗〉網頁)

(作者曾任最高法院檢察署主任檢察官)

[▲Top](#)

(本篇轉載自法務部調查局清流月刊 101 年 12 月號)