

臺灣士林地方法院民事裁定

111年度士簡聲字第64號

聲 請 人 優活開發股份有限公司

法定代理人 王婉容

相 對 人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 林謙浩

相 對 人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 雷仲達

相 對 人 政鑫工程開發有限公司

法定代理人 李大武

相 對 人 全球人壽保險股份有限公司

法定代理人 彭騰德

相 對 人 財政部臺北國稅局中正分局

法定代理人 吳麗芬

相 對 人 臺北市稅捐稽徵處北投分組

法定代理人 倪永祖

相 對 人 勞動部勞工保險局

法定代理人 鄧明斌

相 對 人 張福泰

邱宏綸

相 對 人 樺福建設開發股份有限公司

01 法定代理人 許慧娟

02 上列當事人間因第三人異議之訴事件，聲請人聲請停止執行事
03 件，本院裁定如下：

04 主 文

05 聲請人供擔保新臺幣陸仟伍佰萬元或同額之合作金庫無記名可轉
06 讓定期存單為相對人供擔保後，本院一〇九年度司執字第七〇八
07 三六號清償借款強制執行事件之執行標的物，即附表建物部分編
08 號1所示建號二一五四三號即門牌號碼臺北市〇〇區〇〇〇路〇
09 段〇〇〇巷〇號、三號、五號、五號二樓至七樓、五號二樓之一
10 至六樓之一、五號二樓之二至三樓之二、五號二樓之三至三樓之
11 三、五號二樓之五、五號二樓之六建物之第一層建物之執行程
12 序，於本院一百一十一年度士簡字第一一四〇號（含日後移送本
13 院民事庭改分之案號）第三人異議之訴事件判決確定、和解或撤
14 回起訴前應暫予停止。

15 聲請人其餘聲請駁回。

16 理 由

17 一、聲請意旨略以：建號21543號，坐落：臺北市〇〇區〇〇段0
18 〇段000地號土地上，即門牌號碼臺北市〇〇區〇〇〇路0段
19 00巷0號、3號、5號、5號2樓至7樓、5號2樓之1至6樓之1、5
20 號2樓之2至3樓之2、5號2樓之3至3樓之3建物、5號2樓之5、
21 5號2樓之6建物（上開建號21543號之建物，下稱系爭建物）
22 之第1層，面積共約289.36平方公尺之建物，實係聲請人所有
23 之建物，當初係因財務規劃，與債務人樺福建設開發股份
24 有限公司（下稱樺福公司）依通謀之意思而登記於樺福公司
25 名下，實際並非樺福公司所有，但本院109年度司執字第708
26 36號強制執执行程序（下稱系爭執执行程序）竟執行無關聲請人
27 所有之上述建物，令人無法甘服！本院一時失查，誤執行聲
28 請人之財產，顯為嚴重侵害聲請人之權益！故依強制執行法
29 第18條第2項聲請停止系爭執执行程序，但本件訴訟標的價額
30 較高，故聲請人先起訴系爭建物權利範圍42000/0000000部
31 分，其餘請求暫時保留，依拍賣底價算算金額為新臺幣（下

01 同) 42萬3,264元，請以此金額為計算基準核定擔保金數額
02 等語。

03 二、按有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解
04 為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之
05 訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情
06 形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止執行之裁定，強
07 制執行法第18條第2項定有明文。又按法院依強制執行法第1
08 8條第2項定擔保金額而准許停止強制執行之裁定者，該項擔
09 保係備供債權人因停止執行所受損害之賠償，其數額應依標
10 的物停止執行後，債權人未能即時受償或利用該標的物所受
11 之損害額，或其因另供擔保強制執行所受之損害額定之，非
12 以標的物之價值或其債權額為依據。

13 三、經查：

14 (一)本件執行債權人即相對人臺灣中小企業銀行股份有限公司
15 (下稱中小企銀)以臺灣臺北地方法院109年重訴字第851號
16 和解筆錄正本為執行名義，請求樺福公司及其法定代理人即
17 許慧娟與第三人張綱維連帶給付新臺幣7億9,992萬元及利息、
18 違約金，聲請執行樺福公司名下之如附表所示不動產，
19 本院以109年度司執字第70836號執行事件(即系爭執行程
20 序)受理在案，有民事強制執行聲請狀傳真本在卷可查(因
21 聲請人先前已曾就系爭執行程序聲請停止執行，因不服本院
22 111年度聲字第73號裁定而提出抗告，現由臺灣高等法院以1
23 11年度抗字第840號審理中，系爭執行程序相關卷宗亦均尚
24 在臺灣高等法院，因附表所示不動產將於111年8月24日拍
25 賣，本院已不及等待執行卷宗歸還本院，僅能請臺灣高等法
26 院承辦股傳真部分執行卷頁，在此說明)，是本件相對人聲
27 請對債務人樺福公司強制執行，僅就中小企銀部分之債權本
28 金即達7億9,992萬元。又聲請人以系爭不動產係其所有為
29 由，向本院具狀提起第三人異議之訴，由本院以111年度士
30 簡字第1140號審理中，有該第三人異議之訴事件卷宗可參。
31 本院認聲請人所提前開訴訟，尚無程序上不合法或顯無理由

等情形，倘未停止執行，而任由相對人繼續強制執行，聲請人日後倘獲勝訴判決確定，其損害已無法回復，為避免聲請人因此發生難以回復之損害，其就系爭不動產停止執行之聲請，難謂全無必要，於法自無不合，應予准許。

(二)聲請人雖謂「本件訴訟標的價額較高，故聲請人先起訴系爭建物權利範圍42000/0000000部分，依拍賣底價算算金額為423,264元，請以此金額為計算基準核定擔保金數額」云云，並未說明所稱「權利範圍42000/0000000」之計算依據為何，本院無從得知該等比例如何而來，然定擔保金額而准許停止強制執行，所擔保者既係標的物停止執行後債權人未能即時受償或利用該標的物所受之損害額，自應以第三人所欲停止強制執行之標的物之全部價值與債權人聲請執行之債權較低者為基數，以計算債權人可能所受損害，倘可以聲請人主張權利範圍42000/0000000計算擔保金，豈非可以數萬元（以聲請人主張之42萬3,264元計算，僅需7萬554元之擔保金即可停止執行，計算式： $423,264 \times 0.05 \times \left[\frac{3+4}{12} \right] = 70,544$ ）之擔保金停止拍賣底價達數億元之附表所示不動產？如此本件相對人合計逾7億元之債權一時無法實現之利息損失，如何獲得擔保？聲請人前開主張，難認可採。

(三)又查系爭建物除聲請人主張所其所有之第1樓層外，尚有第2層至第7層、屋頂突出物1層至3層、地下1層及第1樓夾層，且系爭建物尚有附表所示建物部分編號2即臺北市○○區○○段○○段00000○號之未登記建物（下稱25691建號建物）部分，且21591建號建物與主建物即系爭建物間內部相通，且無獨立出入口，另樺福公司所有如附表所示系爭建物所坐落之土地，亦併付拍賣，據此，系爭建物其他樓層、21591建號建物及坐落土地恐難與第1層分別拍賣，並恐衍生建物與坐落土地所有權人不一之爭端，將影響應買人之投標意願，致執行債權人難以受償，是停止聲請人所稱系爭建物第1層之執行，勢必使附表所示不動產之全部難以拍賣，而導致附表所示不動產實質上一時無法用以清償相對人債權之結

01 果，是本件擔保金之核定，應以附表所示全部不動產加以核
02 算。復衡以本件相對人請求之債權額顯逾系爭執行程序就附
03 表所示不動產之第3次拍賣公告最低拍賣價額3億6,619萬
04 元，故本件計算執行債權人因未能即時受償所受之損害額，
05 應以系爭執行程序之附表所示不動產第3次拍賣公告最低價
06 額3億6,619萬元為核算依據。

07 (四)再聲請人所提第三人異議之訴，聲明為：「1. 確認聲請人就
08 系爭執行程序中執行標的物，即附表所示編號1建物之第1
09 層全部，面積共約2289.36平方公尺，權利範圍0000000分之
10 42000之所以權關係存在。2. 系爭執行程序就上開不動產之
11 執行程序應予撤銷」，查附表所示編號1建物第1層若未加計
12 夾層，面積為289.36平方公尺，若加計價層，則為336.73平
13 方公尺，其樓層為7層、材質為鋼筋混凝土造、建築完成日
14 為100年3月31日，迄至本件於111年8月11日起訴時，屋齡為
15 11年4月，有建物第一類謄本在卷可查，經輸入臺北市政府
16 地政局建築物價額試算系統，倘以289.36平方公尺計算，房
17 屋價值為1,342萬6,914元，以336.73平方公尺計算，房屋價
18 值為1,562萬4,981元，則以原告所稱權利範圍42000/000000
19 0算換，分別為56萬3,930元（計算式： $13,426,914 \times 42,000 /$
20 $1,000,000 = 563,930$ ）及65萬6,249元（計算式： $15,624,981$
21 $\times 42,000 / 1,000,000 = 656,249$ ），則單就前述聲明一之訴訟
22 標的價額即已逾越50萬元，依法應適用通常訴訟程序（按：
23 本件第三人異議之訴部分業經本院內部簽准移送民事普通庭
24 辦理），為不得上訴第三審之事件，審酌第一審、第二審通
25 常程序審判案件之期限依序為1年4月、2年，並依民法第203
26 條規定法定利率5%計算結果，據此計算相對人因停止執行所
27 可能受之損害為6,103萬1,667元（計算式： $366,190,000 \times 0.$
28 $05 \times \left[3 + 4/12 \right] = 61,031,667$ ），另斟酌訴訟事件可能因其他
29 原因延滯，致相對人未能受償之期間延長等情，爰酌定聲請
30 人應供擔保之金額為6,500萬元。

31 四、至於相對人樺福公司部分，因樺福公司於系爭執行程序為執

行債務人，聲請人聲請停止執行應僅係停止債權人即相對人之系爭執执行程序，故聲請人將樺福公司列為本件停止執行之相對人，並無必要，爰予以駁回。

中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
士林簡易庭法 官 陳紹瑜

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000 元。

中 華 民 國 111 年 8 月 17 日
書記官 詹禾翊

附表

109年度司執字第070836號 財產所有人：樺福建設開發股份有限公司								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	臺北市	北投區	豐年	二	806	689	全部	264,770,000元
	備考	所有權人樺福建設開發股份有限公司						

109年度司執字第070836號 財產所有人：樺福建設開發股份有限公司								
編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築材料 即房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途			
1	21543	臺北市○○區○○段○○段000地號 臺北市○○區○○路○段00巷0號、3號、5號、5號2樓至7樓、5號2樓之1至6樓之1、5號2樓之2至3樓之2、5號2樓之3至3樓之3、5號2樓之5、5號2樓之6	鋼筋混凝土造7層樓房	第1樓層：289.36 屋頂突出物一層：38.34 屋頂突出物二層：38.34 屋頂突出物三層：38.34 第2樓層：280.92 第3樓層：280.56 第4樓層：268.80 第5樓層：268.80 第6樓層：268.80 第7樓層：236.39 地下1樓層：627.34 第1樓夾層：47.37 合計：2683.36	陽台165.08 雨遮60.46	全部	101,310,000元	

(續上頁)

01

	備考	停車位共18位；本建物不得加設夾層，違者無條件拆除，並負擔拆除費用。					
2	2159 1	臺北市○○區 ○○段○○段0 00地號 ----- 臺北市○○區 ○○○路○段0 0巷0號、3號、 5號、5號2樓至 7樓、5號2樓之 1至6樓之1、5 號2樓之2至3樓 之2、5號2樓之 3至3樓之3、5 號2樓之5、5號 2樓之6之未登 記部分	7層	第2層未登記部分：0.44 第3層未登記部分：3.37 第4層未登記部分：0.89 第5層未登記部分：0.89 第6層未登記部分：0.89 第7層未登記部分：0.43 合計：6.91		全 部	110,000元
	備考	未登記建物。					