

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1660號

抗 告 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 樺福建設開發股份有限公司

法定代理人 許慧娟

相 對 人 寶來納有限公司

法定代理人 張家馨

上列抗告人因與相對人臺灣中小企業銀行股份有限公司等間停止強制執行事件，對於中華民國111年11月4日臺灣士林地方法院111年度聲字第209號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告及聲請意旨略以：相對人即債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀）執臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）109年度重訴字第851號和解筆錄（下稱系爭和解筆錄）為執行名義，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請對登記為相對人即債務人樺福建設開發股份有限公司（下稱樺福公司）所有如附表一所示土地（下稱系爭土地）及坐落該土地上如附表二編號1、2所示7層建物（下合稱系爭大樓，與系爭土地合稱為系爭不動產）為強制執行，經執行法院以109年度司執字第70836號執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。惟如附表二編號1所示建物之第1層部分（面積289.36平方公尺，下稱系爭建物）係伊與樺福公司通謀虛偽意思表示、借名登記在樺福公司名下，實為伊所有，執行法院誤認系爭建物屬樺福公司之財產，將系爭建物與其他系爭不動產合併拍賣，並經相對人寶來納有限公司

（下稱寶來納公司）於民國111年10月19日以總價新臺幣（下同）2億9,688萬元之價格拍定。又執行法院上開拍定價金尚未進行分配，系爭執行事件之強制執行程序仍未終結，伊已在原法院對相對人提起第三人異議之訴（案號：原法院111年度補字第1311號確認優先購買權存在等事件，下稱系爭本案訴訟），爰依強制執行法第18條第2項規定，聲請在系爭本案訴訟確定、和解或撤回起訴前，停止系爭執行事件就系爭建物之強制執行程序等語。

二、按有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形，或依聲請定相當並確實擔保，得為停止強制執行之裁定，強制執行法第18條第2項定有明文。復按法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，為停止強制執行之裁定者，該擔保金額之多寡應如何認為相當，固屬法院職權裁量之範圍。惟此項擔保係備供強制執行債權人因停止執行所受損害之賠償，故法院定擔保金額時，自應斟酌該債權人因停止執行可能遭受之損害，以為衡量之標準。而債權人因停止執行可能遭受之損害，在確定判決命為金錢給付之情形，係指債權人因停止執行延後受償，未能即時利用該款項，所可能遭受之損害而言，最高法院98年台抗字第521號裁定意旨可資參照。

三、查債權人臺灣中小企銀執系爭和解筆錄為執行名義，向執行法院聲請就債務人樺福公司所有系爭不動產為強制執行，經執行法院以系爭執行事件受理在案，該執行事件仍在進行中，尚未終結等情，業經本院調閱系爭執行事件卷宗查明無訛。而抗告人於系爭本案訴訟係主張：伊與樺福公司為通謀虛偽意思表示，將系爭建物借名登記於樺福公司名下，系爭建物實為伊所有，執行法院卻誤認作樺福公司之財產，將系爭建物與其他系爭不動產合併查封拍賣，且伊對系爭大樓（含系爭建物）坐落之系爭土地有優先購買權，執行法院疏

01 未於拍賣公告上註明此節，復於111年10月19日特別拍賣程
02 序，准由寶來納公司拍定取得系爭不動產，損及伊之權益，
03 為此提起第三人異議之訴，訴請：(一)確認伊就系爭建物之所有
04 權存在；(二)系爭執行事件就系爭建物之執行程序應予撤銷；
05 (三)確認伊對系爭土地有優先購買權存在；(四)相對人應給
06 付伊3億元等情，且系爭本案訴訟尚未終結，此有民事起訴
07 狀、本院電話紀錄在卷可稽（見本院卷第45至53、197
08 頁）。準此，依抗告人所訴情節並無不合法、當事人不適格
09 或顯無理由情形，且執行法院以特別拍賣程序拍賣樺福公司
10 之系爭不動產，並由寶來納公司於111年10月19日以總價2億
11 9,688萬元之價格拍定，而執行法院因上開優先承買權爭
12 議，並未通知寶來納公司繳納價金，迄未核發不動產權利移
13 轉證書予寶來納公司，並已於112年3月31日裁定駁回寶來納
14 公司之聲請及聲明異議，如仍繼續執行，即造成抗告人所主
15 張借名登記之系爭建物所有權喪失，而有害抗告人財產，事
16 後縱以金錢補償亦將致生難以回復損害之危險，從而本件即
17 有停止執行必要，是抗告人依強制執行法第18條第2項規
18 定，聲請命供擔保，停止系爭執行事件強制執行程序之進
19 行，洵屬有據，應予准許。

20 四、原裁定因而以債權人臺灣中小企銀係以債權本金7億9,992萬
21 元對樺福公司聲請強制執行，而系爭不動產全部拍定價額為
22 2億9,688萬元，臺灣中小企銀至多僅能受償2億9,688萬元，
23 並審酌臺灣中小企銀因本件停止執行延後受償，無法即時利
24 用上開債權受償款項之可能損害，依法定利率年息百分之
25 五，並以系爭本案訴訟屬得上訴第三審事件，參考各級法院
26 辦案期限實施要點第2點規定，估算該案審理之訴訟期間約
27 需耗時4年4個月，計為6,432萬4千元（計算式：2億9,688萬
28 元 $\times 5\% \times (4 + 4/12)$ 年），並斟酌尚有其他原因致訴訟遲滯
29 之可能，延長臺灣中小企銀未能受償期間等情，乃酌定本件
30 停止執行之供擔保金額為應6,450萬元，並無不當。

31 五、抗告人雖主張：伊僅請求裁定停止系爭執行事件關於系爭建

01 物（面積289.36）之強制執执行程序，系爭建物之價值依拍賣
02 公告所定底價換算為806萬2,370元，應以上開金額作為計算
03 核定停止執行擔保金之基準，原裁定卻以系爭不動產之全部
04 拍定金額2億9,688萬元作為計算基準，並以高於現今銀行放
05 款利率之5%計算臺灣中小企銀無法因強制執行滿足其債權
06 期間所生之利息損失；況系爭本案訴訟之歷審程序無需耗時
07 4年4個月之久，故原裁定核定之擔保金額過高云云。惟查，
08 系爭執行事件之拍賣公告標別之不動產（即如附表一、二所
09 示土地及建物），除抗告人聲請裁定停止執行之系爭建物
10 外，尚有如附表一所示系爭土地，及坐落該土地上如附表二
11 編號1所示第2層至第7層、屋頂突出物1層至3層、地下1層、
12 第1樓夾層建物，暨如附表二編號2所示未辦保存登記7層建
13 物，且拍賣公告備註欄第一項載明：「上開不動產分別標
14 價，合併拍賣，請投標人分別出價，以總價最高者得標」等
15 語，而寶來納公司於111年10月19日參加特別拍賣程序時，
16 係就附表一所示系爭土地及附表二編號1、2所示建物分別出
17 價，並以總價2億9,688萬元得標等情，業經本院調取系爭執
18 行事件卷核閱屬實，復有執行法院111年9月13日拍賣公告、
19 同年10月19日拍賣不動產筆錄、強制執行投標書等附卷可稽
20 （見本院卷第199至213頁），足見系爭執行事件就系爭不動
21 產已採合併拍賣方式拍定完畢。又觀之系爭不動產之土地、
22 建物登記謄本，附表二編號1、2之系爭大樓坐落於附表一之
23 系爭土地上，而系爭建物係附表二編號1所示○○市○○區
24 ○○段0小段00000建號之7層已辦保存登記建物之1樓部分，
25 系爭建物並無獨立建物所有權登記，附表二編號2部分則係0
26 0000號建物第2至7層之未登記增建部分（見本院卷第103至1
27 07頁），堪認系爭土地與系爭大樓係構造上、經濟上均共同
28 使用之房地，依民法第799條第5項規定，不應各別拍賣房
29 地；況抗告人於系爭本案訴訟中雖僅主張第一層系爭建物為
30 其所有而借名登記於樺福公司名下等語，然抗告人復訴請確
31 認對系爭土地有優先承買權存在，依抗告人主張訴訟結果，

執行法院勢必撤銷寶來納公司之拍定，重新訂定條件拍賣，台灣中小企銀因而遲延受償或不能受償者，並非僅單純一層之系爭建物價金，而係附表一、二不動產拍賣價金均遲延受償。綜上，系爭不動產既採取合併拍賣方式拍賣完畢，斟酌債權人臺灣中小企銀因停止執行可能遭受之損害，自應以系爭執行事件之全部拍賣標的（即如附表一、二所示系爭土地、系爭大樓），作為計算臺灣中小企銀因停止強制執行致未能即時受償所受損害之標準。又抗告人所提起系爭本案訴訟之法律關係複雜，原裁定參考各級法院辦案期限實施要點第2點規定，估算該案審理之歷審訴訟期間約需耗時4年4個月，並斟酌尚有其他原因致訴訟遲滯之可能，認定臺灣中小企銀未能受償期間，尚屬妥適。另原裁定係按年息百分之五計算臺灣中小企銀無法因強制執行滿足其債權期間所生之利息損失，上開法定利率合於民法第203條規定，並屬適當，自屬合法。

六、從而原裁定酌定本件擔保金為6,450萬元後准予抗告人停止執行之聲請，於法核無違誤，抗告意旨指摘原裁定核定擔保金不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回，爰裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 呂明坤

法 官 羅立德

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中 華 民 國 112 年 4 月 28 日

書記官 葉蕙心

附表一：

編號	土 地 標 示	面積（平方公尺）	權利範圍
----	---------	----------	------

(續上頁)

01

1	〇〇市〇〇區〇〇段0小段 000地號土地	689	全部
---	-------------------------	-----	----

02

附表二：

03

編號	建物標示	坐落基地	建築式樣主要建築材料及房屋層數	面積(平方公尺)		權利範圍	備考
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物用途及面積		
1	〇〇市〇〇區〇〇段0小段00000建號土地	〇〇市〇〇區〇〇段0小段000地號土地 〇〇市〇〇區〇〇〇路0段00巷0號、0號、0號、0號2樓至7樓、0號2樓之1至6樓之1、0號2樓之2至3樓之2、0號2樓之3至3樓之3、0號2樓之5、0號2樓之6	鋼筋混凝土造7層樓房	第1樓層：289.36 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 屋頂突出物1層：38.34 屋頂突出物2層：38.34 屋頂突出物3層：38.34 合計：2,683.36	陽台：165.08 雨遮：60.46	全部	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	〇〇市〇〇區〇〇段0小段00000建號土地	〇〇市〇〇區〇〇段0小段000地號土地 〇〇市〇〇區〇〇〇路0段00巷0號、0號、0號、0號2樓至7樓、0號2樓之1至6樓之1、0號2樓之2至3樓之2、0號2樓之3至3樓之3、0號2樓之5、0號2樓之6之未辦保存登記部分	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	未辦保存登記建物