

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1449號

抗 告 人 黎德堡開發股份有限公司

法定代理人 江韋達

相 對 人 繼德科技股份有限公司

兼

法定代理人 邱奕旺

上列當事人間聲請停止執行事件，抗告人對於中華民國114年9月12日臺灣桃園地方法院114年度聲字第219號裁定關於命供擔保金額部分，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定關於命相對人供擔保金額部分廢棄。

上廢棄部分，相對人應供擔保金額為新臺幣6652萬8000元。

抗告程序費用由相對人負擔。

理 由

一、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之擔保，得為停止強制執行之裁定；債務人、繼受人或占有人，主張第一項之公證書有不得強制執行之事由提起訴訟時，受訴法院得因必要情形，命停止執行，但聲請人陳明願供擔保者，法院應定相當之擔保額，命停止執行。強制執行法第18條第2項、公證法第13條第3項分別定有明文。其擔保金額如何得認為相當，固屬法院職權裁量範圍。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，其數額應依標的物停止執行後，債權人未能即時受償或利用該標的物所受之損害額定之，即以債

01 權人因聲請停止執行不當可能遭受之損害為衡量（最高法院
02 113年度台抗字第713號、114年度台抗字第660號民事裁判意
03 旨參照）。次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建
04 築物申報總價年息10%為限，固為土地法第97條第1項所明
05 定，惟此規定僅限於城市地方供住宅用之房屋，始有其適
06 用，至非供居住之營業用房屋，並不涵攝在內（最高法院93
07 年度台上字第1718號民事裁判意旨參照）；且此規定亦非就
08 無權占有他人房屋所受利益數額加以規範，是法院於認定無
09 權占有人因不能返還占有而應償還之價額時，亦不受土地法
10 第97條規定之限制（本院暨所屬法院113年法律座談會民事
11 類提案第5號法律問題研討結果參照）。

12 二、本件抗告人以原法院所屬民間公證人蔡佳燕就相對人繼德科
13 技股份有限公司邀其法定代理人即相對人邱奕旺為連帶保證
14 人、以月租金新臺幣（下同）92萬4000元向其承租坐落桃園
15 市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之
16 門牌為同區○○○路00號廠房全部（含增建未辦保存登記建
17 物，下稱系爭廠房）之租賃契約（下稱系爭租約）所作成並
18 載明逕受強制執行之公證書（下稱系爭公證書）為執行名
19 義，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請就相對人應
20 騰空返還系爭廠房為強制執行（案列執行法院114年度司執
21 字第96434號，下稱系爭執行事件）。相對人則提起債務人
22 異議之訴（案列原法院114年度訴字第2489號，下稱本案訴
23 訟），請求撤銷系爭執行事件之強制執行程序，並據以聲請
24 停止執行。經原法院裁定相對人供擔保473萬元後，系爭執
25 行事件之強制執行程序於本案訴訟裁判確定、和解或調解成
26 立、撤回起訴前暫予停止。抗告人不服，提起抗告。

27 三、抗告人之抗告意旨略以：兩造間系爭租約於114年7月31日屆
28 期，因相對人拒不返還系爭廠房，伊以系爭公證書對相對人
29 聲請強制執行，相對人提起本案訴訟，並聲請停止執行。則
30 伊因停止執行所受損害，係延後取回系爭廠房而無法於該期
31 間為使用收益之相當租金金額，按系爭租約每月租金92萬40

00元計算，伊於停止執行即本案訴訟預估之6年期間所受損害，應為6652萬8000元，原裁定以系爭廠房之申報總價年息3%為計算基礎，僅命相對人供擔保473萬元，即得停止系爭執行事件之強制執行程序，顯有違誤，為此提起抗告，求予廢棄原裁定關於命相對人供擔保金額部分等語。

四、查抗告人持系爭公證書，聲請就相對人應騰空返還系爭廠房為強制執行，經執行法院以系爭執行事件受理；相對人提起本案訴訟，訴請撤銷系爭執行事件之強制執行程序等情，業經本院調閱上開案卷查明。而相對人另以其提起本案訴訟為由聲請停止執行，原裁定准其供擔保473萬元後，系爭執行事件之強制執行程序即暫予停止。惟查，抗告人前以月租金92萬4000元將系爭廠房出租予相對人5年，並經公證，嗣因系爭租約屆期，相對人未依約返還系爭廠房，抗告人乃以系爭公證書為執行名義，對相對人聲請強制執行，有抗告人聲請強制執行狀、系爭公證書及系爭租約、系爭廠房及所坐落土地之所有權狀在卷可稽（見系爭執行事件卷第3至15、19至47頁），故抗告人因停止系爭執行事件之強制執行程序可能遭受之損害，應係延後取回系爭廠房期間無法為使用收益之相當租金之損害；又系爭廠房坐落之系爭土地，使用分區為工業區，且系爭廠房用途，係廠房、鍋爐間、守衛室、變電室、防空避難室及單身宿舍，相對人承租系爭廠房亦係供工廠經營使用，有系爭土地及系爭廠房登記謄本、系爭租約在卷可稽（見本案訴訟訴字卷第64至77頁、壛簡字卷第28頁），故系爭廠房並非供住宅用之房屋；則有關酌定抗告人因停止執行所受損害，自不受土地法第97條第1項規定之限制。而抗告人前以月租金92萬4000元將系爭廠房出租予相對人長達5年，既如前述，衡情抗告人倘取回系爭廠房，應可以相當之租金金額出租予他人，是抗告人因停止執行未能及時取回系爭廠房而為使用收益之損害應為每月相當租金之92萬4000元。又本案訴訟之訴訟標的價額逾150萬元，係屬得上訴第三審案件，依各級法院辦案期限實施要點第2點規

01 定，第1、2、3審辦案期限依序為2年、2年6個月、1年6個
02 月，合計6年，故抗告人因停止執行所受損害，應為本案訴
03 訟終結前，估計總金額達6652萬8000元之相當租金損害【計
04 算式：92萬4000元×6年×12個月＝6652萬8000元】，爰認
05 相對人應供擔保金額以6652萬8000元為相當。原裁定囿於土
06 地法第97條第1項規定，以系爭廠房申報總價年息3%計算抗
07 告人因停止執行可能發生之損害為473萬元，自有未洽。抗
08 告意旨就此部分指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰
09 就原裁定該部分予以廢棄，並裁定如主文第2項所示。

10 五、據上論結，本件抗告為有理由，裁定如主文。

11 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日

12 民事第九庭

13 審判長法 官 邱景芬

14 法 官 徐雍甯

15 法 官 陳賢德

16 正本係照原本作成。

17 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
18 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
19 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日

21 書記官 張佳樺