

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第22號

抗 告 人 家苑健康股份有限公司（下稱家苑公司）

兼法定代理人 江承彬

上列抗告人因與相對人台灣糖業股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國114年11月28日臺灣臺北地方法院114年度執事聲字第598號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

- 一、原裁定關於附表乙欄編號四(二)所示之利息債權部分廢棄。
- 二、上開廢棄部分，相對人於原法院之異議應予駁回。
- 三、其餘抗告駁回。
- 四、異議及抗告程序費用，由相對人負擔五分之一，餘由抗告人連帶負擔。

理 由

- 一、本件相對人執臺灣臺南地方法院所屬民間公證人於民國113年6月5日、同年9月20日就相對人依序與抗告人家苑公司、江承彬簽立之房地租賃契約、協議書（下分稱系爭租約、系爭協議），並約定抗告人就系爭租約如附表甲欄編號1.所示租金、遲延利息、懲罰性違約金及編號2.所示使用補償金、懲罰性違約金不履行時，得逕受強制執行等語所作成之113年度南院民公宜字第600、1066號公證書（下合稱系爭公證書）為執行名義，主張抗告人積欠如附表乙欄所示之債務（下稱系爭債務），請求就系爭債務對抗告人之財產為強制執行（案列114年度司執字第29836號）。承辦司法事務官認系爭債務具體數額非形式審查所得認定，於114年8月13日以裁定駁回相對人之強制執行聲請（下稱原處分），相對人不服提出異議，原法院認其異議為有理由，以原裁定廢棄原處分；抗告人不服（抗告狀稱謂欄漏載「兼」字〈本院卷第11、37頁〉，附此敘明），對之提出抗告，聲明求為廢棄原

01 裁定，意旨略以：系爭租約約定租金應以實際出租（面積）
02 比率為計算基礎，兩造對於實際出租面積尚未確定，即無從
03 算定積欠之租金及違約金等數額，且此為實體爭議，非執行
04 法院從形式審查即可認定，原處分駁回相對人之強制執行聲
05 請，應無不當云云。

06 二、按依公證法規定得為強制執行之公證書，得為強制執行之執
07 行名義，此觀強制執行法第4條第1項第4款規定即明。又執
08 行法院就債權人所提出之事證依形式觀之，如已足以認定債
09 權人就所提公證書有得為強制執行之權利存在時，即有依法
10 開始強制執程序之義務；債務人就該公證書記載之實體請
11 求權存否或數額若有爭執，應由其另行提起債務人異議之訴
12 以資解決。經查：

13 (一)相對人主張其前與家苑公司、江承彬依序就系爭租約、系爭
14 協議作成系爭公證書，並載明抗告人就系爭租約如附表甲欄
15 編號1.所示租金、遲延利息、懲罰性違約金，以及編號2.所
16 示使用補償金及懲罰性違約金，如不履行（家苑公司為主債
17 務人、江承彬為連帶保證人）時，均應逕受強制執行之意
18 旨；系爭租約租賃期限為113年6月5日至123年6月4日，抗告
19 人自113年12月20日起未依約繳納租金，經其於113年12月24
20 日、114年1月21日、同年2月25日、同年3月5日多次發函限
21 期催告於文到10日內繳納應付之租金，抗告人均未為之，其
22 已於114年3月11日對之終止租約，並限期於同年3月31日前回
23 復原狀、返還租賃房地未果，抗告人應依約償還系爭債務，
24 並逕受強制執行等語，業據相對人提出系爭公證書（含系爭
25 租約、系爭協議）、通知函及回執或查詢結果，以及系爭債
26 務之債權計算說明為憑（執行卷第17至159、269至283、18
27 9、313至315頁）。從各該文書之記載內容觀之，相對人如
28 附表乙欄編號一至四(一)之請求部分，可認與上開主張相符，
29 其強制執行之聲請應屬有據。至於附表乙欄編號四(二)所示之
30 遲延利息請求部分，則非屬系爭公證書約定得逕受強制執行
31 之範圍（執行卷第19、85頁），相對人此部分強制執行之聲

01 請，核屬無據，不應准許。

02 (二)抗告人雖主張：系爭租約約定租金應以實際出租（面積）比
03 率為計算基礎，兩造對於實際出租面積尚未確定，即無從算
04 定積欠之租金及違約金等數額，且此為實體爭議，非執行法
05 院從形式審查即可認定云云。惟查，系爭租約第5條第1項第
06 1款記載第1至3年之年租金均為新臺幣（下同）2,500萬元，
07 並依序按80%、90%、100%之比例計算，但第1至2年實際已使
08 用面積占總面積比例超過該年計收比例時，則依實際出租面
09 積比率計收。抗告人係自租期第1年之113年12月20日起，即
10 未依該條第2項約定於前月20日繳納當月最低額租金外加營
11 業稅之175萬元（計算式： $2,500\text{萬元} \div 12\text{月} \times 80\% \times 1.05 = 175\text{萬}$
12 元，元以下4捨5入），此核與其實際使用面積是否占總面積
13 比率超過80%，而應另按超出部分計收租金之實際出租比率
14 無涉，形式觀之，抗告人尚不得以兩造就實際出租面積未確
15 定為由拒付租金；另其經相對人限期催告後仍未按期繳納，
16 嗣遭終止租約後仍未返還租賃房地，依同條第3項、第11條
17 約定，於終止前應按基準利率（即中華郵政股份有限公司1
18 年期定期存款額度未達500萬元之固定利率）及約定之加碼
19 方式，分別計付遲延利息及懲罰性違約金，及終止後以原租
20 金數額為基礎所定之使用補償金及懲罰性違約金（詳如附表
21 乙欄編號1.及2.四(一)所示），其數額已可得具體確定，是抗
22 告人之主張，委無足採。如其就前開債權是否確實存在之實
23 體事項有所爭執，應另行提起訴訟以資解決。

24 三、綜上，相對人之本件強制執行聲請，就附表乙欄編號一至四
25 (一)部分，應屬有據，至於同欄編號四(二)部分，則無依據，應
26 予駁回。因此，原處分駁回相對人之強制執行聲請，關於前
27 者，即有未合；後者理由雖有不同，但結論並無二致，仍應
28 認無不當。從而，原裁定就前者廢棄原處分，核無不合，抗
29 告意旨指摘原裁定此部分不當，求予廢棄，為無理由，其抗
30 告應予駁回；至於原裁定就後者廢棄原處分，則有違誤，抗
31 告意旨雖未指摘及此，惟原裁定此部分既有可議，仍應認其

01 抗告為有理由，爰由本院將該部分原裁定予以廢棄，並裁定
02 如主文第二項所示。

03 四、據上論結，本件抗告為一部有理由、一部無理由，裁定如主
04 文。

05 中 華 民 國 115 年 5 月 27 日

06 民事第七庭

07 審判長法 官 林翠華

08 法 官 藍家偉

09 法 官 林怡君

10 正本係照原本作成。

11 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
12 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
13 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

14 中 華 民 國 115 年 5 月 28 日

15 書記官 蕭英傑