

臺灣新北地方法院民事裁定

108年度事聲字第114號

異議人

即債權人 興學文化事業股份有限公司

法定代理人 林庭君

代理人 張淑敏律師

相對人

即債務人 上一國際光電股份有限公司

法定代理人 陳啟彰

上列當事人間返還房屋強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官民國108年4月23日所為107年度司執字第133815號裁定提出異議，本院裁定如下：

主文

原裁定主文第三、四項部分廢棄。

其餘異議駁回。

理由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條定有明文。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，此觀強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4之規定即明。查本院民事執行處司法事務官於民國108年4月23日所為107年度司執字第133815號裁定，異議人於該裁定送達（同年月29日）後10日內具狀提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

二、本件異議意旨略以：

01 (一)原裁定核定本件執行標的價額為新臺幣(下同)4億4,036
02 萬9,353元,主要理由係認請求自土地上房屋遷出及返還,
03 並返還所占用土地,係以房屋及土地之返還請求權為標的,
04 其標的之價額應以房屋及土地之交易價額即市價為準,並認
05 系爭租約之租賃標的物雖僅列系爭建物,然該租約第3條約
06 定每月租金為46萬2,000元,2年之租金總額為1,108萬8,
07 000元,而異議人委請鑑估系爭建物之總價為954萬8,928
08 元,系爭建物2年之租金總額較之該建物鑑估價值為高,實
09 與常情有違,觀諸相對人之使用狀況,該租約之租賃標的顯
10 係包括系爭土地及系爭建物在內,因而本件執行標的價額應
11 以系爭房屋及其土地之交易價額為準云云,顯有違誤,茲說
12 明理由如下:

13 1、按最高法院107年度台抗字第221號裁定:「故請求遷讓房
14 屋之訴,其訴訟標的之價額,應以房屋之價額為準,不應將
15 房屋坐落之土地價額併算在內。」及司法院民事廳研究意見
16 等,故本件請求遷讓返還房屋,其標的之價額,應以房屋之
17 價額為準。原裁定以包含土地及建物之總值認定執行標的價
18 額,顯有重大違誤,應予廢棄。

19 2、原裁定第5頁第(三)點前段已載明上開租約之租賃標的僅
20 系爭建物。而該點後段又認系爭建物2年之租金總額較大華
21 不動產估價師聯合事務所鑑估系爭建物之總價為高,認該租
22 約之租賃標的包含系爭土地及建物,明顯前後矛盾。且前揭
23 認定租賃標的包含系爭土地及建物在內,僅為推論之詞,並
24 無證據以佐其說,要無可採。

25 3、本件強制執行名義為雙方所簽經公證之「房屋租賃契約書」
26 。該租約第9條第9款約定「如於租賃期滿後不交還房屋」
27 ,公證書第5條並規定「於期限屆滿交還如契約所載之房屋
28 」,故其執行名義就交還之不動產僅及房屋,不包含土地。
29 原裁定認租賃標的包含土地,已超越執行名義之範圍,將來
30 如何執行?

31 4、原裁定所引最高法院106年度台抗字第1356號裁定,除請求

01 返還房屋外，尚請求返還所占土地，係以房屋及土地之返還
02 請求權為標的，其標的之價額因而以房屋及土地之交易價額
03 為準。但本案如上所述僅請求交還房屋，並未請求交還土地
04 ，故與上開裁定所指情況不同，不得比附援引。

05 (二)為求明確起見，異議人早委請大華不動產估價師聯合事務所
06 鑑估本件執行標的建物總價為954萬8,928元。依此計算結
07 果，異議人應繳納執行費為7萬6,391元，未逾越異議人前
08 繳8萬4,480元執行費，不應再責令異議人補繳執行費。故
09 原裁定主文第3、4項核定本件執行標的價額為4億4,036
10 萬9,353元，並命異議人應於裁定送達後5日內，補繳執行
11 費343萬8,475元，實有違誤，應予廢棄。

12 (三)另按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
13 任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法
14 定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利
15 率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，
16 週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1
17 項及第203條分別定有明文。異議人於107年11月15日聲請
18 本件強制執行時，相對人已積欠3個月租金共138萬6,000
19 元未付，經異議人催請給付，均置之不理，應負遲延責任，
20 異議人依上揭規定請求自該時起迄清償日止，按年息百分之
21 五計付之利息，應屬合法正當。詎原裁定竟以上開租約並無
22 相對人應給付利息之相關約定而否准異議人該部分之利息請
23 求，於法不合，應予廢棄。為此依法提出異議，請求廢棄原
24 裁定主文第1、3、4項等語。

25 三、按當事人請求公證人就以給付金錢或其他代替物或有價證券
26 之一定數量為標的作成之公證書，載明應逕受強制執行者，
27 得作為執行名義，聲請法院強制執行，公證法第13條第1項
28 、強制執行法第4條第1項分別定有明文。次按訴訟標的之
29 價額，由法院核定。核定訴訟標的之價額，以起訴時之交易
30 價額為準；無交易價額者，以原告就訴訟標的所有之利益為
31 準。法院因核定訴訟標的之價額，得依職權調查證據，民事

01 訴 訟 法 第 77 條 之 1 第 1 至 3 項 亦 有 明 定。而 上 開 規 定，依 強
02 制 執 行 法 第 30 條 之 1 規 定，於 強 制 執 行 程 序 準 用 之。再 按 請
03 求 遷 讓 房 屋 之 訴，係 以 租 賃 物 返 還 請 求 權 為 訴 訟 標 的。其 訴
04 訟 標 的 之 價 額，應 以 房 屋 之 價 額 為 準，最 高 法 院 80 年 度 台 抗
05 字 第 290 號 裁 判 要 旨 參 照。又 其 以 租 賃 關 係 已 經 終 止 為 原 因
06 ，請 求 遷 讓 房 屋 之 訴，係 以 租 賃 物 返 還 請 求 權 為 訴 訟 標 的，
07 非 以 租 賃 權 為 訴 訟 標 的，其 訴 訟 標 的 之 價 額，應 以 房 屋 之 價
08 額 為 準，最 高 法 院 29 年 渝 上 字 第 935 號 判 例 意 旨 可 參。

09 四、經 查：

10 (一) 本 件 異 議 人 於 聲 請 強 制 執 行 時，係 提 出 公 證 書 為 其 執 行 名 義
11 ，而 依 該 公 證 書 第 5 條 前 段，約 定 逕 受 強 制 執 行 者 其 意 旨：
12 「承 租 人 給 付 如 契 約 所 載 之 租 金 或 違 約 金，及 於 期 限 屆 滿 交
13 還 如 契 約 所 載 之 房 屋，出 租 人 依 約 返 還 保 證 金，如 不 履 行 時
14 ，均 應 逕 受 強 制 執 行。」。再 觀 諸 雙 方 簽 訂 房 屋 租 賃 契 約 書
15 第 3 條：「租 金 約 定 及 支 付；...」。確 實 皆 未 記 載 相 對 人
16 應 給 付 租 金 之 遲 延 利 息，並 可 逕 為 強 制 執 行 等 語，且 此 亦 為
17 異 議 人 所 不 爭。異 議 人 主 張 其 係 依 民 法 第 229 條 第 1 項、第
18 233 條 第 1 項 及 第 203 條 規 定 聲 請 強 制 執 行 遲 延 利 息 云 云，
19 惟 此 與 公 證 法 第 13 條 第 1 項、強 制 執 行 法 第 4 條 第 1 項 規 定
20 並 不 相 合，異 議 人 自 不 得 就 未 載 明 於 公 證 書 及 契 約 之 遲 延 利
21 息 部 份，逕 為 強 制 執 行 之 聲 請。是 原 裁 定 駁 回 異 議 人 此 部 份
22 之 聲 請，核 無 違 誤。

23 (二) 至 異 議 人 以 公 證 書 暨 房 屋 租 賃 契 約 書 聲 請 返 還 房 屋 強 制 執 行
24 ，按 諸 前 揭 最 高 法 院 判 例 及 裁 判 要 旨，本 件 即 應 以 房 屋 價 額
25 為 執 行 標 的 價 額，異 議 人 既 未 聲 請 相 對 人 騰 空 返 還 系 爭 房 屋
26 及 土 地，原 裁 定 逕 以 系 爭 房 地 之 交 易 價 額，作 為 本 件 核 定 執
27 行 標 的 價 額 之 基 準，自 有 未 洽，異 議 意 旨 就 此 部 分 指 摘 原 裁
28 定 不 當，求 予 廢 棄，為 有 理 由，自 應 由 本 院 將 原 裁 定 上 開 不
29 當 部 分 廢 棄，另 由 本 院 民 事 執 行 處 司 法 事 務 官 更 為 適 當 之 處
30 理。

31 五、據 上 論 結，本 件 異 議 一 部 有 理 由，一 部 無 理 由，依 強 制 執 行

法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項，裁定如主
文。

中華民國 108 年 6 月 12 日
民事第四庭 法官 黃信滿

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後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 108 年 6 月 12 日
書記官 傅淑芳