臺灣高等法院高雄分院民事裁定

108年度抗更一字第3號

抗　告　人　中華置地股份有限公司

法定代理人　劉禹策

相　對　人　林聖文

上列當事人間因遷讓房屋等停止執行事件，抗告人對於中華民國107 年11月30日臺灣高雄地方法院107 年度聲字第286 號所為裁定提起抗告，經最高法院發回更審，本院裁定如下：

主　文

原裁定關於命相對人供擔保之金額部分廢棄。

相對人應供擔保金額變更為新臺幣玖佰肆拾陸萬元。

抗告程序費用及發回前再抗告程序費用均由相對人負擔。

理　由

一、相對人於原法院聲請意旨略以：緣抗告人持兩造簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約，經原法院所屬民間公證人李溪芬於民國102 年5 月1 日以102 年度雄院民公溪字第0112號公證書公證，下稱公證書），向原法院聲請強制執行，請求相對人遷讓返還門牌號碼高雄市○○區○○路○ 號房屋（下稱系爭房屋）及給付新臺幣（下同）237 萬1842元，及自107 年10月16日起至返還系爭房屋日止，按日租金之2 倍計算之違約金，經原法院以107 年度司執字第94069 號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，惟依系爭租約第2 條第4 項之規定，系爭租約租期應自動延長5 年，且抗告人之總經理亦曾允諾緩衝期10個月即至108 年2 月，就此部分相對人已提起債務人異議之訴（案號：原法院107 年度補字第1593號，下稱債務人異議之訴），並願供擔保，爰依強制執行法第18條第2 項之規定聲請停止系爭執行事件之強制執行程序等語。

二、原法院以相對人業提起債務人異議之訴，符合強制執行法第18條第2 項規定之要件，應准停止執行。另依系爭房屋之最新課稅總現值為350 萬5100元，及抗告人尚請求相對人給付違約金237 萬1842元，而認抗告人因停止執行所受之損害，

應為訴訟事件未確定而停止執行期間，其本得利用之金額而未經利用之利息損失，即以587萬6942元（350萬5100+237萬1842＝587萬6942）為基礎計算，債務人異議之訴適用通常訴訟程序，酌以司法院所訂各級法院辦案期限實施要點規定之各審級辦案期限，為可上訴第三審事件，一併參考兩造間爭執之難易程度，並評估債務人異議之訴繁雜程度等情形，而認抗告人因相對人聲請停止強制執行可能遭受之損害額約為系爭房屋總現值及違約金金額，依法定遲延利息即週年利率5％計算4年4月，乃酌定相對人應供擔保金額125萬元。

三、抗告意旨略以：相對人於系爭租約租期屆滿後，即屬無權占用系爭房屋，致抗告人受有相當於相對人無權占用期間之租金損害；又依系爭租約第3條第2項約定，租金應自起租日第3年起，每年依當年度政府公告之消費者物價指數（房租類）調漲，而系爭租約於訂約時，約定租金為每月21萬5622元，如按債務人異議之訴適用通常程序之辦理期限計4年4月，再加計送達、上訴及分案所需時間，至債務人異議之訴判決確定約需4年6個月，另加計本件停止執行擔保金之抗告程序為6個月，則計算抗告人受有相當於租金損害之期間應自107年12月起至112年12月止，依每年消費者物價指數房租類調漲租金，合計抗告人所受之租金損害為1401萬211元，另因相對人未於租期屆滿之翌日起，及時騰空遷讓返還系爭房屋，抗告人得請求相對人按當年度日租金兩倍計算給付違約金，則自系爭執行事件執行期間即107年12月起算至112年12月止，該段期間抗告人無法及時受償之違約金為2587萬4640元，加上抗告人聲請強制執行之日前已發生之107年5月1日起至同年10月15日止之違約金共237萬1842元，及107年10月16日起至同年11月30日之違約金64萬6866元，總計抗告人因停止執行而延後受償，未能即時利用之違約金共為2889萬3348元，依民法第233條規定，以法定利率計算自107年5月起至112年12月止之遲延利息為806萬6060元

，綜上，相對人因停止執行所需提供擔保抗告人所受損害之金額至少應為2207萬6271元，始為相當並確實之擔保。原審僅命相對人供擔保125 萬元，顯有違誤等語。爰聲明：原裁定關於擔保金額部分廢棄。

四、經查，兩造簽訂系爭租約，抗告人以租期屆滿，相對人違約，繼續使用系爭房屋，因而持執行名義，向執行法院聲請強制執行，請求相對人遷讓返還系爭房屋，並給付已發生之違約金237 萬1842元，及自107 年10月16日起至返還系爭房屋日止，按日租金2 倍計算之違約金（係以每月租金21萬5622元為計算基準），經執行法院以執行事件受理後，已扣押執行相對人所有之高雄銀行草衙分行存款212 萬5824元（含手續費250 元），及如附表所示股票以108 年6 月27日收盤價計算其價值共為6 萬641 元【詳本院卷第69至82頁。至於下市櫃股票為： 光男企業1 萬股、 萬有216 股、 佳錄科技530 股、 太電1239股、 中華商銀1537股、 嘉新畜產606 股及 力霸197 股均不計算價值】，合計已扣得之財產價值為218 萬6215元（計算式：0000000 元-250元+60641元），嗣相對人提起債務人異議之訴，並聲請停止系爭執行事件所為執行程序，經原裁定准相對人供擔保125 萬元停止執行，業經相對人提存125 萬元為擔保金而停止執行中等情，業據本院調閱系爭執行事件卷查明，堪以認定。

五、按當事人請求公證人就租用建築物定有期限並應於期限屆滿時交還，或以給付一定數量之金錢為標的之法律行為作成公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之；債務人主張前項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，公證法第13條第1 項第1 款、第3 款及同條第3 項定有明文。又強制執行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行。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。強制執行法第18條第1項、第2項亦有明文。又上開擔保既係為擔保因停止強制執行程序而延後受償之損害。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，或其因另供擔保強制執行所受之損害額定之，非以標的物之價值或其債權額為依據。申言之，應以債權人因執行程序之停止，致原預期受償之時間延後所生之損害，為酌定擔保數額之依據。

六、又按強制執行法第4條第1項第4款、公證法第13條第1項第1款所定之執行名義，須以依公證書可證明債權人得請求給付一定數量之金錢等為限。故必債權人聲請強制執行時，其請求已確定存在始可。如公證租約僅載債務人不履行給付違約金，應逕受強制執行。既不能逕依該公證租約證明債務人確有違約情事，債務人對於是否違約或應否給付違約金，復有爭執，即屬實體上應予斟酌之問題。執行法院無從遽行斷定債權人之請求確定存在，尚不得率就違約金予以強制執行（最高法院43年台上字第524號判例及76年度台抗字第177號裁判意旨參照）。準此，兩造間於系爭租約所約定之違約金處罰應屬實體判決審酌之事項，尚與抗告人因停止執行可能遭受之損害無涉。是抗告人因停止執行未能及時取得違約金，即非因執行程序停止所受損害，該違約金利息損失自不得計入為酌定擔保金數額之依據。

七、本院審酌抗告人因停止執行所受之損害，應係因停止執行程序而延宕收回系爭房屋，致無法使用系爭房屋可能受到相當於租金之損害。參酌兩造就系爭房屋所簽訂之系爭租約，自102年5月1日起至107年4月30日止，計5年，每月租金約定為21萬5622元（含5%加值營業稅），有系爭租約可參（系爭執行事件卷第9頁），是以，依系爭房屋之租金每月21萬5622元計算，應屬適當。至於抗告人主張應依系爭租約第三條約定，每年按照當年度政府公告之消費者物價指數（房

租類）調漲租金云云，然本院審酌兩造於102 年5 月1 日起至107 年4 月30日租賃期間均係以21萬5622元計算租金，甚至抗告人請求執行違約金，亦係以21萬5622元為租金計算基準，至於將來房租類之消費者物價指數之數據為何，仍屬尚未發生之不確定事實，是本院認以21萬5622元之租金數額為計算擔保金之基礎，較為適當。另斟酌債務人異議之訴，業經法院核定其訴訟標的價額為1587萬6942元，此有本院108 年度抗字第23號及最高法院108 年度台抗字第308 號裁定在卷可參（本院卷第51至58頁），是其訴訟標的價額已逾150 萬元，依各級法院辦案期限實施要點規定，第一、二、三審通常程序審判案件之期限分別為1 年4 個月、2 年、1 年，共需時4 年4 個月，若再加計文書送達及行政作業期間，債務人異議之訴判決確定時間大致推估為4 年6 個月。抗告人雖主張另應加計本件抗告期間6 個月，合計為5 年云云，然本件抗告期間應在前開債務人異議之訴判決確定之4 年6 個月期間範圍內，故仍應以4 年6 個月計算為當。是以，相對人因獲准停止執行而致抗告人之執行延宕之期間，依系爭房屋每月租金為21萬5622核估，則抗告人因停止執行，於債務人異議之訴判決確定前，未能使用收益系爭房屋所受相當租金之損害為1164萬3588元（計算式：215,622 元　12月　4.5 年＝11,643,588元）。然停止執行係將已實施之執行行為中止其進行，核與撤銷執行程序（處分）係就已為之執行處分除去其效力（如啟封或撤銷扣押執行命令），有所不同，是本件停止執行裁定，並無逕為撤銷已執行扣押相對人財產部分之效力。因此，系爭執行事件於相對人依原裁定提供125 萬元為擔保金而停止執行前，業已查扣相對人之財產即存款及股票，合計218 萬6215元部分，仍為抗告人查扣執行之標的，相對人無從就此部分為脫產。故本院認酌定擔保金額時，上開已扣押執行之相對人財產價值應可視為擔保之一部，於核定相對人再提供若干擔保金額時，予以扣減計算。依此計算後，相對人至少應提供擔保945 萬7373元（計算式：

11,643,588元－已扣得相對人財產價值共2,186,215元=9,457,373元），爰酌定本件之擔保金額為946萬元（萬元以下四捨五入）。至於相對人另以其尚有押租金43萬1244元在抗告人處云云，然觀之系爭租約第三條第　項約定：押租金係用於擔保相對人占有使用系爭房屋期間所必須繳納之費用，顯與相對人聲請停止執行應提供之擔保金則為備供債權人即抗告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計算，迥然不同。故本件核定之擔保金無從再扣減相對人已給付之押租金。

八、綜上所述，本件停止執行之擔保金額應以946萬元為適當。抗告意旨指摘原裁定命相對人供擔保之金額過低不當，非無理由，又停止執行命提供之擔保金額，係屬法院職權，不受抗告人主張之擔保金額所拘束，原裁定關於命相對人提供之擔保金既不適當，爰由本院廢棄原裁定關於供擔保金額部分，改裁定如主文第2項所示。

九、據上論結，本件抗告為有理由，爰依民事訴訟法第495條之1、第492條、第450條、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

民事第一庭

審判長法　官　鄭月霞

法　官　吳登輝

法　官　蘇姿月

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　6　　月　　28　　日

書記官　黃旭淑

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告

人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。