臺灣高等法院高雄分院民事裁定

108年度抗更二字第7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，經最高法院第二次發回更審，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壹仟貳佰萬元。

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：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，為此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、原審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、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。

五、經查：

（一）兩造簽訂系爭租約後，抗告人以租期屆滿，相對人違約繼續使用系爭房屋，因而持公證書為執行名義，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）。而依抗告人所提出之公證書所示，其內容已記載：「承租人給付租金、違約金及期

限屆滿交還租賃房屋，如不履行時，應逕受強制執行。」有公證書附系爭執行事件執行卷宗可憑，並經本院核閱屬實。

（二）本院審酌抗告人因停止執行所受之損害，首先即包括停止執行程序致延宕收回系爭房屋，致無法實際占有、使用系爭房屋；而此損害予以量化後，即可能受到相當於租金之損害。因相對人承租系爭房屋係供作食品加工、生產暨相關業務，而係作營業使用，有廠房租賃契約書、公示資料查詢服務-財政部稅務入口網資料、現場照片在卷可佐（見系爭執行事件卷宗第7頁背面至第15頁、第17頁背面、第21頁以下），是租金部分自不適用土地法第97條規定之限制。而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（見系爭執行事件卷宗第9頁），及雖抗告人主張應依系爭租約第3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，然依抗告人於系爭執行事件所主張至107年10月15日止，一個月租金215,622元，故違約金達2,371,842元等情（見系爭執行事件卷宗第3頁），即抗告人請求執行違約金，仍係以21萬5622元為每月租金計算基準，未實際調整租金，並日後系爭房屋所在地之房屋租金升降猶屬未定等事實，本院認以21萬5622元之數額，作為抗告人每月因停止執行可能所受有相當租金之損害，並以此計算擔保金之基礎，較為適當。

（三）另斟酌相對人所提起之債務人異議之訴，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（見本院108年度抗更一字第3號卷第51至58頁），是其訴訟標的價額已逾165萬元，而可上訴第三審。又依相對人所提起之債務人異議之訴，其中除主張兩造簽訂之系爭租約依締約時之兩造真意應可續約，相對人並未違約而不應

支付違約金外，復另請求抗告人賠償其損害，案情尚非複雜，有臺灣高雄地方法院108 年度重訴字第190 號民事卷宗在卷可稽。是本院審酌108 年1 月至6 月，臺灣高雄地方法院民事事件平均審結時間約234.28日，而本院平均審結時間則約為168.43日，最高法院則為45.46 日，有司法院所屬各機關列管事項執行績效統計表（一）－民事事件列管資料在卷可稽（見本院卷第29頁），合計為448.17日，約14.939月，參以相對人所提起債務人異議之訴既非繁雜已如前述，本院認以前述民事事件平均審結期間，加計必要之送達及行政送卷時間，認相對人所提起之債務人異議之訴判決確定時間大致推估應以17個月為適當。是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，即非允當。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元核估，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，可能即達366 萬5574元（計算式：215,622 元Ｘ17月＝3,665,574 元）。至相對人雖曾具狀稱願續付租金，故應認抗告人未實際受有損害云云，然依前所述，本件抗告人因停止執行所受有之損害，實係無法實際收回系爭房屋占有、使用，而此損害予以量化之結果，始以相當於租金之損害，非謂相對人願持續支付租金，即謂抗告人即無受有此部分之損害，是相對人此部分之主張，尚難為其有利認定之處。

（四）又因抗告人於系爭執行事件聲請執行之內容，尚包括相對人應給付之違約金；而依系爭租約第11條第2 項所示，相對人於租期屆滿之翌日起，應即將系爭房屋返還予抗告人，如不及時返還，抗告人得向相對人請求按日租金2 倍之違約金。本院審酌本件系爭租約屆滿之日為107 年4 月30日，又租金之數額亦經兩造約明如上，故自無不明確而不得執行之處。復查抗告人於系爭執行事件係主張因系爭租約期滿，相對人應遷讓系爭房屋及給付已發生之違約金23

7萬1842元（自系爭租約租期屆滿翌日即107年5月1日計至107年10月15日），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，是此部分之金額自屬明確而可得執行。因相對人係於107年11月28日具狀提起債務人異議之訴，惟經補費程序後，於108年9月5日，始由臺灣高雄地方法院正式分案以108年審重訴字第190號民事事件審理，故自107年10月16日至108年9月4日，合計約為10.66個月。如再加計上開本院認定相對人所提出之債務人異議之訴確定之時間17個月，則應為27.66月，則此期間可能產生之違約金依系爭契約及公證書即應為5,964,105元（21萬5622×27.66＝5,964,104.52；小數點以下四捨五入），加計上開抗告人主張已發生之違約金237萬1842元，即為8,335,947元。又系爭執行事件於執行程序中，雖已查扣相對人之財產即存款及股票，合計218萬6215元，業據本院調閱系爭執行事件卷查明，然此部分查封所得之財產，係為供抗告人滿足其主張所提出執行名義上所載之債權，與相對人應供若干之擔保金以停止系爭執行事件之強制執行程序，係為擔保抗告人因本件停止執行可能產生之損害本屬二事；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3條第㈢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，均附此敘明。

（五）綜上，如合計抗告人因停止執行，於相對人所提起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366萬5574元，以及計至判決確定時抗告人可得請求之違約金8,335,947元，抗告人因停止執行可能受有

之損害，即可能達12,001,521元。

六、綜上所述，爰酌定本件之擔保金額為1,200 萬元（萬元以下四捨五入）。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。

七、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　　10　　月　　1　　日

民事第二庭

審判長法　官　黃國川

法　官　黃宏欽

法　官　李怡諄

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。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　1　　日

書記官　梁美姿

附註：

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。