臺灣高等法院臺中分院民事裁定

112年度抗字第263號

抗　告　人　保境有限公司

000000000000000000

法定代理人　楊道彰

相　對　人　新來豐企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡王秀女

上列抗告人因與相對人新來豐企業股份有限公司間聲請停止執行事件，對於中華民國112年5月3日臺灣彰化地方法院112年度聲字第31號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、聲請及抗告意旨略以：抗告人接獲原法院111年度司執字第66462號執行事件（下稱系爭執行事件）之執行命令，命抗告人將彰化縣○○鄉○○段000○號建物（即門牌號碼彰化縣○○鄉○○路00號，下稱系爭房屋）遷讓返還予相對人，然抗告人承租系爭房屋及所坐落之同段000地號土地（下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地），興建廠區內建物使用多年，相對人現既與第三人簽訂系爭土地買賣契約，依民法第426條之2、土地法第104條規定，抗告人對系爭房地應有優先承購權，抗告人業已寄發存證信函予相對人，聲明按同一條件承買系爭房地，自無須遷讓返還系爭房屋，抗告人並已訴請確認就系爭房地有優先承買權及撤銷系爭執行事件之執行程序，現由原法院以112年度訴字第452號審理中，爰依強制執行法第18條第2項規定，請求供擔保後准予停止系爭執行事件之執行程序。原裁定逕予駁回抗告人之聲請，顯有不當，故請求廢棄原裁定，並准抗告人供擔保後停止系爭執行事件之執行程序等語。

二、相對人則以：抗告人自民國111年1月3日起向相對人承租系爭房屋，嗣於同年9月7日在原法院北斗簡易庭調解成立，依111年度斗簡調字第112號調解筆錄記載：「抗告人願於111年11月30日前將系爭房屋騰空，並遷讓返還相對人」等語，可知系爭房屋非抗告人所建，兩造並未成立基地租賃契約，抗告人對系爭土地自無民法第426條之2及土地法第104條規定之優先承買權。抗告人多次以相同事由聲請停止系爭執行事件之執行程序，均遭原法院裁定駁回，抗告人再以相同事由聲請停止系爭執行事件之執行程序，顯無理由等語。

三、按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條定有明文。準此，強制執行程序開始後，以不停止執行為原則，例外得停止執行係因回復原狀等訴訟如果勝訴確定，據以強制執行之執行名義將失其效力，為避免債務人發生難以回復之損害，故於受訴法院認有必要時，得裁定停止執行，如受訴法院認無必要，僅因債務人聲明願供擔保，亦須裁定停止執行，無異許可債務人僅憑一己之意思，即可達到停止執行之目的，不僅與該條所定原則上不停止執行之立法意旨有違，且無法防止債務人濫行訴訟以拖延執行，故應認為縱債務人聲明願供擔保，仍須受訴法院認有必要者，始得裁定停止執行（最高法院98年度第3次民事庭會議決議參照）。又所謂必要情形，由法院依職權裁量定之，法院為此決定，應就其訴在法律上是否顯無理由，以及如不停止執行，將來是否難於回復執行前之狀態，及倘予停止執行，是否無法防止債務人或第三人濫行訴訟以拖延執行，致債權人之權利無法迅速實現等各種情形予以斟酌，以資平衡兼顧債務人及債權人雙方之利益，非謂債務人以起訴為由且聲明願供擔保而聲請停止強制執行程序時，法院須一

律予以准許(最高法院98度台抗字第375號裁定意旨參照)。

四、經查，系爭執行事件係相對人執原法院111年度斗簡調字第112號調解筆錄為執行名義向原法院聲請命抗告人依調解筆錄所記載：「抗告人願於111年11月30日前將系爭房屋騰空，並遷讓返還相對人…」之內容履行（見本院卷第11頁）；參以相對人所提出之房屋租賃契約書第1點記載：「甲方（即相對人）屋所在地及使用範圍彰化縣○○鄉○○村○○路00號」、第6點記載：「乙方（即抗告人）租賃期滿時，除經甲方同意續租外，不得推諉或主張任何權利，如未及時交還房屋，甲方每月得像（「向」字之誤寫）乙方要求月租金之貳倍違約金至交遷為止，乙方及丙方不得有異議」等語（見本院卷第56頁），足知抗告人向相對人承租之標的為系爭房屋，而不包括系爭土地，系爭房屋亦非抗告人所興建，且兩造間就系爭房屋所成立之租賃契約至遲於上開調解筆錄作成時即已終止，抗告人方才同意將系爭房屋遷讓返還相對人，故抗告人主張因相對人將系爭土地出售予第三人，其對系爭土地有優先購買權等語，核與民法第426條之1、土地法第104條規定之基地優先承買權以承租人「租用基地建築房屋」之要件迥然不同，尚難認為上開調解筆錄作成後，有何消滅或妨礙相對人請求之事由發生，揆諸前揭說明，系爭執行事件之執行程序即難謂有停止執行之必要性。從而，抗告人聲請停止系爭執行事件之執行程序，非有理由，原裁定駁回抗告人之聲請，其理由與本院雖有不同，惟結論並無二致。抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回其抗告。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　28　　日

民事第三庭　審判長法　官　許旭聖

法　官　葛永輝

法　官　林筱涵

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本），並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　呂安茹

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　2　　日