臺灣高等法院臺南分院民事裁定

109年度抗字第191號

抗　告　人　星二租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

代　理　人　林懿君律師

相　對　人　何淑菁

上列抗告人因與相對人何淑菁間請求遷讓房屋強制執行事件，聲請停止執行，對於中華民國109年9月23日臺灣臺南地方法院裁定（ 109年度聲字第184號），提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

原裁定所命供擔保金額應變更為新臺幣貳拾陸萬柒仟貳佰肆拾元。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以:㈠臺南市○區○○○街00號4樓房屋及其坐落土地(下稱系爭房地)係伊於民國(下同)108年11月8日向相對人購買，買賣價金為新臺幣(下同)7,600,000元，故原審僅以稅務機關核算房屋稅用途之房屋評定現值為參考依據，認定系爭房地之價額為50萬2,300元顯有違誤。㈡系爭房地於108年12月24日由伊出租予相對人，其租金每月為30,000元原審竟認為系爭房地之每月租金僅有2,092元，顯有未洽。爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定，並駁回相對人停止執行之聲請等語。

二、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條第1項、第2項定有明文。次按強制執

行法第18條第1項明示以不停止執行為原則。同條第二項所以例外規定得停止執行，係因回復原狀等訴訟，如果勝訴確定，債務人或第三人之物已遭執行無法回復，為避免債務人或第三人發生難以回復之損害，必於認有必要時，始得裁定停止執行。如無停止執行必要，僅因債務人或第三人憑一己之意思，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，且無法防止債務人或第三人濫行訴訟以拖延執行，致害及債權人權益。故受訴法院准債務人或第三人提供擔保停止執行，須於裁定中表明有如何停止執行之必要性，始得謂當。而有無停止執行必要，更應審究提起回復原狀或異議之訴等訴訟之債務人或第三人之權利是否可能因繼續執行而受損害以為斷。倘債務人或第三人所提訴訟為不合法、當事人不適格、顯無理由，或繼續執行仍無害債務人或第三人之權利者，均難認有停止執行之必要（最高法院101年度台抗字第787號裁定參照）。再按法院依強制執行法第18條第2項定擔保金額而准許停止強制執行之裁定者，該項擔保係備供債權人因停止執行所受損害之賠償而設，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(最高法院104年度台聲字第66號裁判意旨參照)。相對人既已提起本案訴訟並聲請停止執行，抗告人之執行債權將因執行程序之停止而受有原預期受償時間延後之損害。

三、經查：

㈠抗告人持臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍事務所公證人108年度新北院民公龍字第102593號公證書(下稱系爭公證書)對相對人聲請強制執行，經原審法院以109年度司執字第61278號強制執行事件(下稱系爭強制執行事件)受理在案，於109年7月3日核發執行命令，命相對人於15日內依系爭公證之內容履行，經抗告人陳報相對人並未自動履行，原審法院乃定於109年9月25日至現場執行遷讓系爭房地；相對

人則於109年9月22日向原審法院提起債務人異議之訴，由原審法院以109年度訴字第1577號民事案件受理(下稱本案訴訟)，主張：依兩造訂立不動產買賣暨租賃委託確認書(下稱系爭買賣契約)第4條第2項之約定：「甲方(抗告人)應協助乙方(相對人)，自本不動產於完成移轉登記於甲方覓得之買方名下之日起算三年為期，乙方得承租本不動產，繼續使用標的物」，系爭房地完成移轉登記所有權之日迄今甚至未滿一年，抗告人即無視兩造簽訂之系爭買賣契約約定，於第一期半年租期屆滿後，拒絕與伊續約，甚至逕行強制執行遷讓房屋，伊提起本案訴訟，訴請撤銷系爭強制執行事件之強制執行程序及確認系爭強制執行事件所示之債權不存在等情，業據本院依職權調取本案訴訟卷宗核閱無訛，相對人既提起本案訴訟，主張確認系爭強制執行事件所示之債權不存在及訴請撤銷系爭強制執行事件之強制執行程序，則其聲請於本案訴訟程序終結前，停止系爭執行事件之執行程序，實有必要，應予准許。

㈡本院審酌本件停止執行期間，抗告人可能遭受之損失，應為其於該等期間內無法即時使用收益系爭房屋所受之租金損害。而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價額年息10%為限。約定房屋租金，超過前項規定者，該管市、縣政府得依前項所定標準強制減定之。又所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣（市）地政機關估定之價額。此觀土地法第97條第1項、土地法施行法第25條規定即明（最高法院109年度台上字第2084號裁判意旨參照）。準此，在核算抗告人因停止執行而受有租金損害之數額時，關於城市地方房屋自應按上開標準定之，即土地價額應按法定申報地價、建築物價額應按課稅現值計算，尚不得逕以系爭房屋之買賣價額或系爭租賃契約所定之租金數額為據。審酌系爭房屋門牌號碼為臺南市○區○○○街00號4樓，乃城市地方房屋，自有土地法第97條之適用。又系爭房屋坐落土地（下稱系爭土地）109年1

月間之申報地價為每平方公尺8,000元，有土地建物查詢資料可稽（見本院卷第160-161頁），系爭房屋之課稅現值為502,300元，有臺南市政府財政稅務局109年房屋稅繳款書可稽（見原審卷第23頁），以系爭土地申報地價及系爭建物課稅現值年息10%計算，相對人就系爭房屋每月租金數額為6,681元【計算式:〔(系爭土地面積3068.38平方公尺×應有部分122/10000，此為系爭房屋坐落系爭土地面積)×8,000元〕+502,300元(系爭房屋課稅現值）×10%×1/12=6,681元，元以下4捨5入】。又相對人所提本案訴訟之訴訟標的價額經原審法院核定為為502,300元(見原審卷第5頁)，未逾民事訴訟法第466條第1項、第3項所定金額1,500,000元，不得上訴第三審法院，則兩造間本案訴訟審理期間可推定為3年4個月（參照各級法院辦案期限實施要點第2條規定：民事通常程序第一審審判案件1年4個月、民事通常程序第二審審判案件期限2年），依此計算，則抗告人因停止強制執行未能即時受償之可能損失金額〔計算式：6,681元×〔（3×12)＋4〕個月＝267,240元〕。爰以此數額作抗告人因停止執行未能即時受償所受之損害額。原裁定命相對人為抗告人供擔保108,832元，尚非適當，本院因認應將擔保金變更為267,240元。

四、綜上所述，原裁定所命相對人供擔保金額部分，雖有未洽，應變更為267,240元始屬適當。茲擔保金額之多寡應如何認為相當，原屬於法院職權裁量之事項，抗告人就此部分提起抗告，僅係促使本院發動職權再次審酌本件停止執行供擔保金額之多寡而已，經本院審酌後，認有調整擔保金之必要，祇須就原裁定此部分依職權予以變更即足，毋庸就此部分廢棄原裁定。從而，抗告人就原裁定所命供擔保金額部分提起抗告，仍為無理由，應駁回其抗告，並變更擔保金額如主文第2項所示。

五、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　3　　日

民事第五庭　審判長法　官　吳森豐

法　官　郭貞秀

法　官　孫玉文

上為正本係照原本作成。

不得抗告。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　黃雁勤