臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第73號

抗　告　人　詹長壽

相　對　人　星二租賃股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃坤鍵

上列當事人間請求返還租賃房屋強制執行事件，抗告人聲請停止強制執行，對於中華民國109年10月30日臺灣臺北地方法院109年度聲字第632號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

一、原裁定廢棄。

二、抗告人以新臺幣（下同）77萬8,000元為相對人提供擔保後，臺灣新北地方法院109年度司執字第114639號返還租賃房屋強制執行事件，於臺灣臺北地方法院109年度重訴字第770號塗銷不動產所有權移轉登記等事件之訴訟程序終結前，應予停止。

三、抗告程序費用由相對人負擔。

理　由

一、聲請及抗告意旨略以：相對人前以臺灣新北地方法院（下稱新北地院）所屬民間公證人詹孟龍事務所109年度新北院民公龍字第100336號公證書（下稱系爭公證書）聲請強制執行，經新北地院以109年度司執字第114639號返還租賃房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，命伊於15日內騰空並返還新北市○○區○○路00巷00號（下稱系爭房屋）予相對人，惟伊已向原法院提起塗銷不動產所有權移轉登記等事件（下稱系爭訴訟事件），請求撤銷兩造間就系爭房屋之不動產買賣契約及租賃契約（下稱系爭租賃契約），則相對人依據系爭租賃契約作成之公證書即有不得強制執行之事由，且公證法之規定並未就債務人主張不得強制執行事項而

提起之訴訟型態加以限制，況伊已於系爭訴訟事件具狀追加系爭執行程序應予撤銷之聲明，爰依公證法第13條第3項之規定停止執行等語。原裁定則以抗告人所提之系爭訴訟事件並非主張系爭公證書有不得強制執行之情，與規定不符為由，駁回抗告人之聲請。抗告人不服，提起抗告，求為廢棄原裁定，請准抗告人供擔保停止系爭執行事件之執行程序。

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。次按債務人、繼受人或占有人，主張第1項之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，法院應定相當擔保額，命停止執行；公證法第13條第3項定有明文。又按有執行力之公證書，性質上乃屬非訟事件，初無確定實體上法律關係之效力。故公證法第13條第3項，乃為兼顧債務人之權益，而設停止執行之規定。是以，公證書之債務人如主張公證書有不得強制執行之事由而提起訴訟時，依法自得聲請停止執行。

三、經查：

1.相對人持系爭公證書對抗告人聲請強制執行，經新北地院以系爭執行事件受理後，於109年9月30日核發執行命令，命抗告人於15日內騰空並返還系爭房屋予相對人，另定於110年3月3日至執行標的即系爭房屋現場履勘；抗告人則謂其已於109年7月13日向原法院提起系爭訴訟事件，主張系爭房屋之不動產買賣契約及系爭租賃契約係遭詐騙或錯誤而簽訂，並依據民法第74條之規定，均應予以撤銷，相對人應將系爭房屋之移轉登記塗銷，回復予抗告人所有；嗣又於109年12月30日追加主張系爭租賃契約應予撤銷，而系爭公證書所憑之系爭租賃契約若遭撤銷，自無從據為強制執行之聲請，並追

加請求應將相對人對抗告人所為之強制執行程予以撤銷等語，該案經原法院受理後，並經原法院於109年10月15日、同年12月16日進行言詞辯論等情，有民事聲請強制執行狀、系爭執行事件新北地院司法事務官核發之109年9月30日執行命令、起訴狀、民事準備二狀、原法院民事庭通知書、建物、土地登記謄本、本院110年1月20日公務電話紀錄表等附卷可參，並經本院調取系爭訴訟事件卷宗核閱確認無誤（見原法院卷第13頁、第21-33頁、第35頁，本院卷第31-50頁、第53-54頁、第61、69頁，系爭訴訟事件影卷第211-213頁、267-270頁）；堪認系爭執行事件之執行程序尚未終結，且抗告人已提起系爭訴訟事件主張系爭公證書有不得強制執行之事由。依上說明，抗告人依公證法第13條第3項之規定聲請於系爭訴訟事件訴訟程序終結前，停止系爭執行事件之執行程序，於法即無不合，應予准許。

2.本院審酌本件停止執行期間，相對人可能遭受之損失，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。該價額與民事強制執行程序之拍定價額不同（最高法院109年度台上字第2084號裁判參照）。準此，在核算相對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。審酌系爭房屋為新北市○○區○○路00巷00號，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）之申報地價為每平方公尺2萬1,760元，系爭房屋之課稅現值為17萬4,400元（見本院卷第

79-83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14,948元【計算式:（房屋坐落基地面積74.42平方公尺x21,760元+174,400元）x10%x1/12=14,948，元以下4捨5入】。又抗告人所提系爭訴訟事件之訴訟標的價額為945萬元（見系爭訴訟事件影卷第2頁），為得上訴第三審之案件，參考各級法院辦案期限實施要點第2 點規定，第一、二、三審通常程序審判案件之辦案期限分別為1 年4 個月、2 年、1 年，推估抗告人因提起系爭訴訟事件獲准停止執行致執行延宕期間約為4 年4 個月即52個月，依此計算，相對人因抗告人聲請停止執行可能遭受之損害為77萬7,296元（計算式：1萬4,948元x52個月＝77萬7,296元），故本院核定抗告人應提供擔保金額77萬8,000元，應足供擔保相對人因本件停止執行可能遭受之損害。

四、綜上所述，抗告人提起系爭訴訟事件，並依公證法第13條第3項規定聲請停止執行，核屬有據，應予准許。原裁定駁回抗告人之聲請，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄原裁定，諭知如主文第2項所示。

五、據上論結，本件抗告為有理由，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　5　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　楊博欽

法　官　陳蒨儀

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　5　　日

書記官　鄭信昱