臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1474號

抗　告　人　莊金蘭

上列抗告人因與相對人星一租賃股份有限公司間停止執行事件，對於中華民國111年10月19日臺灣新竹地方法院111年度聲字第155號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定關於命供擔保金額部分廢棄。

上開廢棄部分，抗告人供擔保金額為新臺幣參拾壹萬柒仟元。

抗告訴訟費用由相對人負擔。

理　由

一、聲請及抗告意旨略以：相對人前持臺灣臺北地方法院所屬民間公證人110年度北院民公樺字第660692號公證書之房屋租賃契約（下稱系爭租約）聲請強制執行，請求伊返還門牌號碼新竹市○區○○○街00巷0號房屋（下稱系爭房屋），經原法院民事執行處以111年度司執字第36667號遷讓房屋強制執行程序受理中（下稱系爭執行事件）。然因伊係遭詐騙始將系爭房屋過戶予相對人，並簽立系爭租約，伊已向原法院提起債務人異議之訴（下稱本案訴訟，案列原法院111年度重訴字第184號），爰陳明願供擔保，聲請裁定停止執行。而原裁定認伊之聲請有理由，然核定供擔保金額顯屬過高，爰提起本件抗告，請求將命供擔保金額部分廢棄等語。

二、按有回復原狀之聲請，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擔保，得為停止強制執行之裁定，強制執行法第18條第2項定有明文。又按當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：三、租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。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，法院應定相當之擔保額，命停止執行，公證法第13條第1項第3款、第3項定有明文。復按法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，為停止強制執行之裁定者，該擔保金額之多寡應如何認為相當，固屬法院職權裁量之範圍。惟此項擔保係備供強制執行債權人因停止執行所受損害之賠償，故法院定擔保金額時，自應斟酌該債權人因停止執行可能遭受之損害，以為衡量之標準，而非以標的物之價值或其債權額為依據（參照最高法院104年度台抗字第71號、110年度台抗字第567號裁定意旨）。

三、經查，相對人持經公證之系爭租約為執行名義對抗告人聲請強制執行，執行法院以系爭執行事件受理，並於111年9月1日核發自動履行執行命令，迄今尚未執行終結；抗告人於111年10月3日提起本案訴訟，聲明求為撤銷系爭執行事件之執行程序等情，有系爭執行事件、本案訴訟影卷為憑，則抗告人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，於法即無不合，應予准許。

四、本院審酌本件停止執行期間，相對人可能遭受之損失，應為其於本案訴訟審理期間內無法即時使用收益系爭房屋所受之租金損害。而抗告人已否認為系爭租約，惟按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。舉辦規定地價或重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為其申報地價。土地法第97條第1項、平均地權條例第16條前段分別定有明文。則相對人所受相當於租金之損害，自應受最高不得超過土地及房屋申報總價年息百分之10之限制。其次，系爭房屋坐落新竹市○○段000地號土地（下稱系爭土地），面積為110平方公尺（見本院卷第29頁），111年1月之申報地價為每平方公尺1萬1,840元，以此計算系爭土地申報總價為130萬2,400元（計算式：1萬1,840元×110平方公尺＝130萬2,400元）。系爭房屋於111年5月之建物現值為16萬900元，亦有111年房屋

稅繳款書可稽，則系爭房地申報總價為146萬3,300元（即：130萬2,400元＋16萬900元＝146萬3,300元）。本院審酌系爭房屋之主要用途為住家用、主要建材為加強磚造、層數為2層（參建物登記謄本，見系爭執行事件卷），系爭房地位於新竹市北區光華南街18巷，並非繁華地段等一切情狀，認系爭房地以申報總價年息5%計算相當於租金之損害為適當。再者，本案訴訟標的價額為1,050萬元，可見抗告人所提本案訴訟之訴訟標的價額已逾150萬元，乃得上訴第三審事件，參酌各級法院辦案期限實施要點第2點規定民事通常程序審判案件期限，第一審1年4個月、第二審2年、第三審1年，合計為4年4個月，依前開標準計算，抗告人在此段期間因停止執行所未能即時利用系爭房屋所受相當於租金之損害額為31萬7,048元【即：146萬3,300元×5%×（4+4/12）＝31萬7,048元，元以下四捨五入】，認抗告人應提供之擔保額，取其概數以31萬7,000元為適當。

五、綜上所述，抗告人依強制執行法第18條第2項規定，聲請停止系爭執行程序，為有理由，應予准許。原裁定命抗告人以227萬5,000元供擔保部分，尚有未洽。抗告意旨指摘原裁定此部分不當，聲明廢棄，為有理由，爰由本院廢棄改定擔保金如主文第2項所示。

六、據上論結，本件抗告為有理由，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　24　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　潘進柳

法　官　郭佳瑛

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　　111　　年　　11　　月　　24　　日

書記官　黃麗玲