臺灣橋頭地方法院民事裁定

111年度聲字第19號

聲　請　人　鄭淑婚

相　對　人　星一租賃股份有限公司

法定代理人　黃坤鍵

上列當事人間聲請停止執行事件，本院裁定如下：

主　文

聲請人以新臺幣壹佰貳拾萬元為相對人供擔保後，本院一一一年度司執字第三五二〇號遷讓房屋強制執行事件之強制執行程序，於本院一一一年度補字第一五五號債務人異議之訴事件（含嗣後改分之案號）裁判確定、和解或撤回起訴前應暫予停止。

理　由

一、聲請意旨略以：坐落高雄市○○區○○段○○○　○○○○　○號土地（權利範圍均為1/3）及其上同段177建號建物（即門牌號碼高雄市○○區○○路○○巷○○號房屋，權利範圍：全部；下稱系爭建物，另與上開土地合稱系爭不動產）原為伊所有。伊於民國108年11月間因一時陷入經濟困境，相對人之業務員向伊推銷遊說稱：伊可將系爭不動產所有權移轉予相對人作擔保，再配合簽訂不動產買回保證書及以租賃方式向相對人借款。伊不疑有他，遂於108年11月26日與相對人簽訂不動產買賣暨租賃委託確認書、不動產買回實施辦法保證書、不動產買賣契約書，並將系爭不動產移轉登記予相對人，之後按月給付新臺幣（下同）22,000元予相對人以還款。詎相對人竟執公證租賃契約為執行名義，對伊聲請強制執行，由本院以111年度司執字第3520號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，伊對相對人表示願按不動產買回實施辦法保證書第3條約定之價金行使提前買回權，相對人卻表示買賣價金需為750萬元。相對人以詐術誘騙伊簽訂租賃契約加以公證，該租賃契約當屬無效，且相對人已非系爭不動產之所有權人，自不得行使所有權要求伊遷讓，伊已提起債務人異議之訴，爰依強制執行法第18條第2項、公證法第13條第3項規定，請求本院准予裁定系爭執行事件於前開

債務人異議之訴判決確定、和解或撤回起訴前暫予停止執行。又相對人於停止執行期間可能蒙受之損失應為其就系爭建物無法即時使用收益之租金損害，以系爭建物課稅現值401,100元及其坐落基地面積76.53平方公尺土地之申報地價每平方公尺1,680元之年息10%，參照伊所提債務人異議之訴事件之辦案期限4年4個月計算相對人因停止執行可能遭受之損害為229,528元等語。

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之擔保，得為停止強制執行之裁定；債務人、繼受人或占有人，主張第一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，強制執行法第18條第2項、公證法第13條第3項定有明文。準此，執行債權人以載明應逕受強制執行之公證書為執行名義，向執行法院聲請強制執行時，債務人如以有不能強制執行之事由而對債權人起訴，且陳明願供擔保停止執行時，受訴法院即應定相當之擔保額，命停止執行，而無不准停止強制執行之裁量餘地。即公證法第13條第1項為強制執行法第18條第1項規定之法律別有規定；第3項規定，則為強制執行法第18條第2項之特別規定，而應優先適用。

三、查相對人持108年度新北院民公龍字第102724號公證書（下稱系爭公證書）對聲請人聲請強制執行，聲請人以相對人惡意違背不動產買回實施辦法保證書第3條約定，相對人及訴外人星二租賃股份有限公司（下稱星二公司）以詐術誘使聲請人簽訂租賃契約及加以公證為由，主張兩造間之租賃契約無效，聲請人以起訴狀繕本之送達對相對人為撤銷簽訂租賃契約及行使提前買回權利之意思表示，先位聲明請求：㈠系爭執行事件之強制執行程序應予撤銷；㈡相對人應於聲請人

給付4,998,000 元之時，將系爭不動產所有權移轉登記予聲請人；備位聲明請求：星二公司應給付聲請人480 萬元之本息，由本院以111 年度補字第155 號債務人異議之訴事件（下稱系爭本案訴訟）受理等情，經本院依職權調閱系爭強制執行事件及本案訴訟卷宗查核無訛，足認系爭執行事件係以系爭公證書為執行名義，聲請人既以系爭公證書有不得強制執行之事由，即有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，向本院提起債務人異議之訴，聲請人雖同時援用強制執行法第18條第2 項、公證法第13條第3 項規定聲請停止執行，揆諸上開說明，自應優先適用公證法第13條第3 項規定，是聲請人依公證法第13條第3 項規定聲請供擔保後停止系爭執行事件之執行程序，即屬有據，應予准許。

四、又按法院因必要情形或依聲請為停止強制執行之裁定，所定擔保金額應以執行債權人因停止強制執行所可能遭受之損害為衡量標準，尚非以執行債權額或執行標的物之價額為酌定依據。查相對人於系爭執行事件係請求聲請人將系爭建物騰空返還予相對人，有民事聲請強制執行狀附於系爭執行事件卷宗可稽，則相對人因本件停止強制執行可能遭受之損害應為其因不能使用、收益系爭建物所受相當於租金之損失。爰審酌相對人原將系爭建物出租予聲請人之租金為每月22,000元，亦有兩造間簽訂之房屋租賃契約書附於系爭執行事件卷宗可佐，而聲請人提起之系爭本案訴訟之訴訟標的價額超逾150 萬元，乃得上訴第三審之訴訟，依司法院所公布之各級法院辦案期限實施要點第2 點規定，民事第一、二、三審辦案期限分別為1 年4 個月、2 年、1 年，合計為4 年4 個月，以此推估相對人於系爭本案訴訟審理期間因不能經由強制執行程序取回系爭建物所受之損害額為1,144,000 元（計算式為：22,000× 52＝1,144,000 ），併考量聲請人提起系爭本案訴訟未據繳納裁判費尚待補正之期間，及系爭本案訴訟後續各審級間之裁判送達、上訴及送審期間，可能使相對人未能受償之期間延長等情，爰酌定聲請人供擔保金額以120

萬元為適當。至於聲請人主張相對人於停止執行期間可能蒙受之損失應以系爭建物課稅現值401,100元及其坐落基地面積76.53平方公尺土地之申報地價之年息10%，參照系爭本案訴訟之辦案期限4年4個月計算相對人因停止執行可能遭受之損害為229,528元等語，查相對人於系爭執行事件聲請執行之標的物僅為系爭建物，不包含土地，另按房屋課稅現值，並非市價，僅是稅務機關課徵房屋稅之依據，通常與財產實際價值不符，且房屋課稅現值遠低於市價，此為眾所周知之事，故房屋課稅現值之年息10%不足以表彰不動產之租金行情。從而，聲請人以系爭建物課稅現值及所坐落基地之申報地價總額二者合計之年息10%作為評估系爭建物租金數額之依據，再據以計算相對人於停止執行期間可能蒙受之損害金額，核無足採。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　3　　日

民事第二庭法　官　許慧如

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　3　　月　　3　　日

書記官　方柔尹