

臺灣臺北地方法院民事裁定

107年度簡聲抗字第22號

抗 告 人 盧 郁 芬

相 對 人 密 思 創 意 行 銷 股 份 有 限 公 司

法 定 代 理 人 蕭 佳 怡

上列當事人間聲請停止執行事件，抗告人對本院臺北簡易庭中華民國107年9月5日107年度北簡聲字第240號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

原裁定關於命相對人供擔保之金額應變更為新臺幣壹佰貳拾捌萬元。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：抗告人以其所有之臺北市○○區○○路○段○○號2樓房屋（下稱系爭房屋），與相對人訂立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定租賃期間自民國105年5月15日起至107年5月14日止，每月租金新臺幣（下同）32,000元，倘租期屆滿仍未交還房屋，相對人應逕受強制執行，並經公證。相對人嗣於租期屆滿拒不返還系爭房屋，抗告人遂執公證書聲請遷讓房屋強制執行，惟相對人於本院107年度司執字第52478號執行程序提起第1次債務人異議之訴即本院107年度訴字第3115號事件（下稱第1次異議之訴），因未繳裁判費經本院裁定駁回其訴，相對人嗣復再提起債務人異議之訴即本院107年度北簡字第12144號事件（下稱第2次異議之訴），嗣因訴訟標的價額逾500,000元，改為通常訴訟程序，案號為107年度訴字第4731號），顯係濫行訴訟拖延執行，且相對人屋內之裝潢與生財器具，縱因執行受有損害，亦得依鑑價估算其金額以金錢賠償，故無因執行而受有難以回復原狀損害之情，依最高法院106年度台抗字第200號裁定意旨，應駁回相對人本件停止執行之聲請。相對人於租賃期間違反系爭租約第8條約定，未經抗告人同意即擅於屋內私設水池

01 儲水，致系爭房屋1樓天花板漏水，大樓蓄水池無法及時補
02 水，且樓上住戶無水可用，相對人上述損害系爭房屋防水及
03 結構之行為影響鄰戶生命財產安全，惟其仍占有系爭房屋繼
04 續營利，有失公允。縱認本件有停止執行之必要，因原裁定
05 僅以系爭房屋價值計算擔保金，漏計以107年公告現值依系
06 爭房屋面積按比例計算之土地價額26,727,987元，故抗告人
07 因執行延宕所受損害應為4,584,118元（房屋：1,054,546+2
08 6,727,987*5%*3.3年 $\div$ 4,584,118），抑或以第一、二審辦
09 案期限1年4個月、2年合計40個月計算之租金1,280,000元，
10 作為擔保金數額，是原裁定認擔保金僅174,000元，容有未
11 當，爰聲明：原裁定廢棄。

12 二、按強制執行程序開始後，有回復原狀之聲請，或提起再審之
13 訴或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告
14 調解無效之訴，撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定
15 提起抗告時，法院因必要情形或依聲請，定相當並確定之擔
16 保，得為停止強制執行之裁定，強制執行法第18條第2項定
17 有明文。次按異議之訴實體上有無理由，則非法院於裁定停
18 止強制執行時應予審酌之事項。法院因必要情形或依聲請定
19 相當並確實之擔保，為停止強制執行之裁定者，該擔保金額
20 之多寡應如何認為相當，固屬法院職權裁量之範圍。惟此項
21 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
22 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
23 之損害，以為衡量之標準。又房屋及土地為各別之不動產，
24 各得單獨為交易之標的，故房屋所有人對無權占有人請求遷
25 讓交還房屋之訴，應以房屋起訴時之交易價額，核定其訴訟
26 標的之價額，不得併將房屋坐落土地之價額計算在內（最高
27 法院93年度台抗字第723號裁定、最高法院95年度台抗字第7
28 81號裁定、102年度台抗字第429號裁定參照）。

29 三、查抗告人於系爭租約租期屆滿後，執系爭租約之公證書向本
30 院對相對人聲請遷讓房屋強制執行，相對人於本院107年度
31 司執字第52478號強制執行程序，先後提起第1次及第2次異

01 議之訴，相對人第1次異議之訴因未繳費經本院以107年度訴
02 字第3115號裁定駁回，經相對人提起抗告，本院以逾抗告期
03 間為由認其不合法而確定，此有公證書、房屋租賃契約、本
04 院執行命令、本院107年度訴字第3115號裁定在卷得參（原
05 審卷第16頁、本院卷第47-51、57-63、73-75頁），復經本
06 院依職權調取本院107年度北簡字第12144號卷核閱屬實，是
07 相對人於強制執执行程序開始後，提起異議之訴之事實，應可
08 認定。

09 四、相對人於第1次異議之訴經本院以未繳裁判費駁回，雖復提
10 起第2次異議之訴，惟當事人未繳裁判費之原因有多端，且
11 參以相對人已繳納第2次異議之訴之裁判費，自難憑相對人
12 提起第2次異議之訴一節，遽認相對人係基於延宕執行之目的
13 而濫行起訴。又本院細閱相對人於第2次異議之訴起訴狀
14 所述內容，相對人是否遭抗告人詐欺訂立系爭租約之公證書
15 ，是抗告人不得執無效之公證書為強制執行，此節之有無，
16 須為實體調查、審究，尚無從認有得不經調查逕予駁回之顯
17 無理由之情，且相對人因上開執执行程序排除其占有狀態，與
18 相對人內部裝潢、生財器具得否以金錢賠償其損害，兩者究
19 屬不同利益狀態，是抗告人不得以相對人得受裝潢、生財器
20 具之金錢賠償而謂縱受執行亦無受難以回復原狀之損害，故
21 抗告人執此稱相對人無停止執行之必要，即無可採。至抗告
22 人所提水池照片及告知漏水之Line訊息（本院卷第77-79頁
23 ），僅得證水池現況及漏水告知，然不足釋明該水池已影響
24 系爭房屋安全結構，且係樓下住戶漏水成因並有致他人人身
25 、財產有受損害之虞，是抗告人執上情謂無執行必要云云，
26 亦無可採，故原審認相對人有聲請停止執行之必要，尚無違
27 誤，抗告人指摘原裁定不應為停止執行云云，係無理由。

28 五、抗告人抗辯：法院命停止執行之供擔保金應計入土地價值或
29 以月租計算等語，經查：
30 抗告人因債務人異議之訴勝訴所獲利益為遷讓系爭房屋之強
31 制執执行程序順利續行，而取得系爭房屋之占有，參酌最高法

01 院102年度台抗字第429號裁定認所有人請求遷讓返還房屋訴
02 訟，即所有人得獲勝訴所受利益即取得房屋占有之訴訟標的
03 價額不得計入土地價額之意旨，抗告人稱：供擔保金應計入
04 土地價值云云，並不可採。至抗告人因相對人聲請停止執行
05 期間，因無法取得系爭房屋占有為使用收益，而受有相當於
06 租金之損害，此損害額之認定，因兩造間既訂有租約，再酌
07 以租金本係反應房屋市價行情參考因素之一，自得以系爭租
08 約之月租憑為計算擔保金之依據。原審依民事訴訟法第77條
09 之9租金總額超過租賃物價額以租賃物價額為準之規定，認
10 擔保金應以房屋現值1,054,546元計算3年4個月辦案期限按
11 法定利率5%利息為計算而係174,000元，然債務人異議之訴
12 之訴訟標的係債務人排除強制執行之異議權，並非因租賃權
13 涉訟，即無上述民事訴訟法規定之適用，是原裁定認擔保金
14 額應以房屋現值為計算，尚有未當。本件債務人異議之訴為
15 不得上訴第三審案件，有本院107年北簡字第12144號核定訴
16 訟標的價額在1,500,000元以下之補費裁定附卷得參，依各
17 級法院辦案期限實施要點規定，第一、二審普通訴訟程序審
18 判案件之辦案期限依序為1年4個月、2年，合計3年4個月，
19 計出抗告人因停止執行可能所受之損害額為1,280,000元(40
20 個月×32,000元=1,280,000元)，是相對人所供擔保金應以
21 1,280,000元為適當，關於原審擔保金額酌定不當部分，應
22 由本院依職權將該金額變更如主文第2項所示。

23 六、綜上，抗告意旨指摘原裁定不應准為停止執行而係不當，求
24 為廢棄，係無理由，應予駁回。惟原裁定所命相對人供擔保
25 金額既屬過低，爰變更如主文第2項所示。

26 七、結論：本件抗告為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項
27 、第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁
28 定如主文。

29 中 華 民 國 108 年 4 月 29 日
30 民 事 第 八 庭 審 判 長 法 官 鄭 侑 瑩
31 法 官 徐 淑 芬

01

法 官 陳琪媛

02

以上正本係照原本作成。

03

本裁定不得再為抗告。

04

中 華 民 國 107 年 4 月 29 日

05

書記官 呂耘萱