臺灣臺南地方法院民事裁定

109年度聲字第184號

聲　請　人　何淑菁

相　對　人　星二租賃股份有限公司

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

聲請人供擔保新臺幣108,832元後，本院109年度司執字第00000號強制執行事件之強制執行程序，於聲請人向本院提起之109年度訴字第1577號債務人異議之訴事件判決確定或和解、撤回前，應暫予停止。

理　　由

一、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，強制執行法第18條第2項定有明文。又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，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91年度台抗字第429號、92年度台抗第480號裁定意旨參照）。

二、本件聲請意旨略以：相對人持臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍事務所108年度新北院民公龍字第102593號公證書及房屋租賃契約書為執行名義，對聲請人聲請強制執行，經本院109年度司執字第61278號遷讓房屋事件受理在案（下稱系爭執行事件）。然聲請人為坐落臺南市○區○○○街○○號4樓房屋（下稱系爭房屋）之原所有權人，於民國108年間因家中遭遇變故、急需用錢，迫於無奈，乃將系爭房屋售予相對人，以獲取現金周轉，惟兩造亦協議聲請人自系爭房屋所有權移轉登記之108年12月12日起算，三年內可行使買回

權，並可承租及繼續使用系爭房屋，詎料，系爭房屋完成所有權移轉登記之日迄今甚至未滿一年，相對人即無視兩造簽訂之契約約定，於第一期半年租期屆滿後，拒絕與聲請人續約，甚至執兩造於108年12月24日簽訂之系爭房屋租賃契約書暨同日經臺灣新北地方法院所屬民間公證人詹孟龍公證，向本院聲請遷讓房屋之強制執行，依前開約定，相對人並無要求聲請人遷讓房屋之債權存在。又聲請人亦已向本院提起債務人異議之訴（本院109年度訴字第1577號）。為此，聲請人願供擔保請求准予將系爭執行事件停止執行等語。

三、經查：

（一）聲請人以其向本院對相對人提起債務人異議之訴為由，聲請裁定停止系爭執行事件之強制執行程序，業經本院調取系爭執行事件卷宗及本院109年度訴字第1577號債務人異議之訴事件卷宗核閱屬實，堪予認定。而聲請人所提上開債務人異議之訴，尚難認法律上顯無理由，且系爭執行事件之強制執行程序既尚未終結，是聲請人主張依強制執行法第18 條第2項之規定供擔保後停止執行，於法自無不合。

（二）本院審酌系爭執行事件相對人係請求聲請人：「應騰空並返還門牌號碼坐落於臺南市○區○○○街○○號4樓之建物予相對人」，另強制執行訴訟標的價額為新台幣（下同）502,300元等情，有相對人民事聲請強制執行狀、臺南市政府財政稅務局109年度房屋稅繳款書等件附於本院109年度司執字第61278號執行卷宗可稽，則相對人因聲請人本件停止執行可能受有之損失自應以系爭房屋課稅現值為計算基準，較為妥適。又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十為限，亦有土地法第97條第1項之規定可以參考。是相對人因不能取回系爭房屋管理使用，致受有之損害額，其上限應不超過系爭房屋課稅現值年息百分之十。參以系爭房屋坐落在臺南市北區，鄰近花園夜市，交通便利、生活機能發達，鄰近工商活

動繁榮，認相對人所受相當租金之損害額，應以系爭房屋課稅現值年息百分之五計算，較為妥適。此外，衡諸聲請人提起債務人異議之訴，其訴訟標的價額為502,300元，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，則兩造間債務人異議之訴審理期間可推定為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，則相對人因停止強制執行未能即時受償之可能損失金額即為108,832元｛計算式：502,300元x 5%x（ 3+ 4/12）≒108,832元，元以下四捨五入｝。是依首揭說明，聲請人自應對相對人因停止強制執行可能遭受之上開損害提出擔保，爰依強制執行法第18條第2項，裁定如主文。

四、依強制執行法第18條第2 項，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新台幣1,000元整。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　高培馨