

臺灣彰化地方法院民事裁定

111年度聲字第92號

聲 請 人 張登程

相 對 人 游進亨

全維工業股份有限公司

設彰化縣○○市○○里○○路○段000
巷000號

法定代理人 鄭維裕

上列當事人間聲請停止執行事件，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：法院查封時，如法拍屋為第三人占有，依法不能點交，法院應於拍賣公告載明該拍定不能點交。以查封時該法拍屋由承租人占有為例，依民法第425條第1項規定，買賣契約不能停止原先既有的租賃契約，得標者必須承受原屋主與承租人查封前簽訂之租賃契約。因不能點交，依強制執行法第98條之規定，法院僅能將權利移轉證書發予買受人，買受人縱然取得房屋所有權，但交屋工作須由買受人自己與占有人協調，無法向法院聲請強制執行。本院110年度司執字第36333號債權人巨將建設事業開發股份有限公司（下稱巨將公司）與債務人游進亨損害賠償事件（下稱系爭強制執行事件），訂於111年11月8日執行點交，然聲請人已於111年4月1日承租由相對人全維工業股份有限公司（下稱全維公司）拍定而取得之彰化縣○○市○○路0段000巷000號、168-1號建物（下稱系爭房屋），爰依民法第425條、強制執行法第98條、辦理強制執行事件應行注意事項第43點第4項等規定，提起訴訟並聲請停止執行等語。

01 二、按強制執行法第18條第1項規定強制執执行程序開始後，除法律
02 另有規定外，不停止執行。明示以不停止執行為原則。同
03 條第2項所以例外規定得停止執行，係因回復原狀等訴訟，
04 如果勝訴確定，債務人或第三人之物已遭執行無法回復，為
05 避免債務人或第三人發生難以回復之損害，必於認有必要
06 時，始得裁定停止執行。故受訴法院准債務人或第三人提供
07 擔保停止執行，須於裁定中表明有如何停止執行之必要性，
08 始得謂當。而有無停止執行必要，更應審究提起回復原狀或
09 異議之訴等訴訟之債務人或第三人之權利是否可能因繼續執
10 行而受損害以為斷。倘債務人或第三人所提訴訟為不合法、
11 當事人不適格、顯無理由，或繼續執行仍無害債務人或第三
12 人之權利者，均難認有停止執行之必要（最高法院106年度
13 台抗字第690號裁定參照）。又依最高法院44年台上字第561
14 號判例要旨：「債權人請求拍賣債務人之不動產以供清償債
15 務，第三人雖對該不動產有租賃權，然不動產之拍賣不影響
16 於租賃權，該第三人顯無足以排除強制執行之權利，自不得
17 藉此提起執行異議之訴。」亦可知第三人對強制執行之不動
18 產只有租賃權，縱然依民法第425條具有買賣不破租賃之效
19 力，亦無礙於查封物拍賣之效力，承租人顯無足以排除強制
20 執行之權利。

21 三、經查，系爭強制執行事件，係債權人巨將公司聲請對相對人
22 即債務人游進亨之財產強制執行，其中系爭房屋於110年11
23 月5日查封後，於111年5月25日經相對人全維公司拍定乙
24 節，業經本院調閱系爭強制執行事件卷宗核閱無訛。此部分
25 強制執执行程序已經確定，聲請人所主張者，並非如回復原狀
26 等訴訟，若勝訴確定，債務人或第三人之物已遭執行而受有
27 無法回復之損害，其租賃債權，係事後對抗所有權人事由，
28 與強制執行事後將拍賣所得分配予債權人之程序無關，尚難
29 認為聲請人權利有何因系爭強制執行事件之繼續執行致使難
30 以回復之損害可言。揆諸前揭說明，聲請人對相對人提起訴
31 訟（本院111年度訴字第1036號）並聲請停止執行系爭強制

執行事件之程序，顯無理由。至於聲請人引用之強制執行法第98條第1項所載「前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。」等語，係立法者為保護不動產上原有之物權或租賃關係等權利，不因強制執行之買賣關係而消滅，特賦予得隨同移轉而由不動產買受者承擔之強制規定，並不因此影響強制執行之進行，非阻礙執行程序事由，併予敘明。

四、本件聲請人非系爭強制執行事件之當事人，其主張對系爭房屋之租賃關係，難認其有何因系爭強制執行事件繼續執行致受難以回復之損害可言，即無停止執行之必要，不能僅以其對相對人已提起第三人異議訴訟，即依強制執行法規定停止執行程序。是聲請人聲請停止執行，為無理由，應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 11 月 2 日
民事第一庭 法 官 張佳燉

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院提出抗告，並繳納抗告費新臺幣1000元。

中 華 民 國 111 年 11 月 2 日
書記官 曾靖雯