

臺灣彰化地方法院民事判決

111年度訴字第1036號

原告 張登程

被告 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

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

事實及理由

一、原告主張：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）與被告即債務人游進亨損害賠償事件（下稱系爭執行事件），訂於民國111年11月8日執行點交，然原告已於111年4月1日承租由被告全維工業股份有限公司（下稱被告全維公司）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，提起本件第三人異議之訴等語。

01 二、被告方面：本件未經言詞辯論，故被告未為任何聲明或陳述
02 。

03 三、按原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無理由者，法院
04 得不經言詞辯論，逕以判決駁回之，但其情形可以補正者，
05 審判長應定期間先命補正，民事訴訟法第249條第2項第2款
06 定有明文。次按強制執行法第15條，所謂就執行標的物有足
07 以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、
08 典權、留置權、質權存在情形之一者而言。占有，依民法第
09 940條之規定，不過對於物有事實上管領之力，自不包含在
10 內（最高法院44年台上字第721號民事裁判參照）。又依最
11 高法院44年台上字第561號民事判決要旨：「債權人請求拍
12 賣債務人之不動產以供清償債務，第三人雖對該不動產有租
13 賃權，然不動產之拍賣不影響於租賃權，該第三人顯無足以
14 排除強制執行之權利，自不得藉此提起執行異議之訴。」亦
15 可知第三人對強制執行之不動產只有租賃權，顯無足以排除
16 強制執行之權利，自不得藉此提起異議之訴。

17 四、經查，系爭執行事件，係債權人巨將公司聲請對被告即債務
18 人游進亨之財產強制執行，其中系爭房屋於110年11月5日查
19 封後，於111年5月25日經被告全維公司拍定乙節，業經本院
20 調閱系爭執行事件卷宗核閱無訛，此部分強制執执行程序已經
21 確定。本件原告雖主張其與被告游進亨就執行標的之一之系
22 爭房屋，簽訂租賃契約，約定自111年4月1日起至114年3月3
23 1日止，承租系爭房屋使用，屬合法占有而提起本件第三人
24 異議之訴，並請求停止強制執执行程序。揆諸前揭說明，縱令
25 原告確實自被告游進亨處承租而有權占有系爭房屋，然其基
26 於租賃權所為之占有，仍與對於執行標的物即系爭房屋有所
27 有權、典權、留置權、質權存在等情形不同，原告顯無足以
28 排除強制執行之權利，自不得依強制執行法第15條規定提起
29 第三人異議之訴，故原告提起本件訴訟，在法律上顯無理
30 由。

31 五、綜上所述，本件原告之訴，依其所訴之事實，在法律上顯無

理由，且此不能之事由無從補正，爰不經言詞辯論，逕以判決駁回之。

六、依民事訴訟法第249條第2項第2款，判決如主文。

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。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 11 月 2 日
書記官 曾靖雯