

臺灣橋頭地方法院民事裁定

112年度執事聲字第90號

異 議 人 陳義仁

上列異議人因拍賣抵押物強制執行事件，對於本院司法事務官於111年10月24日所為108年度司執字第1974號民事裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。但支付命令經異議者，除有第518條所定或其他不合法之情形，由司法事務官駁回外，仍適用第519條規定；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項定有明文。查本件異議人不服本院司法事務官於111年10月24日以108年度司執字第1974號駁回聲明異議裁定（下稱原裁定），並於收受原裁定後10日內提出異議，經司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與前揭規定相符，先予敘明。

二、本件異議意旨略以：如附表所示編號1至6之土地（下稱系爭土地），異議人前於103年1月1日即與萬安農牧股份有限公司（下稱萬安公司）訂有租賃土地、養魚池、深水井及沉水式電動抽水機契約，契約期間自103年1月1日起至122年12月31日止，如租賃期滿租金付清有優先承租權，租賃契約並經公證。簽立契約係查封前且契約期間尚未屆滿，契約還在進行中。本院所拍賣標的中有異議人現正承租使用系爭土地在內，倘驟然進行拍賣，恐對異議人之現有承租使用權利受到侵害，拍定人對於債務人萬安農牧股份有限公司與異議人間之租賃關係未必然同意繼續承受，如果貿然因拍賣而轉移所

有權，恐怕對異議人權益保障不能兼顧，爰提起本件異議等語。

三、次按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。強制執行法第12條第1項定有明文。所謂利害關係人，係指執行債權人、執行債務人以外，其法律上之權益將因執行而受侵害之人，若僅事實上之利害關係，則非本條之利害關係人（最高法院95年度台抗字第482號民事裁定意旨參照）。而當事人或利害關係人依強制執行法第12條規定，得聲明異議之事由，包括對於執行法院強制執行之命令、實施強制執行之方法、強制執行應遵守之程序，及其他因強制執行程序不法，侵害當事人或利害關係人之情事。倘非上開事由，自不對之聲明異議（最高法院111年度台抗字第1010號民事裁定意旨參照）。又執行法院就非執行名義所載之權利義務是否存在，並無實體上之審查權（最高法院86年度台抗字第459號民事裁定意旨參照）。

四、經查，異議人與債務人萬安公司於103年1月1日簽立養魚池、深水井、沉水式電動抽水機及系爭土地之租賃契約，租賃期間自103年1月1日至122年12月31日止（下稱前契約）。後兩造另於111年10月5日簽立養魚池、深水井、沉水式電動抽水機及系爭土地之租賃契約，租賃期間自111年10月5日至122年12月31日止（下稱後契約），並經公證，此有異議人提出之上開兩份租賃契約及111年度雄院民公呂字第173號公證書（見本院卷、執行卷卷七第223-230頁）在卷可稽。原裁定就上開二份契約形式上觀之，認前契約已為後契約取代而消滅，後契約則係於查封後始訂定而對債權人不生效力，並無違誤。異議人主張後契約並未取代前契約，前契約仍繼續存在等情，涉及實體上之認定，依上開說明，應由異議人另循民事途徑以求解決。從而，原裁定以前揭理由駁回異議

人之異議，經核於法並無不合。異議意旨執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 14 日
民事第一庭 法 官 吳保任

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 112 年 12 月 14 日
書記官 楊惟文

附表：

編號	土 地 坐 落					使 用 地類別	使用 分區	面 積
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			平方公尺
1	高雄市	大樹區	水廠		563	農牧用地	一般農業區	2328.24
2	高雄市	大樹區	水廠		564	農牧用地	一般農業區	2919.29
3	高雄市	大樹區	水廠		566	農牧用地	一般農業區	975.40
4	高雄市	大樹區	水廠		568	農牧用地	一般農業區	805.08
5	高雄市	大樹區	水廠		559	農牧用地	一般農業區	2536.25
6	高雄市	大樹區	水廠		569	農牧用地	一般農業區	1620.14