

臺灣橋頭地方法院民事裁定

112年度執事聲字第91號

異 議 人 威航貿易有限公司

法定代理人 陳航德

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11月17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11月17日以108年度司執字第1974號駁回聲明異議裁定（下稱原裁定），並於收受該裁定後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：系爭建築物雖未辦保存登記，但依卷內高雄縣政府建設局78年11月4日所核發(78)高縣建局建管字第12662號使用執照（下稱系爭使用執照），原始起造人是登記「萬安農牧有限公司（下稱萬安公司）」，系爭房屋之真正所有權人係萬安公司。本件債權人之執行名義，若係對於抵押物提供人楊豐茂的裁定，其效力當不及於萬安公司或事實上處分權人即異議人，應不得對於原始起造人萬安農牧有限公司之系爭建物執行，否則即屬侵害第三人之權利，且

於法有違，爰提出異議並求為廢棄原裁定等語。

三、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。次按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條第2項定有明文。又第三人就執行標的物主張權利，對於強制執行之命令聲明異議者，債權人如不否認其權利，執行法院固得撤銷其命令或停止強制執行，但債權人若否認其權利時，自非依強制執行法第12條聲明異議所能救濟，而應依同法第15條提起第三人異議之訴，以求解決（最高法院75年度台上字第657號判決參照）。

四、經查，異議人未於聲明異議狀表明其所稱系爭建築物為原裁定附表何一建築物，且異議人異議系爭建築物之真正所有權人係萬安公司而非楊豐茂一節，並非原裁定異議範圍，致原裁定無從就此部分審查（見原裁定異議意旨），此部分自應由異議人另行向本院執行處聲明異議；茲本院審查範圍以原裁定為限，故上開部分之異議無從繫屬於本院。則異議人聲明異議，請求本院審核關於系爭建築物之真正所有權人，於法不合，應予駁回，合先敘明。又本院執行處於107年10月22日查封如附表編號4所示建物（下稱系爭178建號建物），有查封筆錄在卷可稽，異議人固主張其自101年6月1日起即承租系爭178建號建物至今，惟依其所提公證書後附契約書係約定「租約自111年10月5日至126年12月31日」，堪認系爭178建號建物現行有效之租約係成立於查封之後，依上開規定，異議人承租系爭178建號建物部分，已違反查封之效力。另異議人主張前向債務人萬安公司買受如附表編號1、2、3、5所示建物（下稱系爭182建號等建物），固提出買賣契約書、認證書為據，然系爭182建號等建物既為未辦理保

存登記建物，無法為所有權移轉登記，異議人自無法取得該部分所有權。又揆諸前揭決議意旨，本件異議人是否取得系爭182建號等建物之事實上處分權，而得排除本件強制執行程序，自應由異議人另提起異議之訴，由法院依法裁判決定，是原裁定經核於法並無不合。異議意旨指摘原裁定不當，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	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利 範圍
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物 主要建築 材料及用 途	
1	182	高雄市○○區 ○○段 000○000○000 地號 ----- 同上門牌未辦保 存登記部分	(空白)	一層：271.08 二層：353.44 屋頂突出物： 32.64 合計：657.16		全部
2	176	高雄市○○區 ○○段000○000 地號 -----	(空白)	一層：249.32 二層：204.80 三層：282.26 四層：204.80 合計：941.18		全部

		高雄市○○區 ○○路00號(未 辦保存登記建 物)				
3	177	高雄市○○區 ○○段000○○000 地號 ----- 高雄市○○區 ○○路00號(未 辦保存登記建 物)	(空白)	一層：364.40 合計：364.4		全部
4	178	高雄市○○區 ○○段 000○○000○○000 ○○000地號 ----- 高雄市○○區 ○○路00號(未 辦保存登記建 物)	(空白)	一層：715.21 合計：715.21		全部
5	180	高雄市○○區 ○○段 000○○000○○000 地號 ----- 高雄市○○區 ○○路00號(未 辦保存登記建 物)	(空白)	一層：588.74 合計：588.74		全部