

臺灣橋頭地方法院民事裁定

112年度執事聲字第92號

異 議 人 萬安農牧股份有限公司

兼法定代理

人 楊豐茂

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112年1月16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民國112年1月16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：高雄市○○區○○段000○○000○○000○○000地號土地，原裁定已認定為池塘（下稱系爭池塘），然現場會勘時並未會同養殖上開魚池的陳義仁共同到現場確認，也未命相關人員下池圍網捕撈，縱使其上沒有打水車、水管、馬達及線路等設施，仍不能因此認上開水池未供養殖使用，執行法院有應調查之證據未調查之疏失。又第三人陳義仁與債務人之租賃契約，係從89年6

01 月10日起持續至今，而公證之租約中所載自111年10月5日至
02 122年12月31日，僅是指當時公證人能公證的契約範圍，並
03 非指先前之租賃關係業已終止，更不能認債務人或陳義仁係
04 於查封後始租賃系爭池塘。關於如附表二所示178建號建
05 物，係於101年6月1日起即出租給第三人威航貿易有限公司
06 （下稱威航公司），公證之租賃期間自111年10月5日至126
07 年12月31日，基於同樣理由，並非先前之租賃關係業已終
08 止，更不能認債務人或威航貿易公司係於查封後租賃系爭建
09 物。至如附表二所示176、177、179、180、182建號建物
10 （下稱176等建號建物）既係未辦理保存登記之建物，真正
11 的所有權人難以認定。原裁定認事用法有諸多不當，爰提起
12 本件異議求為廢棄原裁定等語。

13 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，
14 或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強
15 制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制
16 執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停
17 止，強制執行法第12條第1項定有明文。按執行法院對於強
18 制執行事件，認有調查之必要時，得命債權人查報，或依職
19 權調查之，強制執行法第19條第1項定有明文。是強制執行
20 程序進行中，關於強制执行程序涉及之實體上事項，執行法
21 院於得調查認定之範圍內，仍得於該程序中自為判斷（最高
22 法院94年度台抗字第649號裁判要旨參照）。而執行名義之
23 客觀範圍，關係強制執行之法定要件，為強執执行程序應行
24 調查事項，執行法院應依職權為形式上調查事實及必要之證
25 據。惟執行法院為非訟法院，無權調查審認當事人實體上權
26 利義務之爭執（最高法院80年度台抗字第198號裁判要旨參
27 照）。故在強制执行程序中，如涉及私權之爭執，而其權益
28 關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，
29 要非強制執行法第12條第1項聲明異議所能解決。

30 四、經查：

31 （一）系爭池塘部分：

01 本院執行處於108年3月11日至現場查封，地政人員指界稱
02 000地號土地上為廠區道路及未保存登記建物，000、000、
03 000、000、000地號土地上有水池；復於108年8月14日至現
04 場履勘，地政人員指界稱000地號土地有178、179建號建
05 物，部分為道路使用，000、000、000、000、000地號土地
06 上有池塘。另依地政人員提供之空照圖，其上並無養魚池設
07 施。又本院委託鑑定人於109年2月15日、111年4月27日鑑
08 價，以及異議人109年3月20日陳報其自行委託愷豐不動產估
09 價師聯合事務所鑑定，上開鑑定報告書內均無養魚池設施之
10 記載，內附現場照片亦未見養魚池設施。債權人彰化商業銀
11 行股份有限公司亦稱，其自聲請強制執行起，數次會同本
12 院、地政及鑑價公司查勘，皆未見有養殖之情形，此有108
13 年3月11日查封筆錄、108年8月14日測量筆錄、曾鈴秋不動
14 產估價師事務所估價報告書、愷豐不動產估價師聯合事務所
15 鑑定報告書、高雄市建築師公會鑑估報告書、彰化商業銀行
16 股份有限公司111年11月1日陳報狀（見執行卷影卷二第
17 22-23、102-105、180-206頁、執行卷影卷三第23-66頁、
18 執行卷影卷六第216-310頁、執行卷影卷八第67-69頁）
19 等件附卷可參，堪認系爭池塘並未作為養殖漁業使用。異議
20 人雖主張本院執行處於履勘時並未偕同陳義仁共同到現場確
21 認，也未命相關人員下池圍網捕撈云云，惟本院執行處於二
22 次履勘均偕同與兩造無利害關係之地政人員為測量並以目視
23 情形記錄，可認其記載屬實，且履勘前亦已發函通知異議人
24 楊豐茂會同履勘，然其均未到場為前開主張。又債權人提出
25 之陳報狀並非本院認定土地利用狀況之唯一依據，尚經本院
26 執行處至現場履勘，並有上開證據為證，難認本院執行處有
27 未調查證據之違誤。原裁定以上開調查證據後之事實，認系
28 爭池塘並無作為養殖魚類之用，因而駁回異議人之異議，核
29 無違誤。

30 (二)第三人陳義仁及威航公司租賃契約部分：

31 異議人與第三人陳義仁於111年10月5日簽立養魚池、深水

井、沉水式電動抽水機及000、000、000、000、000、000地號土地之租賃契約（下稱系爭養魚池租賃契約），租賃期間自111年10月5日至122年12月31日止，並經公證；異議人另與第三人威航公司於111年10月5日簽立坐落於000、000、000、000地號土地上廠房之租賃契約（下稱系爭廠房租賃契約），租賃期間自111年10月5日至126年12月31日止，亦經公證等情，有上開二份租賃契約及公證書在卷可稽（執行卷影卷卷七第223-226頁、第307-310頁），形式上可認債務人係於111年10月5日與陳義仁及威航公司二人分別另行簽訂系爭養魚池租賃契約、系爭廠房租賃契約，然上開土地均已於107年7月3日經本院以107年司執全助勇字第184號函辦理假扣押登記，是原裁定認定上開二份租賃契約已違反查封效力，而駁回異議人之聲明異議，應無違誤。至異議人主張系爭養魚池租賃契約之契約效力係89年6月10日持續至今，系爭廠房租賃契約係自101年6月1日持續至今，上開二份租賃契約分別記載租約自111年10月5日至122年12月31日、111年10月5日至126年12月31日，係指公證人能公證之範圍，非謂原訂契約業已終止等情，核屬原契約是否已由新契約取代之實體上爭執，非聲明異議程序所能審認，應由異議人另循民事途徑以求解決。

(三)176等建號建物部分：

本院執行處於108年3月11日、109年10月23日至現場履勘，均無發現176等建號建物有第三人占用之情形，此有查封及執行筆錄等件（見執行卷影卷卷二第22-23頁、執行卷影卷卷五第1-3頁）在卷可參，原裁定依上開調查結果，認176等建號建物分屬債務人等所有，於法並無不合。異議人主張176建號等建物係未辦理保存登記之建物，無法為所有權移轉登記，真正的所有權人難以認定云云，容有誤會。

(四)從而，原裁定以前揭理由駁回異議人之異議，經核於法均無不合。異議意旨仍執陳詞，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

附表一：

108年司執字001974號 財產所有人：楊豐茂、陳國耀							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	
1	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部
2	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部
3	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部
4	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部
5	高雄市	○○區	水廠		000	000.00	全部
6	高雄市	○○區	水廠		000	000.00	全部
7	高雄市	○○區	水廠		000	000.00	全部
8	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部
9	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部
10	高雄市	○○區	水廠		000	00000.00	全部
11	高雄市	○○區	水廠		000	000.00	全部
12	高雄市	○○區	水廠		000	000.00	全部
13	高雄市	○○區	水廠		000	000.00	全部
14	高雄市	○○區	水廠		000	0000.00	全部

附表二：

編號	建號	基地坐落	建築式	建物面積（平方公尺）	權利

		----- 建 物 門 牌	樣主要 建築材 料及房 屋層數	樓 層 面 積 合 計	附屬建物 主要建築 材料及用 途	範圍
1	9	高雄市○○區 ○○段000○○000 地號 ----- 高雄市○○區 ○○路00號	2層樓 加強磚 造	1層：131.30 2層：163.15 騎樓：31.85 合計：326.3		全部
2	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
3	176	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：249.32 二層：204.80 三層：282.26 四層：204.80 合計：941.18		全部
4	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
5	178	高雄市○○區 ○○段	(空白)	一層：715.21 合計：715.21		全部

		000○000○000 ○000地號 ----- 高雄市○○區 ○○路00號(未 辦保存登記建 物)				
6	179	高雄市○○區 ○○段 000○000○000 ○000○0000地 號 ----- 高雄市○○區 ○○路00號(未 辦保存登記建 物)	(空白)	一層：979.34 合計：979.34		全部
7	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