臺灣花蓮地方法院民事裁定

112年度執事聲字第37號

異　議　人　郭集益

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　林賜玉

000000000000000000

劉靜怡

宏將建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐光宏

上列當事人間清償票款強制執行事件，異議人對於民國112年10月27日本院民事執行處司法事務官所為之110年度司執字第9015號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　由

一、異議意旨略以：按執行法院依據本案拍賣公告所記載:「本件標的物查封時，尚在裝潢，並無水電，無人居住」，可見查封時並無人占有系爭房屋，第三人林賜玉於查封時更不在現場。依據實務見解是否點交應依查封時認定之，而查封時系爭房地無人占有使用，堪稱明確。惟原裁定竟以第三人林賜玉112年10月12日事後民事陳報狀(聲請人112年10月5日具狀除去使用借貸關係）稱大門鑰匙(那一間的呢?若鑰匙在林賜玉手上，為何查封時沒鑰匙執行人員能進入查封?)、大門遙控器(該社區為封閉式社區，有大門遙控器，就整個社區一、二十戶都是林賜玉占有嗎?)、107年9月15日掛於屋外紅布條（只能證明與債務人有債權債務糾紛，無法證明實際占有管領系爭房地)、房屋內之相關照片(那一間房地的?亦無法證明有實際管領占有)。蓋占有為一事實狀態，當以查封為準，查封時無水電、無人居住、無人在現場占有，不容第

三人事後另行陳報相關與債務人間之債權債務糾紛資料(與占有無關)，就能證明林賜玉在103年底即占有。為此聲明異請求廢棄原裁定，另為適法之裁判等語。

二、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條定有明文；次按抵押權所支配者乃抵押權成立時，依抵押物當時狀態所得支配之交換價值，故於抵押權實行時，若有與抵押物當時狀態相同之情形存在，縱其因此影響抵押物之交換價值，即難謂為屬抵押權之妨害，自為抵押權人所應承擔。準此設定抵押權時，抵押物若有第三人成立借貸契約或其他債之關係，且事實已影響抵押物之交換價值，而得由法院除去之前提要件，須有借貸契約或其他債之關係存在，且該借貸契約或其他債之關係，係在抵押權設定之後成立者為限，苟該借貸契約或其他債之關係，係在抵押權設定之前已成立，縱已影響抵押物之交換價值，亦不得由法院除去之。

三、經查，本件拍賣公告雖記載本件標的物於查封時無水電，然亦記載「尚在裝潢」，復經異議人以異議狀第2頁第12行自陳在卷（卷14頁），且本院於110年8月30日赴現場查封時，內部並有堆積建築使用之工具及大型廚具與相關衛浴設備，參以相對人林賜玉曾提出107年9月15日照片顯示門牌號碼花蓮市○○路0段000○0號外牆掛有紅布條（執行卷㈡第527頁），而異議人之抵押權係於同年12月19日設定登記完成，是相對人林賜玉與宏將建設股份有限公司間之占有使用或其他法律關係，係在本件抵押權設定之前已成立，揆諸前揭說明，自不得除去之；原裁定經形式審查後認為相對人林賜玉早於異議人設定本件抵押權前即占有使用系爭房地迄今，系爭占有之法律關係並非成立於抵押權設定後，不得據以除去

後執行拍賣，而駁回異議人之聲請，並無不合。異議意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

民事第二庭　法　官　李可文

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　胡釋云