

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

113年度執事聲字第20號

異議人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

代理人 張欣怡

相對人 林坤明

林子明

上列當事人間給付票款強制執行事件，異議人對本院司法事務官於民國113年9月2日所為裁定提出異議，本院裁定如下：

主文

異議駁回。

理由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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；司法事務官認異議為無理由者，應送請法院裁定之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項後段分別定有明文。上開規定於強制執行程序準用之，強制執行法第30條之1亦定有明文。查本院112年度司執字第23816號強制執行事件（下稱系爭執行事件），異議人對於本院司法事務官於113年9月2日所為裁定（下稱原裁定），於該裁定送達後10日內具狀聲明不服而提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定相符，合先敘明。

二、本件聲明異議意旨略以：相對人林坤明（下逕稱其名）將其所有如附表所示不動產（下稱系爭房地），於108年5月21日、同年5月29日設定最高限額新臺幣（下同）516萬元、18

01 2萬元、100萬元之抵押權予伊，作為林坤明或訴外人天笠食
02 品有限公司（下稱天笠公司）向伊借款之擔保，並已登記完
03 竣。嗣因林坤明與天笠公司未依約按期繳款，經伊持確定判
04 決為執行名義，聲請拍賣系爭房地。然相對人林子明（下逕
05 稱其名）則於系爭執行事件中聲稱於102年間6月間購入系爭
06 房地後即居住使用迄今，僅係借用林坤明名義為登記。執行
07 法院遂以林子明於102年6月間開始居住使用系爭房地為由，
08 定第一次拍賣最低底價為1140萬元，且拍賣條件為不點交，
09 以致無人應買，嗣改定第二次拍賣且底價為912萬元，故已
10 影響系爭房地價值及抵押債權之受償。經異議人向執行法院
11 聲請使用借貸關係除去後再拍賣，然原裁定以林子明係於10
12 2年6月間以借名登記關係為占有系爭房地之權源，早於系爭
13 房地設定上述抵押權之時點，而裁定駁回伊聲請乙節，於法
14 顯屬有誤，求予將原裁定廢棄等語。

15 三、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地
16 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
17 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
18 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
19 之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
20 1項以外之權利者，準用前項之規定。民法第866條定有明
21 文。據此規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產
22 上，成立使用借貸契約，倘影響抵押權之受償，執行法院自
23 得除去該使用借貸權利後拍賣之。而所謂抵押權受影響，係
24 指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成
25 立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人
26 應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言（最高法院100
27 年度台抗字第15號民事裁定意旨同此見解）。又成立在後之
28 地上權或其他使用收益物權或使用借貸於抵押權有無影響，
29 不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷之
30 標準，若抵押人於抵押權設定後，在抵押權設定後成立之上
31 開權利於抵押權有影響者，致抵押權人聲請拍賣抵押物時，

01 發生無人應買或出價不足清償抵押權之情形，得除去地上權
02 或其他用益物權，或終止使用借貸關係而為拍賣。

03 四、經查：

04 (一)林子明雖謂系爭房地為伊所有，因向林坤明借用名義登記，
05 故登記為林坤明所有，而與林坤明間存有借名登記關係，得
06 占有系爭房地云云。惟系爭房地登記所有權人既為林坤明
07 (見本院113司執字第5926號卷第21頁至第26頁，併入系爭
08 執行事件)，自不能認屬林子明所有。又所謂借名登記，乃
09 當事人約定一方將自己之財產以他方名義登記，而仍由自己
10 管理、使用、處分，他方允就該財產為出名登記之契約。借
11 名登記契約之內容並未另行創設借名人占有登記標的物之權
12 利，林子明人顯無從以借名登記關係，資為占有系爭房地之
13 權源。

14 (二)再者，林坤明於108年5月間就系爭房地設定抵押予異議人
15 時，曾簽署切結書表明「立書人為擔保自己或第三人對貴行
16 所負一切債務之清償，經將立書人所有不動產抵押予貴
17 行」、「提供抵押之不動產於提供設定抵押權之時，確無任
18 何租賃、使用借貸關係存在」，有切結書存系爭執行事件可
19 憑（見系爭執行卷卷三第24頁）足見林坤明於設定抵押權
20 時，已切結提供抵押之系爭房地確為林坤明所有，並無任何
21 以使收益為目的之債權存在。故林子明於系爭執行事件始稱
22 系爭房地為其所有，並自102年6月間起即開始占有使用等
23 語，亦非無疑。

24 (三)其次，訴外人永豐商業銀行股份有限公司於112年5月10日持
25 假扣押裁定，向本院聲請對林坤明、天笠公司(法定代理人
26 為林坤明)就系爭房地為假扣押強制執行，經本院以112年度
27 司執全字第40號事件繫屬（異議人於112年6月1日亦持假扣
28 押裁定，對林坤明、天笠公司就系爭房地聲請假扣押，經本
29 院112年度司執全字第48號事件繫屬，並併入前述事件），
30 嗣本院於112年6月8日至系爭房地現場查封時，經鄰人告知
31 系爭房地為債務人（即林坤明、天笠公司）自住，惟已1個

01 月未見出入等語（見司執全字第40號卷第90頁）。且系爭房
02 地經假扣押查封後，經臺灣臺北地方法院民事執行處以系爭
03 房地之地址對林坤明、天笠公司送達假扣押裁定，於112年9
04 月23日經林子明以天笠公司受僱人身分簽收送達證書，此有
05 送達證書2紙可參（見司執全字第40號卷第126頁、第127
06 頁），顯然當時林子明至多為受僱人身分，即依民法第942
07 條規定為占有輔助人而已，並非系爭房地占有人。且嗣後，
08 系爭執行事件自112年12月7日至113年4月3日間關於系爭房
09 地之查封通知、核發對第三人金錢債權之執行命令、其他款
10 項之分配通知、系爭房地之測量通知，以系爭房地之地址對
11 林坤明為送達時，亦經林坤明親自簽收在卷（見系爭執行卷
12 卷一第64頁、第83頁、卷二第118頁），足見系爭房地至113
13 年4月應仍為林坤明占有中，並以為天笠公司之營業登記處
14 所，林子明至多僅係占有輔助人而已。故林子明所稱其為系
15 爭房地之借名人，且於設定抵押權之前已占有系爭房地等
16 語，並無可採。

17 (四)惟系爭房地經執行法院囑託萬泰不動產估價師事務所鑑價，
18 預估市價為1121萬1,247元（見系爭執行卷卷二第183頁、第
19 184頁），其後執行法院以系爭房地有第三人於102年6月即
20 居住使用，拍定後不點交為拍賣條件，於第一次拍賣以底價
21 1140萬元定期拍賣，無人應買，有法院拍賣公告、不動產拍
22 賣筆錄可稽（見系爭執行卷卷二第260頁、卷三第1頁）。是
23 執行法院僅進行第一次拍賣，復以相當市價之價格為底價拍
24 賣，實務上，投標人往往希冀以低於市價之價格在拍賣程序
25 中拍得不動產，第一次拍賣常採取觀望態度，是尚無從遽認
26 系爭房地已係無人應買之情；又系爭房地市價高達1121萬
27 1,247元，縱系爭房地第二次減價後拍賣，仍非不足清償異
28 議人之擔保債權之本息及違約金（上述抵押權合計擔保債權
29 之最高限額為798萬元）。執此，縱113年4月3日迄今系爭房
30 地為林子明占有使用中且與債務人間有使用借貸關係，尚難
31 謂於設定抵押權後所成立之使用借貸關係，已影響抵押權，

01 是依上說明，異議人聲請除去上述使用借貸關係，尚與法條
02 規定未合。

03 五、綜上，如前所述，林子明雖於抵押權設定後占有系爭房地，
04 但尚難謂已影響抵押權，故異議人請求執行法院除去使用借
05 貸關係後拍賣，並無理由。從而，原裁定駁回異議人就系爭
06 房地除去使用借貸關係之聲請，理由雖有不同，結論並無二
07 致，是異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應
08 予駁回。末按，實施查封後，債務人就查封物所為移轉，設
09 定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力，
10 強制執行法第51條第2項定有明文。如前所述，林子明係於
11 系爭房地查封後占有使用系爭房地，債務人提供系爭房地於
12 查封後供林子明占有，應屬有礙執行效果之行為，執行法院
13 就後續拍賣程序宜注意及此，附此敘明。

14 六、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
15 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

16 中 華 民 國 113 年 12 月 16 日
17 民 事 庭 法 官 蔡仁昭

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 納抗告費新臺幣1,000元。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 17 日
22 書 記 官 高雪琴

23 附表：

24

112年司執字023816號 財產所有人：林坤明								
編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍	備 註
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	宜蘭縣	蘇澳鎮	隘城		242-16	136.99	全部	
	備考	(112司執全40)						

25

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)		附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	權 利 範 圍	備 註
				樓 層	面 積 計			

(續上頁)

01

1	152	宜蘭縣○○鎮○ ○段000000地號 ----- 宜蘭縣○○鎮○ ○路000號	商場、 住宅、 3層鋼 筋混凝 土造	一層：57.11 二層：66.11 三層：66.11 騎樓：8.57 合計：197.9	陽台16.21 平台8.59	全部	
	備考	(112司執全40)					
2	暫編 321	宜蘭縣○○鎮○ ○段000000○00 0地號 ----- 宜蘭縣○○鎮○ ○路000號	3層	合計：0.0	一層雨遮5 4.36	全部	
	備考	(112司執全40)、本建物總面積共計54.36平方公尺，其中跨建鄰地263地號部分，面積為7.89平方公尺					