

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度抗字第17號

抗 告 人 威航貿易有限公司

0000000000000000

法定代理人 陳航德

上列抗告人因強制執行聲明異議事件，對於中華民國112年12月14日臺灣橋頭地方法院112年度執事聲字第91號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人抗告意旨略以：伊前已向萬安農牧股份有限公司（下稱萬安公司）買受如附表編號①、②、③、⑤所示建物（下稱①、②、③、⑤建物），又伊於民國101年6月1日即與萬安公司簽訂租賃廠房契約書（下稱A租約），而承租如附表編號④所示建物（下稱④建物），租期自同日起至126年12月31日止，嗣雙方再於111年10月5日就④建物簽訂租賃廠房契約書（下稱B租約），僅係為延續A租約之效力，A、B租約均屬有效。①、②、③、⑤建物為伊所有，而非萬安公司之財產，且伊就④建物之租賃關係於查封前即已成立，租期復未屆滿，則原法院以108年度司執字第1974號拍賣抵押物民事執行事件（下稱系爭執行事件），對上開建物定期拍賣，即屬侵害伊之權利。原法院司法事務官於111年11月17日裁定（下稱原處分）駁回伊對執行命令之異議，與原裁定駁回伊對原處分之異議，容有違誤，爰提起抗告，請求將原裁定廢棄等語。

二、(一)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，得於強制执行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不

01 因而停止。強制執行法第12條第1項定有明文。惟執行標
02 的物所有權之誰屬，係實體上之問題，非聲明異議程序所
03 能解決。第三人就執行標的物主張權利，對於強制執行之
04 命令聲明異議者，債權人如不否認其權利，執行法院固得
05 撤銷其命令或停止強制執行，但債權人若否認其權利時，
06 自非依強制執行法第12條聲明異議所能救濟，而應依同法
07 第15條提起第三人異議之訴，以求解決（最高法院78年度
08 台抗字第181號、75年度台上字第657號民事裁判意旨參
09 照）。

10 (二)次按實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或
11 其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。實施查
12 封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有
13 礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除
14 之。強制執行法第51條第2、3項定有明文。又不動產經查
15 封後，債務人對該不動產之管理或使用收益權，即受限制。
16 除依強制執行法第78條之規定，經執行法院之允許，
17 得於必要範圍內管理或使用外，債務人不得將之出租他
18 人，否則，不惟對於債權人不生效力，執行法院得強制排
19 除之（最高法院73年度台上字第394號民事判決意旨參
20 照）。

21 三、經查：

22 (一)彰化商業銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）以原法院10
23 7年度司拍字第262號拍賣抵押物裁定、臺灣屏東地方法院
24 107年度重訴字第114號和解筆錄等為執行名義，聲請原法
25 院以系爭執行事件，對萬安公司、楊豐茂、陳國耀、邱素
26 娟之財產為強制執行，執行標的物包括①、②、③、④、
27 ⑤建物，前定於112年2月8日實施第1次拍賣，其拍賣公告
28 點交情形欄（標別1）記載：「點交否：如備註或使用情
29 形欄所示。依現況點交」，嗣因無人投標或應買而改期拍
30 賣等情，經本院調取系爭執行事件卷宗查明無訛（見執行
31 卷一第6至8頁、卷二第70、103至104頁、卷八第175、409

頁），合先敘明。

(二)又①、②、③、⑤建物均未經辦理建物所有權第一次登記，其中①建物乃高雄市○○區○○段0○號建物（門牌號碼為同區竹寮路75號）之未辦保存登記部分，而9建號建物已於107年6月1日以信託為原因登記為陳國耀所有，委託人為邱素娟；其餘②、③、⑤建物前均經彰化銀行主張其對萬安公司及楊豐茂有債權存在，聲請原法院以107年度司執全字第172號為假扣押執行，於107年11月9日即辦畢查封登記等事實，有建物登記謄本、建物測量成果圖附卷可稽（見執行卷二第230至234、236至241頁）。抗告人主張其前已向萬安公司買受①、②、③、⑤建物一節，乃就系爭執行事件執行標的物事實上處分權之歸屬有所爭執，就此實體上之問題，原非依同法第12條聲明異議所能救濟。

(三)抗告人另主張其於查封前即已承租④建物一節，固據其提出經臺灣高雄地方法院所屬民間公證人認證之A租約及經公證之B租約為證（見執行卷七第307至310頁、本院卷第43至46頁），惟④建物於107年11月9日即辦畢查封登記，有建物登記謄本附卷可稽（見執行卷二第237頁），而B租約係於111年10月5日簽訂及經公證，依其第2條之記載，其租賃期間係自該日起至126年12月31日止，則該租賃關係之成立，已在④建物經實施查封之後，依強制執行法第51條第2項規定，對於系爭執行事件之債權人不生效力。又A租約第2條雖記載租賃期間為101年6月1日至126年12月31日，惟依公證法第101條第1項規定，經公證人認證之私文書，係指該私文書經公證人證明請求人親自在文書上簽名，或承認文書上的簽名為其所為，至於文書之內容，則非公證人證明存在或真實的對象，此觀A租約之認證章記載「公證人註記：僅認證簽名或蓋章部分，內容及附件不在認證範圍內」即明（見本院卷第46頁），是以，尚無從因A租約業經認證，即謂其內容為真實，進而認定抗告人

自101年6月1日起即與萬安公司、楊豐茂就④建物成立租賃關係。從而，④建物於拍賣公告上記載於拍定後依現況點交，尚難謂為不當。

四、綜上所述，系爭執行事件就①、②、③、④、⑤建物所為之執行程序，於法尚無不合，原法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明異議，及原裁定駁回抗告人對原處分之異議，經核並無違誤。抗告意旨指摘原處分及原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

民事第四庭

審判長法 官 洪能超

法 官 楊淑珍

法 官 李珮好

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

書記官 黃月瞳

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。

附表：

編號	暫編 建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式樣 主要建築	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	

			材料及房 屋層數		及用途	
①	182	高雄市○○區○○ 段000○000○000 地號 ----- 高雄市○○區○○ 路00號(同區水廠 段9建號建物未辦 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 ----- 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
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