

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第2021號

原告 林國澧
被告 頂尖科技股份有限公司

法定代理人 鈕冠評
訴訟代理人 賴淑娟
張麗君

上列當事人間第三人異議之訴事件，經本院於民國115年1月6日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理
由要領，其中兩造主張之事實，並依同項規定，引用當事人
於本件審理中提出的書狀及本院言詞辯論筆錄。

二、本院之判斷：

(一)原告主張伊係臺北市○○區○○路000號4樓房屋（下稱系爭
房屋）之合法承租人，與系爭房屋前屋主林於賜於民國110
年3月12日簽立租賃契約，租期至115年3月12日止，租金為
每月新臺幣15,000元，是原告於租期屆滿前，係屬合法占有
系爭房屋，非無權占有，依民法第425條規定，原告有買賣
不破租賃之適用，對於系爭房屋具有租賃權，應受強制執行
法第9條規定之保障。為此，爰依民法第425條、強制執行法
第9條等規定，提起本件第三人異議之訴，並聲明請求：本
院113年度司執字第103949號強制執行程序事件（下稱系爭
執行事件）就系爭房屋所實行強制執行之遷讓程序應予撤
銷。

(二)按債權人請求拍賣債務人之不動產以供清償債務，第三人雖
對該不動產有租賃權，然不動產之拍賣不影響於租賃權，該

01 第三人顯無足以排除強制執行之權利，自不得藉此提起執行
02 異議之訴。最高法院44年台上字第561號判例意旨參照。可
03 知第三人對強制執行之不動產只有租賃權，顯無足以排除強
04 制執行之權利，自不得藉此提起異議之訴。本件原告係主張
05 系爭執行事件之執行標的即系爭房屋存在租賃關係，屬合法
06 占有而提起本件第三人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件就
07 系爭房屋所為之強制執程序。揆諸前揭論述說明，縱令原
08 告確實承租而有權占有系爭房屋，然其基於租賃權所為之占
09 有，仍與對於執行標的物即系爭房屋有所有權、典權、留置
10 權、質權存在等情形不同，原告顯無足以排除強制執行之權
11 利，自不得依強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴，
12 故原告之本件第三人異議之訴，於法未合，為無理由，應予
13 駁回。至於原告若認其對執行標的物有租賃關係存在，自仍
14 得於強制執行終結後，向拍賣人另訴主張。

15 三、從而，原告請求系爭執行事件應予撤銷，為無理由，應予駁
16 回。

17 四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

18 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

19 內湖簡易庭 法 官 徐文瑞

20 以上正本係照原本作成。

21 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
22 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
23 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 20 日

25 書記官 陳立偉