

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第10號

異 議 人

即 債權人 華南商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃俊智

代 理 人 游文碩

相 對 人 峯碩股份有限公司

兼法定代理

人 計天雄

相 對 人 吳菁菁

邱彩蕙

第 三 人

即 承租人 王佳蓉

上列異議人因與相對人間清償票款強制執行事件，對於本院司法事務官於中華民國113年12月16日所為本院112年度司執字第49903號裁定，提起異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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；法院認第一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

01 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本
02 文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院司法事務官於民國
03 113年12月16日以112年度司執字第49903號民事裁定（下稱
04 原裁定）：「一、債務人所有之新北市○○區○○路0號7樓
05 （下稱系爭7樓）頂樓增建即暫編建號2949建號建物（下稱
06 系爭增建物）之拍賣條件應改定為不點交。二、債務人（即
07 計天雄）其餘聲明異議駁回」，異議人於113年12月24日收
08 受該處分送達後10日內具狀陳報認前述裁定有害於其債權，
09 請查鑑辦理等語，經司法事務官函請其確認是否為聲明異議
10 之意思，異議人復於114年1月9日提出聲明異議狀表明確係
11 聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經
12 核與上開規定相合，合先敘明。

13 二、本件異議意旨略以：原裁定就本次執行系爭7樓維持點交，
14 但就系爭增建物改為不點交。然本件不動產前於111年12月
15 20日已假扣押在案，對於系爭7樓及系爭增建物部分其查封
16 效力應皆為11年12月20日，今債務人應履行債務，反聲明異
17 議使不動產部分為不點交，致本次不動產獲拍定困難，有損
18 於債權人之權利等語。

19 三、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或
20 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制
21 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執
22 行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1
23 項定有明文。又出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱
24 將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存
25 在，民法第425條第1項亦有明文。經查：

26 1.系爭增建物為未辦理所有權第一次登記之建物，查封效力
27 發生之時點為執行人員現場完成揭示查封公告時，於本件
28 係112年6月15日。而債務人計天雄與第三人王佳蓉簽訂之
29 房屋租賃契約（下稱系爭租約），租期係自113年3月1日
30 至115年2月28日，系爭租約成立於系爭增建物查封之前，
31 故拍賣條件應改為不予點交特情，業據原裁定理由敘明甚

01 詳。

02 2.異議人雖主張：系爭增建物之查封日期應以假扣押執行日
03 期111年12月20日為準云云。惟異議人所主張之假扣押，
04 應係指本院111年12月14日所為111年度司裁全字第1304號
05 假扣押裁定，該裁定經異議人於111年12月20日向本院聲
06 請假扣押強制執行，據本院執行處函請新北市三重地政事
07 務所為假扣押，其執行之標的中，僅記載有系爭7樓，並
08 未包含系爭增建物等情，業經本院查核111年度司執全字
09 第483號執行卷宗無誤。故而，異議人主張系爭增建物之
10 查封日期也要以前述假扣押執行日111年12月20日為準云
11 云，顯與客觀事實不符，於法無據，自非可採。

12 四、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
13 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

14 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
15 民事第六庭 法 官 許映鈞

16 以上正本係照原本作成

17 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
18 應繳納抗告費新臺幣1500元整。

19 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日
20 書記官 陳逸軒