

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度執事聲字第12號

異議人 郭巧鳳

相對人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年5月9日所為112年度司執字第72238號裁定提出異議，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1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執行程序所準用，強制執行法第30條之1復有明文。經查，本院司法事務官於民國113年5月9日所為112年度司執字第72238號裁定（下稱原裁定），於113年5月15日送達異議人，其於收受送達後10日內（113年5月17日）提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議人異議意旨略以：相對人執本院110年度司執助字第388號債權憑證為執行名義，聲請本院以112年度司執字第72238號民事執行事件，對債務人郭正雄所有如附表所示之不動產為強制執行。惟伊於94年6月9日與郭正雄以口頭就如附表所示之不動產，成立未定期限租賃契約，每月租金為新台幣

01 (下同)5,000元，伊均按期給付。伊現與伊母共同居住於如  
02 附表所示之不動產，伊母為低收入及殘障人士，長期臥病在  
03 床，並有失智情形，伊為其母主要照顧人，承受極大之身心  
04 壓力，郭正雄與伊為同父異母之兄妹，其與相對人間之上開  
05 債務關係，與伊無關，執行法院於113年4月30日核發執行命  
06 令，終止伊與郭正雄間就如附表所示不動產之租賃關係，將  
07 使伊之權利受損。原裁定駁回伊之聲明異議，於法未合，爰  
08 提出異議，請求廢棄原裁定等語。

09 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  
10 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但  
11 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權  
12 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣  
13 之。民法第866條第1項及第2項分別定有明文。

14 四、經查：

15 (一)相對人執本院110年度司執助字第388號債權憑證為執行名  
16 義，聲請本院以112年度司執字第72238號民事執行事件，  
17 對債務人郭正雄為強制執行，經執行法院於113年4月24日  
18 進行第1次拍賣，其拍賣公告中載明：建物現為異議人(即  
19 債務人妹妹)，於前案中主張基於租賃關係而有權占有，  
20 月租金5,000元，未訂書面契約，本案請員警前往調查未  
21 果，占有情況不明，拍定後不點交，而北勢段101-29、21  
22 8-39地號土地係拍賣應有部分，現況為道路拍定後不點交  
23 等語。惟第1次拍賣如附表所示之不動產因無人應買，經  
24 相對人於113年4月26日具狀聲請排除異議人之租賃關係，  
25 復經執行法院於113年4月30日核發執行命令，終止異議人  
26 就如附表所示不動產之租賃關係等情，經本院調卷查明無  
27 訛。

28 (二)依上開民事執行事件卷內所附土地及建物登記謄本可知，  
29 如附表所示之不動產，均經相對人先後設定最高限額792  
30 萬元及1,600萬元之抵押權予郭正雄，並分別於94年5月9  
31 日及107年10月22日辦畢登記(下稱系爭抵押權)。於系爭

01 抵押權設定後之94年6月9日，郭正雄將如附表所示之不動  
02 產出租予異議人一節，為異議人所自陳，又如附表所示之  
03 不動產進行第1次拍賣，無人應買之事實，已如前述，可  
04 見異議人之租賃關係，已影響系爭抵押權之實行，故執行  
05 法院依相對人之聲請，除去上開租賃關係，並無違誤。原  
06 裁定駁回異議人之異議，於法無違，異議意旨指摘原裁定  
07 不當，求予廢棄，非有理由，應予駁回。

08 五、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後  
09 段，裁定如主文。

10 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
11 民事第二庭 法官 劉千瑜

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告  
14 費新臺幣1,000元。

15 中 華 民 國 113 年 6 月 17 日  
16 書記官 莊月琴

17 附表：

18

編號	不動產	權利範圍	備註
1	屏東縣○○市○○段00000 0地號土地	1000分之55	現況為屏東縣 屏東市公裕街3 52巷道路
2	屏東縣○○市○○段00000 0地號土地	全部	
3	屏東縣○○市○○段00000 0地號土地	18分之1	現況為屏東縣 屏東市公裕街3 52巷道路
4	屏東縣○○市○○段0000 ○號建物	全部	1.建物基地： 屏東縣○○ 市○○段000 000地號土地

(續上頁)

01

			2.門牌號碼： 屏東縣○○ 市○○街000 巷00號
--	--	--	-------------------------------------