臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度執事聲字第16號

異　議　人　黃美香

相　對　人　陳玉琴

　　新年建設有限公司

000000000000000000

兼上列一人

法定代理人　吳枝蓮

上列當事人間清償票款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年5月20日所為111年度司執字第63021號裁定提出異議，本院裁定如下：

主　　文

異議駁回。

理　　由

一、按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；法院認該異議為有理由時，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4第1至3項分別定有明文。查本件異議人就本院司法事務官民國113年5月20日所為111年度司執字第63021號裁定（下稱原裁定），異議人於收受該裁定送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，先予敘明。

二、異議意旨略以：坐落屏東縣○○鄉○○段000000○000000○00000地號土地及同段456建號建物(含增建部分，門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0巷00號，下稱47號房屋，土地及建物以下合稱系爭不動產)，乃伊先前向相對人新年建設有限公司(下稱新年公司)、吳枝蓮所購買，執行法院於113年4月29日核發執行命令，除去伊就系爭不動產之占有使用關係，將使伊之權益蒙受損失，且本院111年度司執字第63021號民事

執行事件(下稱系爭執行事件)於113年3月27日進行第1次拍賣時，已標出3棟房屋，其標別2、5、7分別以新臺幣（下同）1,089萬8,999元、1,105萬9,000元、1,122萬8,889元拍定，拍定金額合計3,318萬6,888元，而相對人陳玉琴對相對人新年公司、吳枝蓮之債權額僅有3,250萬元，其可受分配之債權額已逾半數，抵押債權已可足額確保。此外，系爭不動產之裝潢及增建部分，均係伊出資搭設，並非抵押權效力所及，原裁定駁回伊之聲明異議，於法未合，爰提出異議，請求廢棄原裁定等語。

三、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。民法第866條第1項、第2項定有明文。而司法院訂頒之辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款亦規定：「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除去後拍賣之。」所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言（最高法院100年度台抗字第15號民事裁定參照）。是成立在抵押權設定後之租賃關係或權利於抵押權有無影響，固以抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認為該租賃關係或權利之存在對於設定在前之抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，執行法院即得除去租賃關係或權利而為拍賣（司法院大法官釋字第304號解釋理由書參照）。是以，第三人如基於設定抵押權後之買賣關係而占有不動產，致拍賣抵押物時發生無人應買或出價不足清償抵

押債權時，顯已影響抵押權，依上開說明，法院即得除去基於買賣所生之占有使用關係而為拍賣。經查：

㈠相對人陳玉琴執本院108年度潮訴字第1號假執行判決及109年度司拍字第195號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請對相對人吳枝蓮所有坐落屏東縣○○鄉○○段000地號等土地及相對人新年公司所有同段431建號等建物（含系爭不動產）為強制執行（執行案號：109年度司執字第35402號）。上開土地及建物於111年10月26日特別變價程序後之減價拍賣(第4次拍賣)，因無人應買，且債權人未聲明承受，經依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回上開土地及建物之強制執行。惟相對人陳玉琴於當日復具狀聲請對上開土地及建物（含系爭不動產）續為執行，而經本院以111年度司執字第63021號清償票款強制執行事件受理在案，接續查封上開土地及建物（含系爭不動產），並經執行法院於113年3月27日進行第1次拍賣，其標別12之拍賣公告載明：本件建物查封時為異議人占有使用，拍定後不點交等語。惟系爭不動產第1次拍賣因無人應買，相對人陳玉琴於113年4月26日具狀聲請除去異議人基於買賣契約之占有使用關係，執行法院因而於113年4月29日核發執行命令，除去異議人就系爭不動產基於買賣契約之占有使用關係等情，經本院調閱系爭執行事件卷宗查明無訛。

㈡相對人吳枝蓮所有之系爭不動產，其中土地部分於106年3月29日設定最高限額抵押權予相對人陳玉琴(下稱系爭抵押權)，此據本院調取系爭執行事件卷宗核閱卷附之土地登記謄本無誤。又案外人陳泳蓁於112年5月24日向執行法院陳報47號房屋係於108年10月31日向相對人新年公司購買，有陳報狀附於系爭執行事件卷宗可參，再依卷附之執行筆錄記載：47號房屋經外觀檢視無人居住，於2樓有裝冷氣等語，再根據卷附之47號房屋外觀照片，確實可知2樓已裝設2台冷氣，堪認異議人有占有使用47號房屋之事實。又異議人裝設冷氣並進行室內裝璜之時間約於111年3、5月間，此有承昱

冷氣工程行出具之估價單及泓圖室內設計行出具之請款單附於系爭執行事件卷宗可參，堪認異議人與相對人新年公司、吳枝蓮基於買賣關係而占有使用系爭不動產係在系爭抵押權設定登記後，且系爭不動產進行第1次拍賣，無人應買，已如前述，而系爭抵押權雖未及於建物部分，然建物部分同為債務人即新年公司所有而併付拍賣，異議人占有使用系爭不動產中之建物，勢必一併利用已設定系爭抵押權之土地而影響系爭抵押權之實行。再者，第1次拍賣其中之標別2、5、7經拍賣後拍定，惟拍定金額經分配後，仍無法使相對人陳玉琴之債權受足額清償，故執行法院依相對人陳玉琴之聲請，除去異議人就系爭不動產基於買賣契約之占有使用關係，並無違誤。原裁定駁回異議人之異議，於法無違，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，非有理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　13　　日

民事第一庭　法　官　李育任

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　1　　月　　13　　日

書記官　黃依玲