臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度執事聲字第19號

異　議　人　陳文烈

相　對　人　陳玉琴

　　新年建設有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼上列一人

法定代理人　吳枝蓮

000000000000000000

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24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項及第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24日所為111年度司執字第63021號裁定（下稱原裁定），於113年5月29日送達異議人，其於收受送達後10日內(113年6月5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：坐落屏東縣○○鄉○○段000000○00

0000◯00000地號土地及同段457建號建物(含增建部分，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號民事執行事件於113年3月27日進行第1次拍賣時，有部分房地業經拍定，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。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第1項以外之權利者，準用前項之規定。民法第866條定有明文。其第3項增訂意旨揭示：不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，成立第1項以外之關係，如使用借貸關係者，事所恆有。該等關係為債之關係，在理論上當然不得對抗抵押權，但請求點交時，反須於取得強制執行名義後，始得為之（強制執行法第99條第2項規定參照），與前2項情形觀之，有輕重倒置之嫌，且將影響拍賣時應買者之意願，為除去前述弊端，爰增訂第3項準用之規定。意即，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立租賃關係以外之得使用收益之債權，法院仍得除去該權利後拍賣之。

四、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，聲請本院以109年度司執字第35402號民事執行事件，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。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號民事執行事件，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，其拍賣公告載明：本件建物查封時為異議人基於買賣契約占有使用，拍定後按不點交等語。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，經本院調卷查明無訛。

㈡依上開民事執行事件卷內所附土地及建物登記謄本可知，系爭不動產中之土地，經相對人吳枝蓮為相對人陳玉琴設定最高限額抵押權，於106年3月29日辦畢登記(下稱系爭抵押權)。異議人雖主張其係基於買賣契約占有使用系爭不動產，惟其未主張並舉證證明其與香對人新年公司、吳枝蓮之買賣契約關係，係成立於系爭抵押權設定登記前，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，然異議人占有使用系爭不動產中之建物，勢必一併利用土地，而影響系爭抵押權之實行，且第1次拍賣之拍定金額經分配後，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　　113　　年　　6　　月　　13　　日

民事第二庭　　法　官　劉千瑜

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1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　6　　月　　15　　日

書記官　莊月琴