

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度執事聲字第17號

異 議 人 黃瓊慧
相 對 人 陳玉琴
新年建設有限公司

兼上一人
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000○○000000○○000○○00000地號土地及同段445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

01 益蒙受損失，且本院111年度司執字第63021號民事執行事件
02 (下稱系爭執行事件)於113年3月27日進行第1次拍賣時，部
03 分房地業經拍定，拍定金額合計3,318萬6,888元，而相對人
04 陳玉琴對相對人新年公司、吳枝蓮之債權額僅有新臺幣3,25
05 0萬元，其可受分配之債權額已逾半數，抵押債權已可足額
06 確保。此外，系爭不動產之裝潢及增建部分，均係伊出資搭
07 設，並非抵押權效力所及，原裁定駁回伊之聲明異議，於法
08 未合，爰提出異議，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。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
14 1項以外之權利者，準用前項之規定。民法第866條定有明
15 文。其第3項增訂意旨揭示：不動產所有人，設定抵押權
16 後，於同一不動產上，成立第1項以外之關係，如使用借貸
17 關係者，事所恆有。該等關係為債之關係，在理論上當然不
18 得對抗抵押權，但請求點交時，反須於取得強制執行名義
19 後，始得為之（強制執行法第99條第2項規定參照），與前2
20 項情形觀之，有輕重倒置之嫌，且將影響拍賣時應買者之意
21 願，為除去前述弊端，爰增訂第3項準用之規定。是以，不
22 動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立租賃關係
23 以外之得使用收益之債權，法院仍得除去該權利後拍賣之。

24 四、經查：

25 (一)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
26 年度司拍字第195號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請本院
27 以109年度司執字第35402號民事執行事件，對相對人吳枝蓮
28 所有坐落屏東縣枋寮鄉新龍段473、473-47、499、499-1地
29 號等土地及相對人新年公司所有同段445建號等建物為強制
30 執行。上開土地及建物於111年10月26日特別變價程序後之
31 減價拍賣(第4次拍賣)，因無人應買，且債權人未聲明承

01 受，經依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回上開土地
02 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
03 開土地及建物續為執行，而經本院以系爭執行事件接續查封
04 上開土地及建物，並經執行法院於113年3月27日進行第1次
05 拍賣，其拍賣公告載明：本件建物為異議人基於買賣契約占
06 有使用，拍定後不點交等語。惟系爭不動產第1次拍賣因無
07 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
08 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
09 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
10 占有使用關係等情，經本院調取系爭執行事件卷宗查明無
11 訛，堪信為真實。

12 (二)依系爭執行事件卷內所附土地及建物登記謄本可知，系爭不
13 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
14 額抵押權，於106年3月29日辦畢登記(下稱系爭抵押權)。異
15 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
16 主張並舉證證明其與相對人新年公司、吳枝蓮之買賣契約關
17 係，係成立於系爭抵押權設定登記前，且系爭不動產進行第
18 1次拍賣，無人應買，已如前述，而系爭抵押權雖未及於建
19 物部分，然異議人占有使用系爭不動產中之建物，勢必一併
20 利用土地，而影響系爭抵押權之實行，且第1次拍賣之拍定
21 金額經分配後，仍無法使相對人陳玉琴之債權受足額清償，
22 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
23 產基於買賣契約之占有使用關係，並無違誤。原裁定駁回異
24 議人之異議，於法無違，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢
25 棄，非有理由，應予駁回。

26 五、據上論結：本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
27 民事訴訟法第240條之4第3項，裁定如主文。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日
29 民事第三庭 法官 陳茂亭

30 正本係照原本作成。

01 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
02 繳納抗告費新臺幣1,000元。

03 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

04 書記官 房柏均