

臺灣新竹地方法院民事裁定

113年度司執字第45457號

01
02
03 聲明異議人

04 即 第三人 林俊瑋

05 相 對 人

06 即 債權人 新鑫股份有限公司

07 0000000000000000
08 法定代理人 闕源龍

09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 上列聲明人就債權人和潤企業股份有限公司等與債務人林嘉郁間
12 清償票款等強制執行事件聲明異議，本院司法事務官裁定如下：

13 主 文

14 異議駁回。

15 理 由

16 一、異議意旨略以：附表所示不動產（下稱系爭不動產）雖在聲
17 明人占有使用中且第一次拍賣無人應買，然就聲明人所知，
18 系爭不動產實因地處偏僻而無人投標，與聲明人之占有使用
19 關係間毫無關聯，相對人如認此占有使用關係已影響抵押權
20 之實行，應提出相關證據並加以說明，而非僅因無人投標即
21 聲請執行人員將聲明人之占有使用關係予以除去，為此聲明
22 異議並主張本院民國114年9月25日新院玉113司執曾45457字
23 第1144065809號執行命令應予廢棄等語。

24 二、按民法第866條規定：「不動產所有人設定抵押權後，於同
25 一不動產上得設定地上權及其他權利。但其抵押權不因此而
26 受影響」，如其抵押權因設定地上權或其他權利而受影響
27 者，本院院字第1446號解釋認為對於抵押權人不生效力，抵
28 押權人聲請拍賣抵押物時，執行法院自可依法逕予執行，乃
29 因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記後
30 就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登
31 記在先之抵押權受其影響。故所有人於抵押權設定後，在抵

01 押物上所設定之地上權或其他使用收益之權利於抵押權有影
02 響者，在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價
03 不足清償抵押債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並
04 於拍定後解除被除去權利者之占有而點交於拍定人，乃為使
05 抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要。反
06 之，如該項地上權或其他使用收益之權利於抵押權無影響
07 時，仍得繼續存在，已兼顧在後取得權利者之權益（司法院
08 大法官釋字第304號解釋理由書參照）。依此大法官解釋理
09 由書意旨，不動產之占有使用關係於抵押權設定後始成立
10 者，僅需發生拍賣時無人應買、拍賣底價低於抵押債權金額
11 之情事，執行法院即得認該占有使用關係已足影響抵押權行
12 使，並依職權或抵押權人之聲請將該不動產之占有使用關係
13 除去，且變更拍賣條件為點交後續予拍賣。

14 三、查系爭不動產前經債務人分別於①111年5月30日②111年8月
15 29日為①有限責任新竹第三信用合作社（下稱新竹三信）②
16 相對人設定新臺幣（下同）①2,760,000元②600,000元之最
17 高限額抵押權。依新竹三信陳報，債務人前於111年6月2日
18 已出具切結書表明系爭不動產無出租情事；相對人亦陳報債
19 務人前於111年8月26日出具切結書表明系爭不動產為其自行
20 使用，無出租、出借或出典等交由他人使用情事，足見聲明
21 人之占有使用關係在抵押權設定後始成立。而系爭不動產前
22 以最低拍賣價額5,430,000元，定期於114年8月27日進行第
23 一次拍賣，復以最低拍賣價額4,344,000元，定期於114年9
24 月24日進行第二次拍賣，均無人應買，此有114年8月27日、
25 114年9月24日不動產拍賣筆錄各1紙在卷可稽，依前開說
26 明，抵押權人聲請將聲明人之占有使用關係除去後拍賣，於
27 法並無不合，執行人員自應予以辦理。聲明人雖稱系爭不動
28 產實因地處偏僻而無人投標，尚難認聲明人占有使用關係之
29 存在對抵押權之實行確有影響，惟為拍賣標的物之不動產，
30 如處於第三人占有使用之狀態，並經執行人員於拍賣公告中
31 載明拍定後不點交，則因拍定人無法於拍定後立即現實使用

01 拍賣標的物，勢將影響應買意願，故占有使用關係之存在必
 02 對抵押權人抵押權之行使有所妨礙，此乃不動產拍賣之經驗
 03 法則，亦為眾所週知之事實，是系爭不動產於第一、二次拍
 04 賣期日均無人應買，執行人員自有依抵押權人聲請除去該使
 05 用關係後拍賣之必要。本件聲明異議為無理由，應予駁回。
 06 四、依強制執行法第3條第2項、第12條第2項，裁定如主文。
 07 五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法
 08 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 8 日
 10 民事執行處 司法事務官 池東旭

11 附表：

12 113年司執字045457號 財產所有人：林嘉郁

編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段				地號
1	新竹縣	新埔鎮	泰陽		208	76.79	全部	3,264,000元
	備考	鄉村區、乙種建築用地。						

13

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		附屬建物主 要建築材 料及用途	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	積 計			
1	99	新竹縣○○鎮○ ○段000地號 ----- 新竹縣○○鎮○ ○街000號	住 家 用、加 強 磚 造、2 層	1層: 53.20 2層: 53.20 合計: 106.4		及一切附屬 建物，	全部	600,000元
	備考							
2	暫編 542	新竹縣○○鎮○ ○段000地號 ----- 新竹縣○○鎮○ ○街000號	住 家 用、加 強 磚 造、鐵 皮造、 3層	1層: 22.40 2層: 17.36 3層: 62.72 合計: 102.48		及一切附屬 建物	全部	480,000元
	備考	未辦所有權第一次登記。						