

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度執事聲字第50號

異 議 人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 吳佳曉

代 理 人 涂旻佐

相 對 人 陳逸珊

上列當事人間聲請給付票款強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國115年4月16日所為113年度司執字第163902號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

異議程序費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

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項前段、第2項、第3項分別定有明文，此規定並為強制執行法第30條之1所準用。查本院民事執行處司法事務官於民國115年4月16日所為113年度司執字第163902號裁定（下稱原裁定）於115年4月21日送達異議人，異議人於同年月24日具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定等情，業經本院審閱本院113年度司執字第163902號給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）卷宗（下稱執行卷）無訛，核與上開規定無不合，是本件聲明異議程序上合法，合先敘明。

01 二、異議意旨略以：原裁定以本件查封之坐落臺南市○○區○○  
02 段0000地號土地（權利範圍10000分之89）及其上同段607建  
03 號、門牌號碼臺南市○○區○○路00號5樓之5建物（權利範  
04 圍1分之1，與上開土地合稱系爭房地），現由第三人即相對  
05 人之胞姊陳美伶居住使用，且陳美伶表示其對相對人之占有  
06 權源為借名登記，即本於「真正所有權人」之地位占有系爭  
07 房地為由，駁回異議人除去陳美伶占有之聲請；惟系爭房地  
08 原為第三人黃志豪所有，黃志豪於112年4月17日與相對人簽  
09 立買賣契約，並於112年5月22日將所有權移轉登記予相對人  
10 ，故系爭房地確為相對人所有，縱陳美伶有得相對人同意居  
11 住使用，亦得依民法第866條規定，除去其占有，以免影響  
12 應買人意願，是原裁定否准異議人之聲請，顯有不當。爰聲  
13 明異議，請求廢棄原裁定，除去陳美伶對系爭房地之占有使  
14 用權關係，並改定點交拍賣等語。

15 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  
16 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但  
17 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權  
18 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  
19 。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一  
20 項以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條定有明文  
21 。所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵  
22 押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵  
23 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  
24 情形而言（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨參照）  
25 。次按債務人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後  
26 為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或  
27 承受人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。第三  
28 人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書  
29 之情形者，前項規定亦適用之，強制執行法第99條第1項、  
30 第2項亦各有明文。又拍賣之不動產可否點交，以查封時之  
31 占有狀態為準，苟查封時不動產為債務人占有，執行法院於

01 拍定後即應依法嚴格執行點交，不因事後債務人將不動產移  
02 轉予第三人占有而受影響。本法第99條及第124條所定債務  
03 人，包括為債務人之受僱人、學徒或與債務人共同生活而同  
04 居一家之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之  
05 有管領之力者在內，辦理強制執行事件應行注意事項第57條  
06 第2款、第7款分別定有明文。依上開規定可知，如地上權、  
07 用益物權、租賃關係或以外之權利，係「發生在抵押權設定  
08 之後」且「影響抵押權之實行」，法院即得依民法第866條  
09 規定除去該法律關係後拍賣之。又執行法院就第三人所主張  
10 之法律關係是否實在，固不得為實體上之審認，然強制執行  
11 究屬非訟事件，故執行法院對於強制執行事項，仍有形式審  
12 查之權限。第三人於執行程序中陳報之法律關係究竟成立於  
13 抵押權設定之前或之後，及倘成立於設定之後，是否影響抵  
14 押權人實行抵押權等各節，事關執行法院能否依職權或依聲  
15 請終止該等法律關係，並逕於拍賣公告載明拍定後點交不動  
16 產等強制執行事項，揆諸前揭說明，執行法院自有形式審查  
17 權，合先敘明。

#### 18 四、經查：

19 (一)異議人於114年9月5日執本院114年度司促字第11061號支付  
20 命令暨確定證明書為執行名義，聲請對異議人為強制執行，  
21 經本院以114年度司執字第128511號清償借款強制執行事件  
22 受理，嗣併入系爭執行事件；系爭執行事件曾於114年3月14  
23 日赴系爭房地實施查封，當時系爭房地由陳美伶及其家屬居  
24 住使用，相對人則未居住，執行法院嗣參照不動產估價結果  
25 核定系爭房地之第一次拍賣底價為土地部分新臺幣（下同）  
26 185萬元、房屋部分265萬元，並於拍賣公告記載「不點交」  
27 、「查封時，第三人在場表示：與家屬同住本件拍賣建物，  
28 債務人未居住該處，且本件拍賣建物並無車位，第三人占有  
29 原因不明，應買人請自行查證，拍定後不點交」等語，其後  
30 於115年1月20日進行第一次公開拍賣，但無人投標應買；復  
31 減價為土地部分148萬元、房屋部分212萬元，於115年2月10

01 日進行第二次公開拍賣，仍無人投標應買；再減價為土地部  
02 分118萬4,000元、房屋部分169萬6,000元，於115年3月10日  
03 進行第三次公開拍賣，嗣因拍賣條件內容變更，執行法院於  
04 115年3月9日公告停止該次拍賣程序，並另發函囑託臺南市  
05 政府警察局第三分局派員查明系爭房地之實際占有使用狀況  
06 ，該分局員警嗣以房屋現況調查表記載系爭房地現由相對人  
07 胞姊陳美伶占有使用，且陳美伶稱其對相對人有借名登記關  
08 係，相對人從未居住該處，其亦不知相對人有拿房地貸款等  
09 情，業經本院依職權調取執行卷查閱無訛，是此部分事實首  
10 堪認定。

11 (二)相對人於112年5月22日以買賣為原因登記為系爭房地之所有  
12 權人，並於同日設定擔保債權總金額384萬元之最高限額抵  
13 押權予異議人，復於113年8月2日設定擔保債權總金額84萬  
14 元之最高限額抵押權予第三人中租迪和股份有限公司（下稱  
15 中租公司）；相對人設定前揭最高限額抵押權予異議人時，  
16 曾於抵押權設定文件中之其他約定事項一般條款第三條記載  
17 ：「抵押物提供人及債務人切實聲明所提供之本抵押物完全  
18 為抵押物提供人合法所有，並聲明……本抵押物於設定抵押  
19 權予債權人時，無出租、出借或設定其他債權或物權負擔之  
20 情形，……且第三人就本抵押物不得主張任何權利」；相對  
21 人設定上開最高限額抵押權予中租公司時，亦有簽立切結書  
22 稱：「供押不動產於提供及辦妥設定抵押權之時，確無任何  
23 租賃、借貸關係及他項權利之存在，亦無被第三人占有等情  
24 事」等情，有系爭房地登記謄本、抵押權設定契約書、其他  
25 約定事項、切結書（執行卷一第83至89頁、卷二第61、69頁  
26 ），表示相對人於兩次設定最高限額抵押權時，均陳明系爭  
27 房地無第三人占有或得主張權利之情事。陳美伶雖於執行程  
28 序中向執行法院表示，其與相對人間係借名登記關係，其始  
29 為系爭房地之真正所有權人，相對人從未居住於該處等語；  
30 然並未提出借名登記契約、資金流向或其他足資證明借名登  
31 記關係存在及成立時間之資料，以供執行法院形式審查，則

其所述之借名登記關係是否存在、成立於何時、是否早於異議人之抵押權設定，均非無疑。原裁定僅憑陳美伶之片面陳述，即認其係基於「真正所有權人」之地位占有系爭房地，而未就其主張是否具相當依據、與卷內抵押權設定文件有無矛盾，及其占有權源成立於抵押權設定之前或之後等節，予以進一步調查釐清，即據以駁回異議人依民法第866條規定所為除去占有之聲請，尚嫌速斷。況系爭房地經執行法院於拍賣公告中載明陳美伶之占有情形及拍定不點交等內容，嗣經第一次、第二次公開拍賣均無人應買，業如前述，難謂系爭房地遭陳美伶占有且拍賣條件為不點交，對於系爭房地之拍賣價值及投標人之應買意願毫無影響。準此，就陳美伶主張之占有權源、發生時點、是否屬民法第866條所規範抵押權設定後成立之法律關係，而足以影響抵押權之實行，既攸關執行法院得否依職權除去該權利關係，及拍定後是否點交等強制執行事項，自有由執行法院為形式審查之必要。是異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰將原裁定廢棄，發回本院民事執行處司法事務官另為妥適之處理。

五、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項前段、第95條、第78條，裁定如下主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

民事第四庭 法 官 陳紆伊

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀（須附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 6 月 30 日

書記官 王美韻