

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第218號

異議人即

利害關係人 鄧筑双

相對人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 雷仲達

代理人 呂震霖

上列相對人合作金庫商業銀行股份有限公司與債務人許秀年間清償債務強制執行事件，異議人對於民國113年3月27日本院民事執行處司法事務官所為112年度司執字第2443號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

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項至第3項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1所準用。本院民事執行處司法事務官於民國113年3月27日所為112年度司執字第2443號裁定（下稱原裁定），於113年4月1日送達異議人，異議人於原裁定送達後10日內具狀提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，合先敘明。

二、異議意旨略以：債權人前聲請對債務人許秀年所有如附表1標別1、2所示之不動產強制執行，經本院民事執行處以112

01 年度司執字第2443號強制執行事件受理，並拍賣附表1標別  
02 1、2所示之不動產。因附表1標別1、2所示不動產為異議人  
03 先後於107年5月17日、105年7月6日購買，以許秀年名義登  
04 記，並將附表1標別1房屋裝潢成酒吧，分為三個時段出租給  
05 王帝勝、尤淑燕、白駿德，其等租賃期間及時段如附表2；  
06 另異議人將附表1標別2房屋於109年2月1日出租與王帝勝，  
07 租期自109年2月1日至119年2月1日，租金每月新臺幣（下  
08 同）25,000元，因租賃契約約定可再轉租他人，王帝勝乃以  
09 許秀年名義，將該房屋出租田秀麗，租期自109年2月25日至  
10 113年3月10日，租金每月30,000元，租約到期後續約至118  
11 年3月10日。因113年2月16日之拍賣公告就附表1標別1漏未  
12 記載王帝勝承租之時段，應予更正並停拍；且附表1標別2房  
13 屋前雖於112年8月23日除去田秀麗與許秀年之租賃關係，惟  
14 不包含王帝勝與許秀年之租賃關係，附表1標別2漏未記載王  
15 帝勝之租賃關係，亦應予更正並停拍。異議人主張王帝勝為  
16 承租人一事遲至特別變賣程序後之減價拍賣始提出，乃因異  
17 議人從未收受查封、履勘、拍賣通知之緣故，且其亦無與王  
18 帝勝、許秀年通謀阻擾拍賣執执行程序，原裁定未詳加審查，  
19 駁回異議人之聲明異議，容有未洽，為此提出異議等語。

### 20 三、經查：

21 (一)異議人先於113年3月18日具狀主張其將附表1標別1、2所示  
22 不動產分別自110年3月1日起、109年2月1日起出租予王帝  
23 勝，並提出2份租賃契約為證（112年度司執字第2443號卷，  
24 下稱執行卷，卷二第459至462頁、第477至480頁），惟王帝  
25 勝於113年4月8日卻具狀主張就附表1標別1、2所示不動產與  
26 異議人成立自「105年11月25日至118年12月25日」、「使用  
27 借貸契約」，有房屋使用借貸契約在卷可稽（見執行卷二第  
28 487至495頁），倘異議人與王帝勝間確有成立租賃契約，何  
29 以王帝勝所主張之法律關係為使用借貸契約而非租賃契約；  
30 其後王帝勝於113年4月8日雖又具狀改稱其二人間成立租賃  
31 契約，並提出與異議人所出具之相同租賃契約（執行卷二第

01 507、511至529頁），異議人復於同日具狀改稱其將附表1標  
02 別1、2所示不動產自105年11月25日起借給王帝勝使用，並  
03 要求於拍賣公告載明上開不動產有使用借貸契約，惟異議人  
04 與王帝勝之主張互異在先，其後方改納對方說詞，是否屬  
05 實，已值存疑。

06 (二)又異議人雖主張附表1標別1所示不動產出租予王帝勝之使用  
07 時段為每日10時至14時、出租予尤淑燕使用之時段為每日14  
08 時至19時，惟依許秀年與尤淑燕於109年2月1日簽立之租賃  
09 契約所記載使用時段為「每日下午13：00至19：00計六小  
10 時」（執行卷一第711頁），異議人自陳出租尤淑燕之時段  
11 非但與租賃契約不符，甚至與出租予王帝勝使用之時段於每  
12 日13時至14時重疊1小時，則王帝勝、尤淑燕豈有可能於該  
13 重疊時段在同一場所各自營生，是異議人主張之可信性尚有  
14 不足；況本院民事執行處於112年2月17日10時前往附表1標  
15 別1所示不動產履勘時，該房屋大門深鎖，需警員及開鎖人  
16 員開鎖入內始得以查看內部情形，而房屋內部無人在場（執  
17 行卷一第153頁），顯無從辨識異議人與王帝勝所述由王帝  
18 勝占有使用之外觀，甚且本院民事執行處當日履勘完畢後亦  
19 張貼通知書於門首（執行卷一第205頁），王帝勝如確有使  
20 用上開房屋，王帝勝與異議人自不可能遲至特別變賣後之減  
21 價拍賣始出面主張其權利。則異議人遲至112年3月8日始具  
22 狀主張上述情節，是否屬實，亦非無疑。

23 (三)再本件異議人雖非債務人許秀年，惟附表1標別1、2所示不  
24 動產之履勘、詢價、歷次拍賣及公告應買通知均有對許秀年  
25 或其代理人（許秀年於112年3月20日委任律師為代理人，執  
26 行卷一第367頁）送達（執行卷一第125、387、533、607、6  
27 09、669、671頁，卷二第79、81、185、187、323至329、42  
28 3至427頁），履勘之執行命令亦已由債權人張貼在附表1標  
29 別1、2所示不動產之門首（執行卷一第147、149頁），履勘  
30 完畢後復張貼通知書於門首（執行卷一第205頁），其間因  
31 附表1標別1、2所示不動產經第一次拍賣無人應買，由本院

民事執行處於112年8月23日終止許秀年與田秀麗就附表1標別2之不動產租賃關係、於112年9月7日終止許秀年與尤淑燕就附表1標別1之不動產租賃關係，該等執行命令亦已寄給許秀年或其代理人（執行卷一第721、733頁、卷二第5、21頁），對附表1標別1、2所示不動產之拍賣結果有重大影響，倘依異議人主張其始為實際所有權人，許秀年、王帝勝、田秀麗、尤淑燕豈有可能不直接告知或透過許秀年轉知異議人儘速處理債務，任令附表1標別1、2所示不動產遭法院拍賣。從而，異議人之前開異議，並無可採。

四、綜上所述，原裁定駁回異議人之聲明異議，於法並無違誤。從而，異議人執前詞指摘原處分有所不當，求予廢棄等語，為無理由，自應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
民事第八庭 法 官 林芳華

以上正本係照原本作成。

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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 12 月 10 日  
書記官 郭家亘

附表1

| 標別1 |      |               |    |    |     |        |            |
|-----|------|---------------|----|----|-----|--------|------------|
| 編號  | 土地坐落 |               |    |    |     | 面積     | 權利範圍       |
|     | 縣市   | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號  | 平方公尺   |            |
| 1   | 臺北市  | 中山區           | 正義 | 三  | 252 | 768.00 | 10000分之413 |
|     | 備考   | 2464建號基地之應有部分 |    |    |     |        |            |

| 編號 | 建號 | 基地坐落             | 建築式樣主要建築材 | 建物面積（平方公尺） |            | 權利範圍 |
|----|----|------------------|-----------|------------|------------|------|
|    |    | -----<br>建 物 門 牌 |           | 樓 層 面 積 合  | 附屬建物主要建築材料 |      |

(續上頁)

01

|   |      |                                                                  | 料及房<br>屋層數              |                      | 及用途             |    |
|---|------|------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|----|
| 1 | 2464 | 臺北市○○區○<br>○段○○段000地<br>號<br>-----<br>臺北市○○區○<br>○○路0段00巷00<br>號 | 5 層 樓<br>鋼 筋 混<br>凝 土 造 | 1層：89.47<br>合計：89.47 | 停 車 場 44.5<br>7 | 全部 |
|   | 備考   | 含共有部分2522建號之持分                                                   |                         |                      |                 |    |

02

| 標別2    |         |               |    |    |     |        |            |
|--------|---------|---------------|----|----|-----|--------|------------|
| 編<br>號 | 土 地 坐 落 |               |    |    |     | 面 積    | 權 利 範 圍    |
|        | 縣 市     | 鄉鎮市區          | 段  | 小段 | 地號  | 平方公尺   |            |
| 1      | 臺北市     | 中山區           | 正義 | 三  | 252 | 768.00 | 10000分之427 |
|        | 備考      | 2465建號基地之應有部分 |    |    |     |        |            |

03

| 編號 | 建號   | 基 地 坐 落<br>-----<br>建 物 門 牌                                        | 建 築 式<br>樣 主 要<br>建 築 材<br>料 及 房<br>屋 層 數 | 建物面積（平方公尺）            |                       | 權利範圍 |
|----|------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------|
|    |      |                                                                    |                                           | 樓 層 面 積 計<br>合        | 附屬建物主<br>要建築材料<br>及用途 |      |
| 1  | 2465 | 臺北市○○區○<br>○段○○段000地<br>號<br>-----<br>臺北市○○區○<br>○○路0段00巷00<br>號之1 | 5 層 樓<br>鋼 筋 混<br>凝 土 造                   | 1層：101.80<br>合計：101.8 | 停 車 場 36.1<br>6       | 全部   |
|    | 備考   | 含共有部分2522建號之持分                                                     |                                           |                       |                       |      |

04

## 附表2

05

| 編號 | 承租人 | 出租人 | 簽約日期<br>(民國) | 租賃期間<br>(民國)            | 異議人主張每<br>日出租之時段 | 租賃契約記<br>載每日出租<br>之時段 | 租金<br>(新臺幣) |
|----|-----|-----|--------------|-------------------------|------------------|-----------------------|-------------|
| 1  | 王帝勝 | 異議人 | 110年3月1日     | 110年3月1日起至<br>115年3月11日 | 10時至14時          | 同左                    | 11,000元     |
| 2  | 尤淑燕 | 許秀年 | 109年2月1日     | 109年2月1日起至<br>114年1月31日 | 14時至19時          | 13時至19時               | 12,000元     |
| 3  | 白駿德 | 許秀年 | -            | 110年4月1日起至<br>115年4月1日  | 21時至4時           | -                     | 30,000元     |

