

臺灣桃園地方法院民事裁定

105年度司執字第95961號

聲明異議人

即 債務人 泰源光電股份有限公司

設臺北市○○區○○路○段000號6樓

法定代理人 史碩仁

住同上

送達代收人 曾佩淇

住○○市○○區○○路000號

相 對 人

即 債權人 陳文正

住○○市○○區○○里○○○路00號

郭長和

住○○市○○區○○○路○段000號

郭俊麟

住○○路○段000號6樓

張階得

住○○市○○區○○路000巷0弄00號

邱鴻輝

住○○市○○區○○路0000號19樓

林勝勇

住○○市○○區○○路00號

鄭素如

住○○市○○區○○路000號

游輝江

住○○區○○街000號

張淑女

住○○區○○街000巷00號

上列人共同

代 理 人 高宏銘律師

相 對 人

即 債權人 王彰德

住○○市○○區○○○街0巷00號

上 列 債 權 人

共同送達代收人 詹世明

住○○市○○區○○路000號

代 理 人 陳傳中律師

併案債權人 范迺琪

住○○市○○區○○路000巷0號2樓

送達代收人 倪映驊律師

併案債權人 英屬維京群島商國際太陽光能股份有限公司即SUNN
ERGY INTERNATIONAL LIMITED(COMPANY)

設英屬維京群島郵政編號VG1110托爾托

01 拉島羅德城維克翰斯島二瑞致達公司
02 服務中心

03 居VISTRA CORPORATE SERVICES CENTER
04 , WICKHAMS CAY II, ROAD TOWN, TO
05 RTOLA, VG1110, BRITISH VIRGIN IS
06 LANDS

07 法定代理人 陳繩准即TAN SENG CHUN

08 住英屬維京群島郵政編號VG1110托爾托
09 拉島羅德城維克翰斯島二瑞致達公司
10 服務中心

11 居VISTRA CORPORATE SERVICES CENTER
12 , WICKHAMS CAY II, ROAD TOWN, TO
13 RTOLA, VG1110, BRITISH VIRGIN IS
14 LANDS

15 代 理 人 朱瑞陽律師

16 王祖均律師

17 上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議人即債務人泰
18 源光電股份有限公司就本院於民國112年9月19日至現場履勘調查
19 結果及函囑八德地政事務所於同日派員至現場勘測結果等聲明異
20 議，本院裁定如下：

21 主 文

22 異議駁回。

23 理 由

24 一、按「當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，
25 或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強
26 制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制
27 執行程序終結前，為聲請或聲明異議」，強制執行法第12條
28 第1項定有明文。

29 二、本件聲明異議意旨略以：

30 (一)、本院定期於民國112年9月12日至現場履勘、進行調查時，司
31 法事務官依當日調查結果認定本件租賃期間已屆滿，現場無

01 第三人營運現況，亦未有懸掛第三人招牌等事實，聲明異議
02 人即債務人泰源光電股份有限公司法定代理人史碩仁當場異
03 議主張債務人與第三人即承租人為騰昌企業股份有限公司現
04 為不定期租賃關係等語。

05 (二)、聲明異議人主張本院同年11月15日桃院增竹105年度司執字
06 第95961號函之附表（下稱系爭函文附表）記載1653建號建
07 物面積「一層1618.42平方公尺」，惟該建物面積實際為179
08 0.18平方公尺，誤差達171.6平方公尺，嚴重影響估價內容
09 及買受人承買意願，特此聲明異議請求更正系爭函文附表、
10 重新估價以核定底價，俾維權益等語。

11 三、本院審酌債務人所有如附表所示建物前經本院函囑八德地政
12 事務所（下稱八德地政）於106年5月8日派員到場勘測，並
13 由執行人員實施查封完畢等情，距今已5年餘，是認有再次
14 至現場履勘測量、進行調查之必要，以查明本件執行標的關
15 於建物之部分究有無增建或滅失、第三人有無實際於該址營
16 運等：

17 (一)、對此，本院復函囑八德地政於112年9月12日派員至現場勘
18 測，經到場之地政人員陳稱：「(一)161建號建物有局部範圍
19 滅失」、「(二)1653建號建物也有局部範圍滅失...增建部分
20 部分滅失」、「(三)水塔部分如上所述（即地政人員當場陳
21 報：現場發現有一座水塔為前次勘測履勘漏測），類似水塔
22 建物詳細功能不詳」等語，嗣由八德地政將上開勘測結果檢
23 送到院。次細譯八德地政檢送之測量成果圖記載1653建號建
24 物（一層）增加面積31.87平方公尺、減少面積223.33平方
25 公尺，再據以核算變更前、後面積，發現該等記載尚有不符
26 之處【計算式：變更前面積1,790.18+增加面積31.87-減
27 少面積223.33≠變更後面積1,618.42】。嗣由承辦司法事務
28 官電洽八德地政承辦人員續行查明函復，其結果略以：106
29 年5月18日派員勘測遺漏該建物一樓部分面積（警衛室），
30 經重新檢算後共減少19.7平方公尺，建物面積應為1,809.88
31 平方公尺，是依地政函復內容重新檢算，核屬相符，應無違

01 誤【計算式：變更前面積1,809.88+增加面積31.87—減少
02 面積223.33=變更後面積1,618.42】，有【卷九】所附執行
03 筆錄及八德地政112年12月29日函、同年10月13日函暨所檢
04 附建物測量成果圖等在案可稽，堪予認定。

05 (二)、聲明異議人固主張系爭函文附表記載1653建號建物一層面積
06 1,618.42平方公尺，與其所提建物登記謄本記載不符，並請
07 求更正云云，然觀其112年12月1日聲明異議狀檢呈之建物謄
08 本影本記載列印日期為111年12月27日，且關於建物面積之
09 相關記載實與八德地政初次即106年5月8日派員到場勘測結
10 果相同，有【卷一】所附八德地政同年6月12日函暨建物謄
11 本在案可稽，足徵其所提釋明資料顯非八德地政最新勘測結
12 果甚明。況八德地政今既已函復其第二次到場之勘測結果略
13 以：「旨揭建號建物（即1653建號建物）現實際面積為1,61
14 8.42平方公尺」，是可認系爭函文附表內容與【卷九】所附
15 八德地政112年10月13日函檢送之建物登記公務用謄本之記
16 載相符，尚無違誤。嗣本院再將上開八德地政函文通知兩造
17 表示意見，迄未獲聲明異議人為何等主張，從而，聲明異議
18 人請求更正系爭函文附表、重新估價以核定底價云云，洵無
19 可採。

20 (三)、承前所述，除1653、161建號建物均有局部範圍滅失外，地
21 政人員入內環視1653建號發現該建物圍籬、屋頂有多處破
22 損，屋頂亦有屋瓦掉落情形，執行人員亦觀察建物外觀及周
23 邊均無懸掛第三人招牌，亦查無有第三人公司實際營運機
24 具、公司車輛進出或第三人公司員工在場執行職務等情：

25 1.事務官就此認定執行標的現況為無人使用，兩造當場均無異
26 議（參見卷九之執行筆錄第1頁）。

27 2.其次，事務官再依卷內資料及現場調查結果審認略以：聲明
28 異議人與第三人即承租人為騰昌企業股份有限公司間租賃期
29 間已屆滿，現場無掛第三人招牌，亦無第三人營運現況時，
30 債務人法定代理人當場異議表示渠等現為不定期租賃關係云
31 云（參見卷九之執行筆錄第2頁）。。

3.惟本件既查無第三人於租賃期間屆滿後仍有繼續使用租賃標的之事實，此即與民法第451條所定之法定要件不符，債務人與第三人間尚不生默示更新不定期繼續租約之效果。況觀以【卷一】所附租賃契約影本可知聲明異議人與第三人之租賃期間為106年2月1日至110年12月31日止，客觀上可認雙方約定之租賃期間業已屆滿。又依強制執行法第51條第2項之規定，聲明異議人於本件實施查封後即對執行標的喪失處分或設定負擔之權，是原租賃契約所定租賃期間屆滿後，自不得因聲明異議人默示意思表示而更新為不定期租賃契約甚明。從而，聲明異議人主張渠等現為不定期租賃關係云云，尚難採認。

四、綜上所述，聲明異議人既未提出本院於112年9月19日至現場履勘、調查結果及函囑八德地政事務所同日派員勘測結果等有何違誤之事證，則其所陳均不足可採，爰裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 2 月 27 日
民事執行處 司法事務官 王藝蓁

以上正本證明與原本無異。

附表：

105年司執字095961號 財產所有人：泰源光電股份有限公司						
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）		權利範圍
				樓 層 面 積 計 合	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途	
1	15	桃園市○○區○○ 段000○○000○○000 ○○000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	工 業 用、一 層鋼造	一層：2017.87 合計：2017.87		全部

	備考					
2	157	桃園市○○區○○ 段000○○000○○000 ○○000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	宿舍、 工廠、 一層加 強磚 造、鋼 架造	一層：1608.2 合計：1608.2		全部
	備考					
3	158	桃園市○○區○○ 段000○○000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	工 業 用、一 層鋼造	一層：971.35 合計：971.35		全部
	備考					
4	159	桃園市○○區○○ 段000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	工 業 用、一 層鋼造	一層：1001.93 合計：1001.93		全部
	備考					
5	160	桃園市○○區○○ 段000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	倉庫、 一層加 強磚造	一層：440.58 合計：440.58		全部
	備考					
6	161	桃園市○○區○○ 段000地號 ----- 桃園市○○區○○ 路000號	工 業 用、一 層鋼架 造、磚 造	一層：153.04 合計：153.04		全部
	備考	依八德地政112年8月9日測量成果圖記載，減少部分面積45.47平方公尺。				
7	162	桃園市○○區○○ 段000○○000○○000 ○○000地號 ----- 桃園市○○區○○ 村○○路000號	廠房、 辦公 室、宿 舍、4層 鋼筋混 凝土造	一層：640.99 二層：640.99 三層：640.99 四層：537.99 地下層：419.91 合計：2880.87		全部
	備考					
8	1653	桃園市八德區高明 段133、310、31 1、313、314、31 5、316、316-1、3	4層樓房	一層：1618.42 合計：1618.42	陽台140.2 7、陽台（使 用鄰地部 份）：5.39	全部

(續上頁)

01

		17、322、323、324、325、326地號 ----- 桃園市○○區○○路000號				
	備考	未辦建物所有權第一次登記。陽台使用鄰地部份:5.39平方公尺；部份係使用鄰地（高明段326地號）面積:5.39平方公尺:且權屬非債務人所有。				