

臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度司執字第91748號

聲明異議人 韓佩庭 住○○市○○區○○路○段000號

送達代收人 洪本源

住○○市○○區○○路0○段0巷0號

上列聲明異議人就與債務人彭彥程間給付票款強制執行事件，聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲明異議駁回。

理 由

一、聲明異議意旨略以：本件執行標的房屋有債務人之母韓明君陳報租賃予第三人使用，本院所定之拍賣條件為不點交，惟查該租約之租賃期間為自民國109年8月30日至115年6月30日，為期限逾5年之不動產租賃契約，依民法第425條第2項規定，該租賃契約不得對抗拍定人，故本院所定之拍賣條件有所違誤，而應改為拍定後點交，本件拍賣條件對伊之權益不無損害，為此聲明異議（雖其狀別係民事聲明聲求狀，惟查其真意係就本院拍賣條件聲明異議，仍視為聲明異議）云云。

二、按強制執行程序中關於不動產之拍賣，其性質與因訴訟結果而為交付標的物之執行迥異，如該項拍賣之不動產為第三人所占有，除該第三人係為債務人而占有，或於實施查封後始行占有，應受點交命令之拘束者外，即非強制執行程序中所稱之債務人，執行法院尚難依強制執行法第99條定，強使騰交該物與買受人或債權人（最高法院50年度台抗字第284號判例意旨、72年度台抗字第337號裁判意旨參照）。次按民法第425條第2項之規定，係為補充該條第1項關於買賣不破租賃之規定，與強制執行程序中得否除去租賃權或應否點交仍屬二事，不得混為一談。若債權人欲對拍賣標的物上之租賃權請求除去或請求點交，自需符合強制執行法第98條及第99條之規定，臺灣高等法院107年度抗字第1640號民事裁定

01 意旨供參照。未按當事人或利害關係人，對於執行法院強制  
02 執行之命令，或對於執行法官、司法事務官、書記官、執達  
03 員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他  
04 侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明  
05 異議，此觀強制執行法第12條第1項本文、第3條第2項規定  
06 即明。

- 07 三、本件係調本院110年度司執全字第109號執行事件卷宗執行，  
08 於該案債務人之母韓明君即陳報本件房屋租賃第三人韓福隆  
09 使用之租約，而觀其陳報租約所載，其中房間一間（第三  
10 室）由韓明君租賃予第三人韓福隆使用，每月租金新臺幣  
11 (下同)4,500元，租賃期間自109年8月30日至115年6月30  
12 日。另依本件112年11月28日查封筆錄所載，在場人債務人  
13 之母陳述有租賃情形與前案同，並現場提出與前案相同租  
14 約。是形式上觀之，就查封之前就該房屋之第三室及共用空  
15 間已出租與第三人，而不得適用強制執行法第99條第1項  
16 「現為債務人占有或於查封後為第三人占有者」，且第三人  
17 韓福隆亦未表示其無權占有本件拍賣標的房屋，本院自不得  
18 對第三人韓福隆所占有之部分點交，是就本院所定拍賣條件  
19 「就租賃他人使用之特定房間、承租人使用之共用空間及出  
20 借之車位不點交，僅就債務人自住使用之房間及自用車位點  
21 交」並無違誤；至於聲明異議人所稱民法第425條等規定，  
22 主張第三人韓福隆不得執該租賃契約對抗拍定人，故本院所  
23 定拍賣條件有違誤云云，惟該法條係就租賃物所有權讓與  
24 時，租賃契約於一定條件下，對於受讓人繼續存在設其規  
25 定，但其條件是否具備及租賃契約對於受讓人是否繼續存  
26 在，仍屬實體上爭執，租賃物之受讓人如主張租賃契約對之  
27 已不復存在，仍應起訴確認之，尚非執行法院得逕予援引除  
28 去租賃權。綜上所述，聲明異議人之主張，不足採信。本件  
29 聲明異議，為無理由，應予駁回，爰裁定如主文。
- 30 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法  
31 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

01 中 華 民 國 114 年 1 月 10 日  
02 民事執行處 司法事務官 吳光彧