

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度執事聲字第36號

異 議 人

即 債務人 泰源光電股份有限公司

法定代理人 史碩仁

相 對 人

即 債權人 陳文正

郭長和

郭俊麟

張階得

邱鴻輝

林勝勇

鄭素如

游輝江

張淑女

共 同

代 理 人 高宏銘律師

相 對 人

即 債權人 王彰德

代 理 人 陳傳中律師

上列異議人與相對人間之拍賣抵押物執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官民國113年2月27日105年度司執字第95961號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處

01 分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異
02 議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；
03 認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異
04 議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以
05 裁定駁回之；前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人，民
06 事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項至第4項分別定有明
07 文。異議人對於本院司法事務官於民國113年2月27日所為10
08 5年度司執字第95961號裁定（下稱原裁定），業於送達後10
09 日內提出異議，且司法事務官係認其異議無理由而送請本院
10 裁定，是程序上均無不合，先予敘明。

11 二、異議意旨略以：系爭建物現尚有不定期租賃契約存續中，應
12 解為租賃關係至系爭建物不堪使用時始行消滅。為此，依法
13 提出聲明異議，請求廢棄原裁定等語。

14 三、按「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉
15 證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不
16 動產者亦同。」、「前項不動產原有之地上權、永佃權、地
17 役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之
18 後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此
19 限。」強制執行法第98條第1、2項定有明文。又按民法第86
20 6條第1項固規定不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產
21 上得設定地上權或其他權利，但其抵押權不因此而受影響，
22 惟不動產所有人設定抵押權後，如與第三人訂立租賃契約而
23 致抵押權之價金有所影響，該租賃契約對於抵押權人不生效
24 力，抵押權人因屆期未受償，聲請拍賣抵押物時，執行法院
25 自可依法以無租賃狀態逕予執行，司法院院字第1446號解釋
26 亦有明確說明。復按「實施查封後，債務人就查封物所為移
27 轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生
28 效力。」、「實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有
29 查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權
30 或依聲請排除之。」強制執行法第51條第2項、第3項定有明
31 文；前揭規定，於不動產執行程序準用之，同法第113條復

有明定。又債務人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人，強制執行法第99條第1項前段定有明文。又所謂「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其他足以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借等是，所謂債權人，應兼指聲請執行之債權人及拍定人而言，最高法院亦著有71年度台上字第3636號判決可資參照。

四、經查：本件拍賣抵押物執行事件，經本院司法事務官於112年9月19日會同地政人員及兩造之代理人至系爭土地現場執行查封等情，業經本院調取系爭執行卷宗核閱明確。而依系爭執行事件卷之執行筆錄記載（見執行卷九），系爭建物現況為「無人使用」，並經異議人之法定代理人史碩仁及相對人之代理人陳傳中律師於執行筆錄簽名確認無訛。又系爭建物除現無人使用外，尚有建物內部破損、堆置廢棄物、草叢生之情形，並有系爭建物現況照片數張在卷可佐（見執行卷九）。且系爭建物經本院囑託元宏不動產估價師事務所鑑定估價，經該事務所派員至現場勘察後，參其提出之不動產估價報告書點勘估標的使用現況係記載「多棟閒置廠房、空地」，並附有系爭土地現況照片5張及航照圖1張在卷可稽（詳執行卷八），可見系爭土地於112年9月19日現場查封時，係屬無人使用且無第三人占有之狀態。異議人雖主張其前與騰昌企業股份有限公司（下稱騰昌公司）就系爭建物簽訂租賃契約，且現為不定期租賃關係云云，惟參異議人與第三人騰昌公司之租賃期間為106年2月1日至110年12月31日止，依形式審查，可認雙方之租賃期間業已屆滿，依強制執行法第51條第2項規定，異議人自系爭建物查封後即對系爭建物喪失處分權，自不得因異議人主張默示更新為不定期租賃契約。又依系爭建物現況照片所示，系爭建物現場雜草雜木叢生甚茂，且雜亂無章，呈現長期間置無人管理使用之狀態，如確係有人承租使用，系爭建物當不應有前述荒蕪景象，顯見異議人上開主張並不可採。是依系爭建物在執行查

01 封時之現場實際使用狀態，異議人既未提出相關證明系爭土
02 地於查封時，有何與本院司法事務官於112年9月19日至現場
03 調查之結果有何違誤之情事，則其主張上難憑採。從而，原
04 裁定駁回異議人之異議，於法並無違誤，異議人猶執前詞指
05 摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

06 五、裁定如主文。

07 中 華 民 國 113 年 4 月 16 日
08 民事第三庭法 官 張益銘

09 以上正本係照原本作成。

10 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，並應
11 繳納抗告費新台幣1000元。

12 中 華 民 國 113 年 4 月 17 日
13 書記官 李毓茹