臺灣雲林地方法院民事裁定

112年度司執字第3908號

聲　請　人
即債 權 人　富邦人壽保險股份有限公司
　　設臺北市○○區○○○路○段000號14樓
法定代理人　陳世岳　　住同上
代　理　人　謝瓊嫻　　住○○市○○區○○○路○段000號10樓

相　對　人
即債 務 人　吳信武(即吳文仁之繼承人)
　　住雲林縣○○鄉○○路000號

上列當事人間聲請清償債務強制執行事件，聲請人聲請就相對人所有如附表所示之不動產命付強制管理，本院裁定如下：

主　　文

聲請駁回。

理　　由

一、本件聲請意旨略以：債務人所有如附表所示之不動產（下稱系爭建物）經本院囑託鑑價，其鑑定之總金額為新臺幣（下同）2,507,900元，不足清償第一順位抵押權之實際債權額4,000,000元等優先債權，顯無拍賣實益，經本院通知聲請人應依強制執行法第80條之1辦理後，聲請人即聲請指定價格拍賣，並於指價拍賣未果後再為公告應買程序，仍無人應買，為求債權得以清償，並考量系爭建物與坐落土地非屬一人所有，且該房地目前出租於第三人等情，爰聲請依強制執行法第103條規定將系爭建物命付強制管理，並將所得租金按土地及建物之價值比例分配。查本件強制執行事件無其他債權人聲明參與分配，且抵押權人縱有聲明參與分配，就系爭建物之租金收益亦無優先受償權，而系爭建物目前出租於第三人，每月租金為6,500元，其經本院囑託鑑定之價格為2,507,900元，其坐落基地即雲林縣○○鄉○○段0000000地號土地（下稱360-245地號土地）於109年間由第三人吳博恩拍定，拍定價格為742,000元，則若以建物及土地之價值比

例分配租金，土地所有人可分得租金1,484元，債權人可分得租金5,016元，對債權人確有實益。且本院若以聲請人為管理人，聲請人將僅請求每月匯費90元作為管理人報酬等語。

二、按已查封之不動產，執行法院得因債權人之聲請或依職權，命付強制管理，強制執行法第103條定有明文。所謂強制管理，係不動產查封後所為強制執行方法之一，乃指對於已查封之不動產，不經拍賣程序逕行交付強制管理者而言，即由執行法院將查封之債務人之不動產，以命令交付債權人或適當之第三人管理，而以管理所得之收益清償債務之方法。復按民事強制執行以實現私權為目的，而金錢債權之行使，旨在求債權全部或一部之獲得清償，自不容對債務人之財產實施並無實益之強制執行，是執行法院依強制執行法第103條規定，對於已查封之不動產命付強制管理者，應以該不動產在相當期間內，其收益於扣除管理費用及其他必需之支出後，足以清償債權額及債務人應負擔之費用者為準，故查封之不動產如無收益，或其收益於扣除管理費用及其他必需之支出後，已不足清償債權人之債權額及債務人應負擔之費用者，即不得依上開規定命付強制管理，此有辦理強制執行事件應行注意事項第59點規定可參。

三、查聲請人執本院102年度司執字第31438號債權憑證向本院就債務人所有之系爭建物為強制執行，經本院囑託台中市不動產估價師公會雲林辦事處估價，鑑定系爭建物之價值為2,507,900元，然系爭建物業由第三人吳美霞設定最高限額抵押權5,000,000元，並經吳美霞陳報其實際債權額為4,000,000元，故本院通知聲請人系爭建物拍賣無實益後，依聲請人之聲請進行減價拍賣及公告應買程序，惟仍無人應買。嗣聲請人追加命付強制管理之聲請，並主張系爭建物有命付強制管理之實益等語，惟並未提出360-245地號土地價值為742,000元之證明文件，亦未說明除管理人報酬以外之其他維持管理所必要之費用（如強制管理期間之房屋稅等）數額為何，經本院於112年10月12日函請聲請人補正詳細之強制管理計畫

，該函並於112年10月16日由聲請人收受，有本院函文及送達證書在卷可稽，然聲明人迄未補正，已使本院無從核算命付強制管理所得之金額，於扣除管理費用及其他必需之支出後可供清償聲請人債權之數額。況且，如系爭建物原即出租予第三人，則相對人本即對第三人享有租金債權，聲請人得依據強制執行法第115條之規定，聲請就相對人對第三人之租金債權強制執行，亦無聲請將系爭建物命付強制管理之必要甚明。從而，本件應無命付強制管理之實益，聲請人聲請將系爭建物命付強制管理，為無理由，應予駁回，爰裁定如主文所示。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　8　　日

民事執行處　司法事務官

附表

112年司執字003908號 財產所有人：吳信武(即吳文仁之繼承人)						
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） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	892	雲林縣○○鄉○○段0000000地號 ---------- 海口村中山路299巷35之10號	3層、住商用、鋼筋混凝土造	一層: 42.5 二層: 55.61 三層: 41.41 騎樓: 12.6 合計: 152.12	陽台：1.58	全部
	備考					
2	1402	雲林縣○○鄉○○段0000000地號 ---------- 雲林縣○○鄉○○路000巷00○00號	RC造、住宅	地面層: 32.34 第二層: 32.34 第三層: 32.34 合計: 97.02		全部
	備考	增建部份				