臺灣雲林地方法院民事裁定

112年度執事聲字第43號

異　議　人　富邦人壽保險股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳世岳

相　對　人　吳信武(即吳文仁之繼承人)

000000000000000000

上列異議人與相對人吳信武等人間清償債務強制執行事件，異議人對本院司法事務官於中華民國112年11月8日就本院112年度司執字第3908號清償債務強制執行事件所為駁回異議人命付強制管理聲請之裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

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，得於處分送達後十日之不變期間內，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。法院認第一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及第240條之4第1項至第3項亦有明文。前開規定，並為強制執行程序所準用，此觀強制執行法第30條之1規定自明。本件異議人就本院司法事務官於民國112年11月8日以112年度司執字第3908號民事裁定所為駁回異議人命付強制管理聲請之裁定（下稱原裁定），於收受送達後10日內提出異議，本院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，先予敘明。

二、異議意旨略以：異議人前執臺灣雲林地方法院102年度司執字第31438號債權憑證為執行名義，聲請強制執行相對人所有門牌號碼：雲林縣○○鄉○○村○○路000巷00○00號建

物（下稱系爭建物），惟系爭建物上已設定新臺幣（下同）500萬元之最高限額抵押權，因拍賣無實益，經異議人指價拍賣後無人應買，為此，異議人請求將系爭建物命付強制管理，以管理所得租賃收益清償債務。原裁定以辦理強制執行事件應行注意事項第59條規定據為駁回異議人命付強制管理聲請之依據，有違強制執行法第1條意旨。事實上，收取租金以清償債務，固然費時較長，惟仍難認無強制管理實益；且強制執行應依公平合理之原則，兼顧債權人、債務人及其他利害關係人權益，以適當方法為之，不得逾達成執行目的之比要限度。本件採強制管理後，異議人之債權得以受償，債務人亦得以減少債務，難認侵害債務人之利益，亦難認無強制管理實益等語。

三、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。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，辦理強制執行應行注意事項第59條亦有明文規定。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須之支出後，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。

四、經查：

㈠異議人前執臺灣雲林地方法院102年度司執字第31438號債權憑證為執行名義，聲請強制執行相對人所有之系爭建物，經本院以112年度司執字第3908號清償債務執行事件執行在案，而系爭建物經鑑價後拍賣最低價不足清償第一順位抵押權人吳美霞所設定擔保債權總金額500萬元之最高限額抵押權，經本院民事執行處通知異議人應依強制執行法第80條之1規定辦理後，異議人聲請指定拍賣底價拍賣，嗣經本院定期依異議人指定拍賣底價拍賣，無人應買，嗣後，異議人聲請將系爭建物命付強制管理等情，業經本院依職權調取本院

112年度司執字第3908號執行卷核閱無訛。

㈡查相對人固為系爭建物之所有權人，惟系爭建物所坐落之基地即雲林縣○○鄉○○段0000000地號土地（下稱系爭土地）並非相對人所有，而係第三人吳博恩所有，相對人所有之系爭建物占有使用系爭土地之法律關係為何，並未經異議人查報，尚屬不明。異議人得否將系爭建物所坐落基地即系爭土地出租，以收取租金收益，尚屬不能確定。則縱將系爭建物命付強制管理，異議人得否逕以系爭建物租賃所得租金以之清償債務，尚非無疑。

㈢系爭建物於查封時係由承租人丁怡嘉及其家屬居住使用，有查封筆錄、建物內部照片、房屋租賃契約書在卷可佐，顯見系爭建物現已出租由第三人占有使用中。而系爭建物之租金為每月6,500元，有第三人羅秀珠即承租人丁怡嘉之母所提出之房屋租賃契約書附於本院112年度司執字第3908號執行卷可佐。

㈣按抵押權之效力，及於抵押物扣押後抵押人就抵押物得收取之法定孳息，民法第864 條定有明文。查系爭建物前於92年1月24日設定擔保債權總金額500萬元之第一順位最高限額抵押權予第三人吳美霞，有建物登記第一類謄本在卷可佐。而第三人吳美霞已提出抵押權所擔保債權之證明文件即本票，並提出本院105年度司票字第466號本票裁定暨確定證明書為證，堪認系爭建物上所設定第一順位抵押權所擔保之債權400萬元確實存在。是縱依異議人主張將系爭建物命付強制管理，管理人得以現有租約繼續出租與第三人丁怡嘉，並每月收取租金6,500元，仍須費時長達約615個月之期間，始可將上述吳美霞之優先債權清償完畢，遑論其間尚有利息金額尚未計入，而異議人為普通債權人，並無就系爭建物出租所收取之法定孳息有優先受償之權利，則客觀上自難認異議人有因強制管理而有受償之實益。

㈤再第三人丁怡嘉本即係依據租賃關係占用使用系爭建物，則相對人本即對丁怡嘉享有租金債權，異議人得依據強制執行

法第115 條之規定，聲請就相對人對第三人丁怡嘉之租金債權為執行，亦無聲請就系爭建物交付強制管理之必要甚明，是本件尚難認異議人有因強制管理而有受償之實益。

五、綜上所述，本件並無將系爭建物命付強制管理之實益。原裁定駁回異議人之聲明異議，於法並無違誤，異議意旨指摘原裁定不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

六、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，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　6　　日

民事第二庭　　法　官　冷明珍

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，並應繳納抗告費新台幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　6　　日

書記官　梁靖瑜