

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度執事聲字第19號

異議人 李敏正

相對人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

代理人 江文仁

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對本院司法事務官於民國114年6月11日所為之處分（113年度司執字第43550號裁定）聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

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，得於處分送達後10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1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4第1項前段、第2項、第3項定有明文。查本院司法事務官於民國114年5月16日在本院113年度司執字第43550號強制執行事件（下稱本件執行）執行程序中，以執行命令將債務人李敏隆與異議人於105年10月1日就坐落雲林縣○○鄉○○段000地號、面積4,817平方公尺、權利範圍全部之土地（下稱系爭土地），所成立之租賃關係（下稱105年租約）予以終止，異議人對上開執行命令提出異議，經本院司法事務官以113年度司執字第43550號裁定（下稱原裁定）駁回異議人之異議，原裁定於114年6月16日送達異議人，異議人於收受送達後10日內之114年6月20日具狀提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁

01 定，經核與上開規定相符，先予敘明。

02 二、異議意旨略以：鈞院認定債務人李敏隆與異議人簽訂之105
03 年租約是在系爭土地設定抵押權之後，而駁回異議人之聲明
04 異議，惟債務人李敏隆與異議人於85年10月1日已就系爭土
05 地簽訂基地租賃契約（下稱85年租約），前因相對人向鈞院
06 聲請拍賣系爭土地，異議人向鈞院陳報該租約時，鈞院以85
07 年租約未約定期限，要求重訂有期限之租約，才另有105年
08 租約等語。

09 三、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地
10 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但
11 其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權
12 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
13 之，民法第866條第1、2項定有明文。又抵押權人屆期未受
14 清償，實行抵押權拍賣抵押物時，因有租賃關係之存在，致
15 無人應買，或出價不足清償抵押債權，執行法院得終止該租
16 賃關係後拍賣之（大法官會議釋字第119號解釋意旨參
17 照）。經查，異議人之異議理由雖稱其與債務人李敏隆於85
18 年10月1日已簽訂85年租約，該租賃契約成立於系爭土地86
19 年1月18日設定抵押權（下稱系爭抵押權）之前等語，然本
20 院司法事務官於114年5月16日所為終止租賃關係之執行命
21 令，所終止之租賃契約是105年租約，並非85年租約，此經
22 本院調取本件執行卷查明屬實。而105年租約係成立於系爭
23 抵押權之後，且系爭土地經二次減價拍賣均未拍出，於公告
24 3個月應買之價格為新臺幣2,612,000元，已不足清償相對人
25 之抵押債權，經相對人具狀聲請除去租賃關係，本院司法事
26 務官乃依民法第866條第2項規定，以執行命令終止異議人與
27 債務人李敏隆間之105年租約關係，於法並無不合。

28 四、至於異議人所指85年租約部分：按債之內容變更，有僅發生
29 不失同一性之債之變更者，亦得為債之更改，即使舊債關係
30 消滅而成立新債關係。以契約為債之變更時，究為不失同一
31 性之內容變更，抑為更改，應依當事人之意思及變更之經濟

01 的意義定之，倘於債之內容之給付發生重要部分之變更，依
02 一般交易觀念已失債之同一性者，為債之要素有變更，即應
03 認為債之更改（最高法院86年度台上字第2753號判決要旨參
04 照）。而租賃標的物、承租期間及租金等皆為租賃契約必要
05 之點，上開契約內容有其一變更，應已失債之同一性，而應
06 認為債之更改（最高法院94年度台抗字第85號裁定及臺灣高
07 等法院113年度上易字第519號判決參照）。又所謂債之更
08 改，乃當事人間互相同意以新債務替代舊債務之契約（最高
09 法院79年度台上字第1618號判決要旨參照）。經查，異議人
10 與債務人李敏隆所簽訂之85年租約，並未約定租賃期限，係
11 不定期租賃關係，而其二簽訂之105年租約約定承租時間
12 自105年10月1日起至125年10月1日止，為定有期限之租賃關
13 係。亦即係由不定期租賃契約，變更為定期租賃，屬債之內
14 容發生重要部分之變更，依前開說明，應已發生債之更改，
15 使原有之85年租約關係消滅，而新成立105年租約關係。是
16 縱異議人陳稱其與債務人李敏隆曾於85年10月1日簽訂85年
17 租約乙情屬實，亦無從為有利於異議人認定之依據。

18 五、從而，本院司法事務官駁回異議人之聲明異議，於法並無違
19 誤。異議意旨指摘原裁定不當，請求廢棄原裁定，為無理
20 由，應予駁回。

21 六、據上論結，本件異議為無理由，依民事訴訟法第240條之4第
22 3項後段，裁定如主文。

23 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
24 民事第一庭 法 官 蔡碧蓉

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 繳納抗告費新臺幣1,500元。

28 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日
29 書記官 李達成