

臺灣新北地方法院民事裁定

108年度事聲字第107號

異議人 楊柏原

上列異議人因債權人宜捷威科技股份有限公司等與債務人晨鴻有限公司間遷讓房屋等強制執行事件，對於民國108年3月20日本院民事執行處司法事務官所為107年度司執字第110477號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法第17條之2第1項第2款分別定有明文。又當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執程序終結前，為聲請或聲明異議；前項聲請或聲明異議，由執行法院裁定之，亦為強制執行法第12條第1項、第2項所明定。故司法事務官於強制執程序中就當事人或利害關係人依第12條所為之聲請或聲明異議，自得立於執行法院之地位先為准駁之裁定（處分）。次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項至第3項分別訂有明文。又此項規定，依強制執行法第30條之1規定準用於強制執程序。查本院民事執行處司法事務官於民國108年3月20日所為107年度司執字第110477號裁定（下稱原裁定），係於同年月28日送達異議人，而異議人於同年4月9日對原裁定提出異議，經司法事務官認其異議

01 為無理由送請本院為裁定，核與上開條文規定及意旨相符，
02 先予敘明。

03 二、異議意旨略以：伊只是單純承租門牌號碼新北市○○區○○
04 ○路○ 號8樓房屋（下稱系爭房屋），無奈遇到房東做生意
05 失敗導致繳不出房貸，銀行要查封拍賣系爭房屋並除去伊租
06 賃契約，伊完全沒有想要去低價買下系爭房屋，亦無能力買
07 ，惟鈞院卻稱係因伊居住於系爭房屋致第一次拍賣未拍定，
08 影響銀行之債權，伊實在冤枉。且鈞院一開始要伊先停繳房
09 屋租金予房東，後來才再除去租賃契約，是否伊向房東要回
10 已繳納之租金，再繳至鈞院，伊就可以繼續住到明年2月。
11 伊一個月新臺幣（下同）1萬餘元之租金對銀行、房東來說
12 都是小錢，但對伊來說已經影響生活一大部分，懇請鈞院協
13 助伊，保障伊基本的生活，爰依法聲明異議等語。

14 三、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或
15 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制
16 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執
17 行程序終結前，為聲請及聲明異議，但強制執行不因而停止
18 ，強制執行法第12條第1項定有明文。又撤銷或更正強制執
19 行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前，始得為之，故
20 聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院
21 為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分
22 或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自可以
23 此為理由，予以駁回（司法院33年院字第2776號解釋(五)意旨
24 參照）。而所謂強制執行程序終結，因強制執行有實施單一
25 之程序即達其目的，亦有同時或先後實施數個或數種之程序
26 仍未達其目的，故所謂強制執行程序之終結，有個別程序之
27 終結、整個程序之終結兩種情形。個別程序之終結，指對於
28 特定之執行標的物，或依特定執行方法實施之強制執行程序
29 終結而言，因此如係不動產之拍賣程序，則以拍定人依強制
30 執行法第97條、第98條規定繳足價金，領得執行法院所發給
31 權利移轉證書而取得該不動產所有權，拍賣程序即已終結（

司法院 33 年院字第 2776 號(七)解釋、最高法院 108 年度台抗字第 28 號、103 年度台抗字第 553 號參照)。又對特定標的物之拍賣程序聲明異議，如拍賣程序終結，其強制執行程序即告終結。準此，強制執行程序一經終結，即不容當事人或利害關係人就該拍賣程序聲明異議(最高法院 104 年度台抗字第 954 號、104 年度台抗字第 1079 號裁定參照)。

四、經查，債權人宜捷威科技股份有限公司前執臺灣高等法院 106 年度重上字第 794 號判決、裁定暨確定證明書，向本院聲請強制執行債務人晨鴻有限公司所有之系爭房屋及其坐落之基地即新北市○○區○○段○○○ ○號土地(下合稱系爭房地)，經本院以 107 年度司執字第 110477 號遷讓房屋等強制執行事件受理在案，並訂於 108 年 1 月 10 日就系爭房地為第 1 次拍賣。嗣異議人於 107 年 12 月 17 日到院陳稱其為系爭房屋之承租人，租賃期間自 105 年 2 月起至 107 年 2 月，復又再行簽約，租賃期間自 107 年 2 月 1 日起至 109 年 2 月止等語。本院民事執行處司法事務官遂因系爭房屋之拍賣條件變更而停止原拍賣程序，改訂於 108 年 2 月 14 日就系爭房地為第 1 次拍賣，並於拍賣公告記載系爭房屋有異議人陳報租約，租期自 107 年 2 月 15 日起至 109 年 2 月 15 日止，租金每月 1 萬 4,500 元，拍定後不點交等語。然該次拍賣無人應買，本院民事執行處司法事務官復訂於 108 年 3 月 7 日就系爭房地為第 2 次拍賣，拍賣公告仍有記載上開系爭房屋有租約之情事，惟因併案債權人華南商業銀行股份有限公司於 108 年 2 月 19 日具狀聲請除去承租人即異議人與出租人即債務人晨鴻有限公司於系爭房屋上之租賃權(下稱系爭租賃權)，本院民事執行處司法事務官遂停止原第二次拍賣程序，於同年 2 月 21 日以執行命令除去系爭租賃權，並通知異議人、債務人晨鴻有限公司及併案債權人華南商業銀行股份有限公司，嗣改訂同年 4 月 11 日就系爭房地為第 2 次拍賣，於拍賣公告上記載異議人之租賃關係業經本院以執行命令除去，如無人聲明異議或聲明異議無理由經駁回確定者則點交，否則不點交

01 等語。而該次拍賣由第三人謝麗卿拍定，於108年4月12日
02 繳款，本院並於108年4月25日核發不動產權利移轉證書。
03 異議人雖於108年3月18日具狀向本院聲明異議，惟經本院
04 民事執行處司法事務官認異議無理由，裁定駁回異議人之聲
05 明異議等情，有臺灣高等法院106年度重上字第794號判決
06 、裁定暨確定證明書正本、本院民事執行處107年11月26日
07 通知、公告及第一次拍賣公告、107年12月17日執行筆錄、
08 系爭房屋租賃契約、本院民事執行處107年12月19日通知及
09 第一次拍賣公告、108年2月14日不動產拍賣筆錄、108年
10 2月14日通知及第二次拍賣公告、華南商業銀行股份有限公司108年2月19日民事聲請狀、108年2月21日公告、執行
11 命令、108年2月23日通知及第二次拍賣公告、異議人之聲
12 明異議狀、原裁定、108年4月11日不動產拍賣筆錄（第二
13 次拍賣）、108年4月25日新北院輝107司執字110477字第
14 25790號不動產權利移轉證書等件在卷可稽（見本院107年
15 度司執字第110477號卷第7-13頁、第113-116頁反面、第11
16 8-119頁、第157頁及反面、第163-170頁反面、第174-17
17 8頁、第180-181頁、第259-264頁、第266-267頁、第29
18 7頁、第300-302頁反面、第308-312頁、第314-315頁、
19 第354-356頁反面、第360-361頁、第365頁及反面、第38
20 8頁），並經本院依職權調取上開執行卷宗核閱無訛。雖異
21 議人於108年4月9日以上開理由對本院民事執行處司法事
22 務官所為除去系爭租賃權之執行命令聲明異議，惟因系爭房
23 地既於同年4月11日經拍定，並由本院於同年4月25日核發
24 不動產權利移轉證書予拍定人，系爭房地之拍賣程序業已終
25 結等情，已詳如前述，則揆諸前開說明，縱為撤銷或更正原
26 除去系爭租賃權之執行命令，亦均屬無從執行，故本件異議
27 人之聲明異議，為無理由，應予駁回。至就異議人主張其已
28 繳納租金予債務人晨鴻有限公司云云，核與本件执行程序無
29 涉，要非本件聲明異議所得審究，應由異議人另循民事訴訟
30 程序謀求救濟，附此敘明。從而，本院民事執行處司法事務
31

官裁定駁回異議人之聲明異議，理由與本院雖有不同，惟結論並無二致，仍應予以維持。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，非有理由，應予駁回。

五、結論：本件聲明異議為無理由，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 108 年 6 月 14 日
民 事 第 四 庭 法 官 毛 崑 山

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 108 年 6 月 17 日
書 記 官 喻 誠 德