

臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

113年度抗字第4號

抗 告 人 郭集益

上列抗告人因與第三人林賜玉聲明異議事件，對於中華民國112年12月5日臺灣花蓮地方法院112年度執事聲字第37號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、異議及抗告意旨略以：原法院110年度司執字第9015號清償票款執行事件（下稱執行法院、系爭執行事件）如附表所示之執行標的物為債務人宏將建設股份有限公司（下稱宏將公司）及劉靜怡所有，執行法院於民國110年8月30日查封花蓮市○○段00建號房地時，係由伊持債務人宏將公司交付之鑰匙開鎖，確認現況為「尚在裝潢，並無水電，無人居住」乙情，第三人林賜玉並不在場，且內部物品為宏將公司留在現場之物品，第三人於現場執行查封期間逾7個月後片面陳報宏將公司已將上開執行標的交付其占有，顯非事實。故系爭執行事件拍賣公告記載「據第三人林賜玉於111年3月28日陳報其與債務人宏將公司因債權債務關係，該債務人已將本件標的交付其使用中；拍定後不點交」，即有違誤，故請求將此部分拍賣條件變更為點交，惟執行法院司法事務官竟裁定駁回，伊不服聲明異議，復經原裁定駁回，因而提起抗告前來。

二、按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；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第2項但書之情形者（即原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係

發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者），前項規定亦適用之。強制執行法第99條第1、2項定有明文，是以拍賣之不動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準。又查封之不動產於查封時，究由債務人或第三人占有之實際狀況，執行法院應依職權調查，以為決定拍定後點交與否之依據，如第三人另主張本於其他法律關係有權占有查封之房屋，雖執行法院不得就第三人所主張之占有法律關係是否存在，為實體上之審認，然仍應就第三人是否於查封前即占有之事實依職權調查明確後，再決定拍定後是否點交。

三、經查：

(一)本件執行標的之花蓮市○○段00建號房屋（門牌號碼為花蓮市○○路0段000之0號）於110年8月30日現場查封時，屋內有堆置建築使用之工具、未拆之大型廚具、簡易之衛浴設備及電梯乙座等物，但無水電等情，有該次查封筆錄可稽。又第三人因非系爭執行事件之當事人，未知查封程序而未到場，故未即時陳報其持有鑰匙占有管領上開房屋之事實，嗣就原拍賣公告記載「拍定後點交」之條件，聲明異議表示其與宏將公司間存在合建契約關係，宏將公司為擔保履約，將上開房屋交由其充作倉庫使用，並提出包含上開房屋之鑰匙照片、107年9月15日懸掛「本屋為合建地主由建商交付合法占有中，如承購本屋致地主權益受者，承購者應負全部民刑事責任」之紅布條及屋內相關照片，可證第三人在查封前占有上開房屋，而同段00建號為集合式社區之警衛室及受信總機機房，亦有111年10月28日查封筆錄可稽，執行法院因認相對人聲明異議為有理由，而於112年6月24日裁定更正「拍定後不點交」之拍賣條件。

(二)抗告人雖以宏將公司於107年12月14日，以本件標的為其設定最高限額抵押權時，並無上述使用借貸關係，縱第三人占有上開房屋，亦係在抵押設定之後，並因妨害其抵押權實現，聲請除去使用借貸關係後再為拍賣。經執行法院命抗告

01 人及第三人各自提出第三人何時占有本件執行標的之證據資
02 料後，以第三人已提出其自宏將公司取得包含本件執行標的
03 在內之00戶鑰匙及密閉式社區電子鎖大門遙控器、107年9月
04 15日於屋內外懸掛「本屋為合建地主由建商交付合法占有
05 中，如承購本屋致地主權益受者，承購者應負全部民刑事責
06 任」之紅布條、屋內物品等相關照片，從形式資料判斷第三
07 人於查封前即占有執行標的，並非於抗告人抵押權設定之後
08 始占有，因而裁定駁回抗告人除去使用借貸或占有關係之聲
09 請。抗告人嗣於112年12月5日第三次拍賣程序，聲明以債權
10 承受本件執行標的，目前由執行法院命債權人陳報債權並提
11 出債權證明，未至核發權利移轉證書，故系爭執行事件之拍
12 賣程序尚未終結。是以，第三人以本案已執执行程序終結，抗
13 告結果縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執
14 行，抗告法院應以此為由駁回抗告，應無理由。

15 (三)然第三人與宏將公司存在合建契約之爭議，於本件執行標的
16 查封前已有返還土地等假處分及民事訴訟，足見第三人非為
17 宏將公司之占有輔助人而占有管領本件執行標的，雖其占有
18 權源依第三人所述為宏將公司為擔保履約而為交付，然為宏
19 將公司否認並以第三人係無權占有本件執行標的為辯，致第
20 三人是否有權占有本件執行標的及其占有之法律關係未明，
21 然此屬實體權利之爭執，並非執行法院所得審究。佐以本件
22 花蓮市○○段00○號房屋內尚有廚具、櫃子等物件，屬有主
23 之物，且缺乏證據認定為宏將公司所有，故執行法院依其調
24 查之證據資料，形式判斷第三人在查封前已占有本件執行標
25 的00建號，及00建號屬集合社區之公共設施，並非強制執行
26 法第99條第1、2項規定得解除占有，點交於買受人或承受人
27 之不動產，而於拍賣公告記載「據第三人林賜玉於111年3月
28 28日陳報其與債務人宏將公司因債權債務關係，該債務人已
29 將本件標的交付其使用中；拍定後不點交」等語，於法並無
30 違誤。

31 四、綜上所述，抗告人主張本件執行標的非第三人占有，即使為

第三人占有，亦係抵押權設定之後，因妨礙抵押權行使，聲請執行法院除去，本件執行標的應於拍定後點交等語，為無理由。執行法院司法事務官處分駁回抗告人之聲明異議，並無不合，原裁定予以維持，自無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

民事第一庭審判長法官 劉雪惠（主筆）

法官 廖曉萍

法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內表明抗告理由向本院提出抗告書狀，並應繳納抗告費新台幣1千元。

中 華 民 國 113 年 2 月 17 日

書記官 林香君

附表

110年司執字009015號 財產所有人：宏將建設股份有限公司、劉靜怡									
編號	土地坐落					使用地類別	使用分區	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號			平方公尺	
1	花蓮縣	花蓮市	○○		000-00		住宅區	000.00	全部
	備考	所有權人：宏將建設股份有限公司							
2	花蓮縣	花蓮市	○○		000			0000.00	000000分之0000
	備考	所有權人：劉靜怡							
3	花蓮縣	花蓮市	○○		000-0			00.0	0000分之000
	備考	所有權人：劉靜怡							
4	花蓮縣	花蓮市	○○		000-00			00.00	0000分之000
	備考	所有權人：劉靜怡							

編號	建號	基地坐落	建築式樣	建物面積（平方公尺）		權利範圍

(續上頁)

01

		----- 建 物 門 牌	主要建築 材料及房 屋層數	樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	75	花蓮縣○○市○ ○段000000地號 ----- ○○路○段000 之0號	住家用、 鋼筋混凝 土造、四 層樓	第一層：121.34 第二層：76.49 第三層：76.71 第四層：47.84 合計：322.38	陽台：22.01	全部
	備考	所有權人：宏將建設股份有限公司				
2	92	花蓮縣○○市○ ○段000000地號 ----- ○○路○段000 號	住家用、 鋼筋混凝 土造、二 層樓	第一層：34.48 第二層：34.48 合計：68.96		6897分之 280
	備考	所有權人：劉靜怡				