

臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

115年度抗字第8號

抗 告 人 周利根

上列抗告人因與相對人吳養中間拍賣抵押物等強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年3月2日臺灣花蓮地方法院115年度執事聲字第3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、抗告意旨略以：原法院民事執行處(下稱執行法院)113年度司執字第9174號強制執行事件，就執行標的物即伊所有門牌號碼花蓮縣○○鄉○○路0段000號房屋(下稱系爭房屋)之拍賣條件，訂為拍定後點交，然伊於民國112年4月1日起即出租予第三人楊雯庭，租賃期間至117年3月31日(下稱系爭租賃)，楊雯庭並於112年4月7日以該址設立公司登記，而該屋係於112年12月6日始遭查封，不應逕為點交，則執行法院於拍賣條件註明「點交」，自有未合，爰請求將系爭房屋之拍賣條件更改為拍定後不點交等語。案經執行法院司法事務官以113年度司執字第9174號裁定駁回其聲明。抗告人對之提出異議，於原法院以115年度執事聲字第3號裁定駁回其異議後，提起抗告。

二、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，為強制執行法第99條第1項前段所明定。拍賣之不動產是否點交，應以查封時之狀態為準，執行法院就第三人是否於查封前占有之事實，應依職權調查，以資決定該不動產於拍定後是否點交(最高法院102年度台抗字第1023號民事裁定意旨參照)。準此，查封時不動產為債務人占有，執行法院於拍定後即應依法執行點交，不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影響，而占有乃對物事實上之管領力，應具備占有之公示外觀，足以供他人辨識占有人為何人，始足當之，倘不特定

人無從於查封時知悉承租人確實占有之狀態，自應以保護拍定人及債權人之利益為要，於拍賣公告上註記拍定後點交。

三、經查：

(一)執行法院於113年7月15日就系爭房屋執行查封時，抗告人之配偶陳采璇在場陳稱：系爭房屋無人居住，供放置雜物之用等語，並於查封筆錄簽名，觀之查封期日照片，該屋屋狀不佳，未見新近或正進行裝修之跡象，僅堆放零星物品，無人居住等情，業經本院調取執行法院113年度司執字第9174號卷(下稱司執卷)核閱無誤，復有查封筆錄可參(司執字卷)。系爭房屋於查封時係無人居住之空屋，則執行法院於拍賣公告記載系爭房屋拍定後點交，核無不合。

(二)嗣執行法院定114年4月30日第1次拍賣期日，有拍賣公告存卷足查(司執字卷)，抗告人亦未異議，足見，系爭房屋於查封確實係由抗告人占有。則抗告人於第1次拍賣無果，遲於收受第2次拍賣通知後，始於114年12月15日具狀以系爭房屋有系爭租賃關係存在為由，聲請更正拍賣條件為不點交，所提系爭租賃契約復未經公證，其真實性，容非疑義。

(三)抗告人於114年12月15日聲請狀雖稱系爭房屋於進入法拍程序前，已自費整修系爭房屋(司執卷)，然該次書狀所附裝修照片，核與113年7月15日查封期日照片，大相逕庭，故抗告人所提出裝修照片是否即為系爭房屋，顯非無疑，縱為系爭房屋，衡情亦應於查封期日後始進行裝修，距系爭租賃契約所載出租日「112年4月1日」，相隔1年以上，租賃契約復未載明承租地點，益見系爭租賃契約之真實性及與系爭房屋之關聯性，均屬有疑，尚難率信。

(四)抗告人所提「○○○○○○工作坊」商業登記資料及營業地點照片(本院卷第41至51頁)，雖記載負責人為楊雯庭、設立日期112年4月7日、商業所在地為系爭房屋。然商業登記所在地為商業文件收送之主事務所，與實際經營業務之營業所不同，此觀上開商業登記即明(本院卷第51頁)，而商業登記所在地與實際營業處所，分設不同地點，亦屬常見，要難以系爭房屋確有

上開行號登記，即得推認系爭租賃關係存在。又抗告人所提營業地點照片縱為系爭房屋，理應於裝潢後方能營業；惟系爭租賃契約月租金新臺幣(下同)2萬元，上開行號資本額僅8萬元(本院卷第19、27頁)，卻於承租後長達1年多未於系爭房屋營業，顯違常情，故難以上開行號於112年4月7日即以系爭房屋為登記地址，即得推認查封時有系爭租賃關係之存在及承租人楊雯庭對系爭房屋有現實管領力而占有之事實。

四、綜上，抗告人未能證明系爭租賃關係與系爭房屋之關聯性且於查封前即已存在，及承租人(第三人)於查封時已占有系爭房屋等事實，從而，執行法院司法事務官依查封時之情形，認定系爭房屋為債務人占有，並公告拍賣條件為拍定後點交，應屬有據。司法事務官認抗告人請求更正拍賣條件為無理由而駁回之，抗告人聲明異議，原法院裁定駁回異議，並無違誤，抗告意旨指摘執行法院司法事務官之處分、原法院之裁定不當，求予廢棄，並無理由，應駁回其抗告。爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 4 月 2 日
民事第二庭審判長法官 廖曉萍(主筆)
法官 林恒祺
法官 鍾志雄

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀(均須按他造當事人之人數附繕本)。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中 華 民 國 115 年 4 月 2 日
書記官 許志豪