

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

113年度司執字第22384號

聲 請 人

即 債 權 人 新 鑫 股 份 有 限 公 司

法 定 代 理 人 闕 源 龍

上列聲明人因債權人與債務人間求償債務強制執行事件，聲請就如附表所示不動產之拍賣條件變更為點交，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

一、聲請意旨略以：本案拍賣標的物現無人占有使用中，且債務人與聲請人往來時已簽具不動產使用狀況切結書，保證其餘債務完全清償前須維持自行使用之現狀；又於第一次拍賣時已無人應買，若第二次拍賣仍係不點交將嚴重影響投標人支應買意願及債權人之債權受償可能性，爰聲請本院排除其他以使用收益為目的之關係，將本案拍賣改為點交等語。

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，前項規定亦適用之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權及其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。強制執行法第99條第1、2項、民法第866條第1項、第2項分別定有明文。是依上開規定，僅現為債務人占有及查封後為第三人占有者，法院始得逕行點

01 交。另依上開民法規定除去使用收益為目的之關係後，變更
02 拍賣條件為點交，惟此必以法院之除去使用收益關係之執行
03 命令，合法送達與債務人間成立使用收益關係之相對人為前
04 提始生除去之效力，合先敘明。

05 三、經查，債務人如附表所示不動產(下稱系爭不動產)，本院前
06 於民國(下同)113年11月14日於現場查封履勘，屋內有家具
07 及生活用品，惟不知何人居住使用。本院復於114年11月9日
08 函請警局查明系爭不動產占有現況，經該局回覆鄰居稱不清
09 楚占有者是何人，但每個月會見到一台銀色自小客停在系爭
10 不動產址前。是依上開履勘及警局查詢之現況，僅足認確有
11 人占用系爭不動產，然尚難認係債務人占用，本院自無從逕
12 行變更拍賣條件為點交；另債權人主張依民法上開規定除去
13 使用收益關係，然並未陳報與債務人間成立使用收益關係之
14 相對人為何人，本院亦無從據以送達除去使用收益關係之執
15 行命令，從而亦無從逕行變更拍賣條件為點交。據此，本件
16 聲請，為無理由，應予駁回。

17 三、依強制執行法第12條第2項、第30條之1、民事訴訟法第95
18 條、第78條裁定如主文。

19 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法
20 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

21 中 華 民 國 115 年 1 月 7 日
22 民事執行處司法事務官

23 附表：

24 113年司執字022384號 財產所有人：賴文德

編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段				地號
1	宜蘭縣	宜蘭市	嵐峰		1322	90.39	全部	8,320,000元
	備考	重測前：金六結段金結小段52-24地號。						

25

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 合	面積 計		

(續上頁)

01

			料及房 屋層數		及用途		
1	1279	宜蘭縣○○市○ ○段0000地號 ----- 宜蘭縣○○市○ ○路○段000巷0 號	住 家 用。四 層 鋼 筋 混 凝 土 造。	一層：51.64 二層：51.64 三層：51.64 四層：29.10 合計：184.02	陽台15.45平 方公尺	全部	1,600,000元
	備考	重測前：金六結段金結小段596建號。					
2	暫 編 1301	宜蘭縣○○市○ ○段0000○0000 地號 ----- 宜蘭縣○○市○ ○路○段000巷0 號	住 家 用。四 層 鋼 筋 混 凝 土 加 強 磚 造。	一層：9.41 合計：9.41	陽台6.05平 方公尺；露 台9.24平方 公尺；雨遮2 2.18平方公 尺	全部	320,000元
	備考	本建物總面積46.88平方公尺，其中6.33平方公尺占用鄰地（跨越同段鄰地1324地號）					