臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第147號

抗　告　人　皇家世紀廣告有限公司

000000000000000000

法定代理人　張世煌

代　理　人　周慧甄

相　對　人　黃健華

000000000000000000

張世煌

000000000000000000

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於中華民國114年5月6日臺灣高雄地方法院114年度執事聲字第30號所為裁定提起抗告，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：相對人即債權人黃健華於原法院113年度司執字第94394號返還房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件），聲請命相對人即債務人張世煌遷讓返還坐落高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號，下稱系爭房屋），然黃健華所持執行名義為公證書，公證內容為出租人黃健華、承租人張世煌間自民國111年7月29日至113年7月28日間之租賃行為。抗告人在111年7月29日前即占用系爭房屋，黃健華並未就108年7月29日起至111年7月28日之租約聲請強制執行，執行名義之效力不及於抗告人之占有，不得命抗告人遷出系爭房屋。抗告人自102年2月間起迄今均在系爭房屋營業，123法拍網係網路廣告用，實際經營課稅主體為抗告人，抗告人實際營業情況，與一般公司營業無異，且相對人訂立租約時，黃健華即明知房屋為抗告人占用，並曾於108年7月29日出具房屋使用同意

書，同意抗告人使用系爭房屋，爰依法提起抗告，請求撤銷本件強制執行程序。

二、相對人之答辯：

㈠黃健華以：抗告人將房屋使用同意書之內容混淆為黃健華同意抗告人使用執行標的即系爭房屋，該同意書僅為供公司設立營業所在地，且抗告人之登記地址於108年8月1日始變更公司所在地為系爭房屋，其自103年1月24日起公司登記地址為高雄市○○區○○街00號7樓之2。又抗告人為一人公司，張世煌為抗告人之法定代理人兼唯一股東，基於執行名義主觀範圍擴張之法理，抗告人應為執行名義效力所及等語，資為抗辯。

㈡張世煌以：系爭房屋經訴外人張瓊云於102年間賣與張世煌，因貸款原因未登記張世煌名下，108年間借名登記黃健華名下並向玉山銀行貸款，其利用張世煌入監執行，持公證書為其不法利益聲請強制執行，已屬背信。又黃健華曾於108年7月29日出具房屋使用同意書，同意抗告人登記系爭房屋繼續營業，抗告人於系爭公證書之執行名義成立前，即占用系爭房屋，執行名義不及於抗告人之占有。且抗告人於102年2月迄今仍在系爭房屋營業，民事執行處以123法拍網招牌為皇家不動產企業社所有，然該企業社在抗告人設立時即已廢止，應撤銷本件強制執行程序等語，資為抗辯。

三、按強制執行，得依公證法規定得為強制執行之公證書為之，強制執行法第4條第1項第4款定有明文。又按當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：㈢租用或借用建築物或其他工作物，定有期限並應於期限屆滿時交還者。前項公證書，除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人之繼受人及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力，為公證法第13條第1項第3款、第2項明定。所謂「就該法律行為，為當事人之繼受人」，應指繼受公證法律行為之權利人或義務人而言；所謂「為當事人或其繼受人占有請求

標的物者」，應指為當事人或其繼受人之利益而占有者而言。再按強制執行之當事人，依執行名義之記載定之；又執行名義係命債務人交出不動產而不交出者，執行法院得解除債務人之占有，使歸債權人占有，強制執行法第124條第1項定有明文。強制執行法第124條第1項所謂債務人，包括為債務人之受僱人、學徒或與債務人共同生活而同居一家之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之有管領之力者在內（辦理強制執行事件應行注意事項第57點第7項參照）。是執行名義係命債務人交出不動產而不交出者，執行法院就該不動產是否為債務人所占有，仍應依職權為形式上之審查，倘依形式審查結果，足認該占有人為債務人本人或受債務人指示而對之有管領之力之人時，即應命其交出並解除占有，此與執行法院就實體爭執事項，並無調查審認之權限，係屬二事（最高法院111年度台抗字第779號裁定意旨參照）。

四、本院判斷：

㈠相對人黃健華為系爭房屋所有權人，有建物登記謄本可參（見執行卷第141頁），其自108年7月29日出租系爭房屋予張世煌，租期自108年7月29日起至111年7月28日止，經原法院所屬民間公證人楊士弘以108年度雄院民公士字第1196號公證在案，嗣經續租，租期自111年7月29日起至113年7月28日止，亦經上該公證人以111年度雄院民公士字第1260號公證（下稱系爭公證書，見執行卷11至17頁）。黃健華於113年6月6日以存證信函通知張世煌於113年7月28日租期屆滿後，不再續租（見執行卷第19頁），嗣以張世煌租期屆滿未交還房屋為由，持系爭公證書為執行名義，聲請強制執行命張世煌交還系爭房屋，經執行法院向張世煌核發自動履行命令，抗告人則表明其為現占有人，非執行名義效力所及，並具狀聲明異議（見執行卷第51、79頁），經司法事務官及原審法院先後裁定駁回其異議等情，有執行事件卷宗可稽。依前開說明，系爭公證書約定逕受強制執行事項，與前揭公證

法之規定相符，該執行名義為合法有效，其執行力之主觀範圍除債務人張世煌以外，尚及於執行名義之特定繼受人，及為張世煌或其繼受人利益而占有系爭房屋之人，執行法院僅形式審查執行標的是否為債務人所占有，倘占有人為債務人本人或受債務人指示而對之有管領之力之人時，即應命其交出並解除占有。

㈡抗告人主張：自其102年起均在系爭房屋營業並占有使用中，123法拍網為抗告人經營之不動產經紀業網路服務，123法拍網臉書網頁所載電話為抗告人申設，房屋外之「123」廣告招牌為抗告人申請註冊商標。抗告人營業狀況明顯，與客戶簽約均在此地。抗告人非債務人，本件不得對抗告人強制執行等語，並提出智慧財產局商標檢索、張世煌及周慧甄名片、專任委託銷售契約書、工地承攬契約書、財政部高雄國稅局營業人銷售額與稅額申報書、房屋租賃契約暨發票證明、中華電信113年10月繳費通知、系爭房屋外觀照片、123法拍網臉書截圖、高雄市不動產仲介經紀商業同業公會會員證書為據（見執行卷第347至419頁）。惟查：

1.公司登記資料上所載公司所在地，乃公司法規定應登記之公示事項，衡諸實務現況，公司經營者為符合特定目的，登記地址與實際執行業務所在不符、同一地址同時設有多家公司，登記而未營業者所在多有，不能僅以公司登記地址，即謂公司占有該登記地址之建物。抗告人提出之公司變更登記表（108年8月1日變更），固記載公司所在地為「高雄市○○區○○路000號1樓」（見執行卷第56頁），然抗告人事實上是否確實占有該址並營業，本難徒以公司登記內容遽以推斷，且抗告人於102年9月10日公司所在地遷址至高雄市○○區○○路000號，103年1月24日至108年7月31日遷址至高雄市○○區○○街00號7樓之2，黃健華於108年7月26日取得系爭房地所有權，108年7月28日與張世煌簽立租約，抗告人始於108年8月1日變更登記地址為系爭房屋，有經濟部商工登記歷史公示資料（見執行卷第243頁）、建物登記謄本、公

司變更登記表可參，系爭房屋並曾作為訴外人皇家創世紀資產管理股份有限公司之登記地址（見執行卷第299頁商工登記公示資料），依前揭說明，殊難單憑公司登記地址，推認抗告人自102年間即占用系爭房屋營業迄今。

2.原法院司法事務官113年10月23日到場履勘系爭房屋，抗告人代理人周慧甄固在場陳稱：系爭房屋為抗告人營業處所，1、2樓均為抗告人占有使用，抗告人於107年6月27日就已經設址系爭房屋，在此開始營業迄今，公司目前仍在營業中等語。然系爭房屋門首僅有123法拍網招牌，並無抗告人公司招牌，玻璃門上有123法拍網貼條，有執行筆錄、房屋照片可參（見執行卷第97至98、103頁），與一般公司行號通常在建物外設置公司牌招，使客戶易於辨識之常情顯然不同，形式上且無從認定抗告人與123法拍網為同一公司，抗告人所提智慧財產局商標檢索圖樣為「123Racing」（見執行卷第347頁），亦與「123法拍網」之字樣、圖樣不同，抗告人稱「123」廣告招牌為其申請之註冊商標，並非可取，其所提123法拍網臉書截圖亦為私人製作，且所載內容與前述商標申請結果並不相合，無從為有利抗告人認定。又觀之抗告人提出周慧甄為店長、張世煌為總經理之名片，其上有123法拍網、123房屋法拍及抗告人名稱等內容，然此並非即可推認抗告人與該123法拍網、13房屋法拍同一，或系爭房屋為抗告人占用實際營業，自難以此為抗告人有利認定。至抗告人另以上該專任委託銷售契約書、工地承攬契約書、財政部高雄國稅局營業人銷售額與稅額申報書、房屋租賃契約暨發票證明、中華電信113年10月繳費通知、高雄市不動產仲介經紀商業同業公會會員證書等資料，據為其在系爭房屋營業證明。然抗告人公司設址於系爭房屋1樓，相關文件或發票章自當記載系爭房屋地址或以該址登記公司申設電話，前開專任委託銷售契約書所載簽立時間為112年6月5日，高雄市不動產仲介經紀商業同業公會會員證書至多僅能認定抗告人有入會，然不能以此推認係抗告人在系爭房屋成立123法

拍網，及抗告人自102年迄今占用該處實質營業之事實。抗告人另稱在系爭房屋門片玻璃櫥窗貼有仲介公會許可標章及租賃公會許可標章，在大廳擺放相關營利事業登記證件等語，然兩造於司法事務官到場勘驗時，就抗告人有無占有事實即爭執甚烈，抗告人代理人斯時未曾提及此節，亦無勘驗時之現場照片可資佐證，亦不足以此為其有利認定。

3.抗告人又稱黃健華曾於108年7月29日出具房屋使用同意書，同意抗告人使用系爭房屋等語，張世煌亦執此為黃健華同意抗告人在此處營業之依據。查黃健華雖於108年7月29日簽立房屋使用同意書，同意提供系爭房屋1樓部分房屋供抗告人設立為營業所在地（見執行卷第463頁），依該同意書內容僅係同意抗告人設址，且向黃健華承租系爭房屋之人為抗告人之法定代理人張世煌，其要求提供房屋地址作為公司設立地址，與該公司有無實際占用房屋營業分屬二事，尚難憑此認定抗告人為自主性之占有人。又抗告人另於原審提出前金區草江里里長證明書（見原審卷第55頁）主張其為實際占有人，然抗告人於102年9月10日起曾陸續變更公司所在地，而難以認定有其所指長期持續占用事實等情，如前所述，且縱認抗告人有在系爭房屋營業之事實，然抗告人之法定代理人即係債務人張世煌，張世煌為抗告人唯一股東兼董事，有公司變更登記表可參，抗告人公司既為抽象之組織，其實際之運作均有賴於法定代理人之行為，實際占有使用該屋者，即為債務人張世煌，且抗告人經執行法院命其陳報占用系爭房屋之法律權源（見執行卷第453頁），未據回覆，應認抗告人係受債務人張世煌指示而對系爭房屋有管領之力，執行法院仍應命抗告人交出房屋並解除占有，不能僅因債務人張世煌於系爭房屋設立公司，即不予解除該公司之占有。

4.至張世煌另稱系爭房屋係其購買借名登記於黃健華名下等語，事涉權利歸屬之實體事項，非強制執行法所定聲明異議程序所能審究，其執此抗辯，並無可取，且與本件占有人之認定無涉，自無依其聲請調查證人張瓊云之必要。抗告人另

聲請函詢國稅局、稅捐稽徵處、高雄市政府調查抗告人實際營業情況，惟抗告人所提相關稅務資料及公司登記事項無法逕為本件占有事實之認定依據，經說明如前，亦無贅為調查必要。

五、綜上所述，本件尚無從認定抗告人現為系爭房屋占有人，縱其占用系爭房屋，亦應係受債務人張世煌指示而對之有管領之力之人，仍應由執行法院解除其占有，抗告人所為主張並非可取。原法院司法事務官駁回抗告人之聲明異議，原裁定駁回抗告人之異議，核無違誤，抗告意旨猶執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　26　　日

民事第三庭

審判長法　官　許明進

法　官　蔣志宗

法　官　周佳佩

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　蔡佳君

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。