

臺灣新北地方法院民事裁定

112年度執事聲字第73號

聲 明 人 彰化商業銀行股份有限公司

即 債 權 人

法定代理人 凌忠嫻

代 理 人 吳伯修

相 對 人 陳佳雯

即 債 務 人

代 理 人 張禎庭律師

上列聲明人因與相對人陳佳雯間清償票款強制執行事件，對於中華民國112年11月24日本院111年度司執字第94416號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

一、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項本文、第2項、第3項分別定有明文。本件聲明人就本院司法事務官於民國112年11月24日所為之111年度司執字第94416號裁定，聲明不服而提出異議，該裁定於112年12月1日送達聲明人，聲明人不服於112年12月1日提起本件異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定及意旨相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：鈞院111年度司執字第94416號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）查封拍賣相對人所有之新北

市○○區○○段0000○○0000地號土地（下合稱系爭土地，如指個別地號土地，則以地號稱之），經原裁定以系爭土地因無路可達，應無從符合強制執行法第99條第1項規定，而鄰近道路部分有栽種作物亦非相對人即債務人所栽種，均非相對人占有，故無從將拍賣條件定為依現況點交為由，駁回聲明人之請求。然依民國111年8月5日聲明人代理人會同執行法院及依地政人員至現場指界進行查封程序之查封筆錄記載內容：「新北市○○區0000地號位於泰山區大科一路301巷2弄95號建物東北方75公尺處之山林地、新北市○○區0000地號位於1128地號土地，距離新北市○○區○○路000巷0弄00號建物東方180公尺處之山林地，以上二土地皆無路可達。」，並未指明系爭土地範圍內有無作物等占用，且本次拍賣公告使用情形欄表示依優世國際不動產估價師事務所鑑價之「鑑定報告」指出「1128地號及1138地號分別位於門牌號碼文工一路550號建物北側約10公尺及550公尺處，1128地號臨路部分有種植農作物，其餘現況為雜木林」，惟上開鑑價報告描述位置非於現場根據地政人員指界，所稱「種植農作物」之範圍是否為相對人所有權範圍內之土地，亦未經鑑界等程序，現況是否確為該農作物占用，不無疑義。又相對人於查封時為系爭土地之占有人，對於系爭土地有事實上管領力，故本次拍賣條件應變更為「拍定後點交」。為此爰依法提出異議，請求廢棄原裁定等語。

三、按債務人應交出之土地，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，強制執行法第99條第1項前段定有明文。拍賣之不動產可否點交，以查封時之占有狀態為準，苟查封時不動產為債務人占有，執行法院於拍定後即應依法嚴格執行點交，不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影響，辦理強制執行事件應行注意事項第57點第2款亦著有規定。次按占有乃對物事實上之管領力，係屬一種事實，應具備占有之公示外觀，足以供他人辨識占有人，始足當之，而執行法院查封

01 時查封標的確屬無人居住之空屋狀態，執行人員無從辨認查
02 封標的究否為債務人抑或第三人占有中，依占有公示外觀之
03 原則，自應認係債務人占有，始足以保護善意之拍定人（司
04 法院會議日期89年12月11日司法業務研究會第49期研究專輯
05 第28則法律座談會研討結論參照）。又不動產之拍賣方法係
06 由應買人自由競爭出價，以出價最高者取得所有權，故拍賣
07 不動產，應由執行法院將拍賣之事實及內容公告，俾應買之
08 人事先知悉參與應買，以提高拍賣實效，並確保應買者之機
09 會均等，是強制執行法第81條第1項規定，拍賣不動產應由
10 執行法院先期公告，並於同條第2項規定公告應記載之事
11 項，其中不動產由第三人占有之狀況、原因及拍定後是否點
12 交，即屬該條第2項第1款所稱之其他應記明之事項。而點交
13 與否，攸關拍定人是否須另行起訴始能取得占有，影響一般
14 人參加應買之意願及不動產之拍賣價格至鉅（臺灣高等法院8
15 5年度抗字第250號裁判意旨可為參照）。

16 四、經查：

17 (一)聲明人即債權人彰化商業銀行股份有限公司執臺灣士林地方
18 法院95年度執字第9477號債權憑證為執行名義，聲請對相對
19 人強制執行，執行法院於000年0月0日下午2時30分會同地政
20 人員由聲請人代理人導引至系爭土地現場執行查封，嗣執行
21 法院委託優世國際不動產估價師事務所鑑價出具鑑定報告
22 (下稱系爭鑑價報告)後，委請臺灣金融資產服務股份有限公
23 司進行拍賣，依序定於112年4月26日第一次拍賣、112年9月
24 20日第二次拍賣、112年10月18日第三次拍賣。關於第二次
25 及第三次拍賣公告就「點交情形欄」皆記載「點交否：如備
26 註欄或使用情形欄所示。本件拍賣債務人不動產，查無債務
27 人現實使用部分，拍定後若依照現況點交，依據98年度民執
28 類第四號提案審查意見，點交之目的，係在強制排除債務人
29 或第三人之占有，將標的物交付予拍定人占有，本件土地依
30 卷內資料所示既無債務人或第三人現實占有之情形，拍定人
31 聲請點交，執行法院將發函予拍定人告知逕予點交之旨。若

01 拍定人欲聲請鑑界，須自行與地政機關聲請，因本次拍賣土
02 地範圍大且中間無路可達，故『本院不配合鑑界點交』，相
03 關鑑界費用須拍定人自行負擔」，而拍賣公告中「使用情形
04 欄」則記載：「111年8月5日債權人代理人會同地政人員導
05 往現場進行查封程序，1128地號位於泰山區大科一路301巷2
06 弄95號建物東北方75公尺處之山林地、新北市○○區0000地
07 號位於1128地號土地，距離新北市○○區○○○路000巷0弄
08 00號建物東方180公尺處之山林地，以上二土地皆無路可
09 達。惟現實狀況如何，請應買人查明注意。依照鑑定報告
10 (按：即系爭鑑價報告)指出，1128地號及1138地號分別位於
11 門牌號碼文工一路550號建物北側約10公尺及550公尺處，11
12 28地號臨路部分有種植農作物，其餘現況為雜木林，使用權
13 原不明，請應買人自行查明注意。」字樣等情，此經本院調
14 取系爭執行事件卷宗核閱在案。

15 (二)系爭土地經執行法院於000年0月0日下午2時30分至現場查封
16 時，查封筆錄記載：「新北市○○區0000地號位於泰山區大
17 科一路301巷2弄95號建物東北方75公尺處之山林地、新北市
18 ○○區0000地號位於1128地號土地，距離新北市○○區○○
19 ○路000巷0弄00號建物東方180公尺處之山林地，以上二土
20 地皆無路可達。」字樣，並有地政人員查封時當場提供系爭
21 土地與連同周邊地號之圖面2張、彩色空照圖1張附卷，有系
22 爭執行事件查封筆錄可稽。而第三次拍賣公告所載其中1128
23 地號臨路部分有種植農作物，其餘現況為雜木林，使用權源
24 不明之部分，原裁定雖以1128地號鄰近產業道路有栽種作物
25 亦非相對人栽種，非相對人所占用，故無從將拍賣條件定為
26 依現況點交云云，然查：

27 1.系爭土地目前登記所有權人為相對人，且所有權範圍為全
28 部，有系爭土地登記謄本可稽，據查封筆錄所載，系爭土
29 地於查封時，土地上為雜木林及山林地等情，並無出租及
30 他人占用情形，則依民法第940條：「對於物有事實上管
31 領之力者，為占有人。」規定，相對人基於所有權人之地

01 位，對於系爭土地具有一切排他之物權效力，對於系爭土
02 地自有事實上管領之力，自屬占有人無誤。系爭土地於查
03 封時既為相對人所占有，則依強制執行法第81條第2項、
04 辦理強制執行事件應行注意事項第57條第2點：「拍賣之
05 不動產可否點交，以查封時之占有狀態為準，苟查封時不
06 動產為債務人占有，執行法院於拍定後即應依法嚴格執行
07 點交，不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影
08 響」規定，自應予點交。至於1128地號鄰近產業道路目前
09 雖有非相對人栽種之作物，然該作物是否確有占用系爭土
10 地及占用範圍如何、由何人占有等情形均屬不明，而聲明
11 人代理人於執行法院112年10月25日訊問期日當庭聲請再
12 次去現場履勘或鑑界以為確認，有系爭執行事件內之上開
13 期日訊問筆錄可稽，是此部分容有再予查明之必要。

14 2.按拍賣之土地於查封時經地政人員指界稱，無路可達之山
15 坡地，拍賣公告載明「本件土地無路可達，依地政人員指
16 界稱均為雜林，拍定後按現況點交」，且卷內資料並無債
17 務人或第三人現實占有之情形。拍定後，如拍定人聲請點
18 交，本於點交之目的，在強制排除債務人或第三人之占
19 有，將標的物交付予拍定人占有，因土地依卷內資料所
20 示，既無債務人或第三人現實占有之情形，執行法院可發
21 函予拍定人告知逕予點交之旨(臺灣高等法院98年法律座
22 談會民執類提案第4號)。而本件查封筆錄固記載系爭土地
23 無路可達，且本件無相對人現實占有之情形，然相對人為
24 系爭土地所有權人，所有權範圍為全部，確為系爭土地之
25 占有人，業如前述，倘執行法院查明1128地號鄰近產業道
26 路不明第三人栽種之作物占用情形與範圍，如屬無合法占
27 用系爭土地之權源，依前開臺灣高等法院98年法律座談會
28 民執類提案第4號見解，得於拍定後「按現況點交」，於
29 拍定後，執行法院可發函予拍定人告知逕予點交之旨，然
30 尚非於未查明前即逕於拍賣條件中定為不點交。是原裁定
31 以系爭土地無路可達，應無從符合強制執行法第99條第1

項規定，故無從將拍賣條件定為依現況點交云云，亦非有據。

五、綜上所述，原裁定駁回聲明人請求將系爭執行事件拍賣公告之點交情形記載為「拍定後依現況點交」之聲請，尚有未洽，異議人指謫原裁定不當，求予廢棄，非無理由，爰將原裁定廢棄，發回由本院司法事務官另為適法之處理。

六、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
民事第二庭 法 官 陳翠琪

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1000元整。

中 華 民 國 113 年 2 月 22 日
書記官 劉冠志