

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第51號

聲明人 慶隆開發股份有限公司

法定代理人 廖羚君

代理人 周仕傑律師

相對人 余建華

簡黃明愛

上列當事人間因拆屋還地事件，異議人對於民國113年8月22日本
院司法事務官所為112年度司執字第39204號裁定聲明異議，本院
裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員
辦理之。本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，
均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法
第17條之2第1項第2款定有明文。次按司法事務官處理事件
所為之處分，與法院所為者有同一之效力。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3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項分
別定有明文。上開規定，為強制執程序所準用，強制執行
法第30條之1復有明文。查本院司法事務官於民國113年8月2
2日所為112年度司執字第39204號裁定（下稱原裁定），於1

01 13年9月2日送達，異議人於113年9月6日具狀聲明不服，未
02 逾法定10日不變期間，經核與首開規定相符。

03 二、異議意旨略以：

04 (一)查有關係爭建物即新北市○○區○○路0段000巷00號建物之
05 事實上處分權已於103年6月30日將系爭建物點交予債務人余
06 建華，並簽訂「點交及補充協議書」，事實上處分權人已變
07 更為債務人余建華，但因簡黃明愛與余建華前述之103年6月
08 30日之「點交及補充協議書」第2點約定，故建物仍由簡黃
09 明愛所占有使用，此有本件執行名義即鈞院111年度重訴字
10 第358號民事判決（下稱系爭判決）第8頁倒數第2行起之判
11 決理由可證。換言之，本件系爭房屋之事實上處分權人於10
12 3年6月30日起已變更為余建華，債務人簡黃明愛僅為占有
13 人，故簡黃明愛自無從在110年10月14日將房屋出售給第三
14 人程淑寬，程淑寬亦並不因110年10月14日之協議書而取得
15 事實上處分權，原裁定僅憑第三人提出無法確定真偽之協議
16 書即認定系爭房屋係於起訴前由第三人程淑寬所購買，顯與
17 確定判決所認定之事實與相關證據相違背，其裁定自非妥
18 適。

19 (二)次查原裁定認定第三人張榕峻係於110年12月1日起承租占有
20 系爭房屋，然查鈞院111年度重訴字第358號民事案件第一審
21 審理時於111年9月22日至現場測量，當時簡黃明愛之兒子簡
22 輔啟在場表示系爭建物係由其使用，當日現場並無張榕峻在
23 場或出面主張其占有使用系爭房屋，簡輔啟亦稱並無出租或
24 由他人使用之情形，且系爭判決理由第2點部分亦記載被告
25 簡黃明愛答辯聲明：4. 被告簡黃明愛依協議書於103年6月30
26 日取得民權段560地號土地所有人即余建華之「履約保證
27 書」後點交新北市○○區○○路0段000巷00號建物余建華並
28 簽立「點交及補充協議書」乙份。惟經余建華同意即承諾，
29 於互易找貼履行協議完成前，仍交由原屋主繼續使用。而於
30 前述案件111年8月9日與111年11月22日言詞辯論時，債務人
31 余建華與簡黃明均表示余建華於103年即為事實上處分權

01 人，系爭房屋並由簡黃明愛依據與余建華間之協議書使用，
02 簡黃明愛於111年7月28日提出民事答辯狀中亦稱系爭房屋由
03 其占有使用，本件拆屋還地訴訟第一審111年11月12日審理
04 時，簡黃明愛之訴訟代理人簡輔啓亦主張房屋由簡黃明愛占
05 有，不遷出給法院，但願意遷出給債務人余建華，此有當日
06 言詞辯論筆錄可參。足以證明系爭房屋於111年11月12日時
07 仍由債務人簡黃明愛所占有中，顯見系爭房屋於債務人起訴
08 時確實由債務人簡黃明愛所占有使用，而非張榕峻所占有，
09 原裁定僅憑不實之租賃契約認定張榕峻於110年12月1日起占
10 有，顯與事實不符。

11 (三)末查，張榕峻雖提出與程淑寬之租賃契約書影本，然程淑寬
12 並非房屋之事實上處分權人，亦無權出租系爭房屋已如前
13 述，且債務人簡黃明愛於訴訟中均自承其使用系爭房屋。綜
14 上所述，依鈞院111年度重訴字第358號民事判決之內容，足
15 證程淑寬之房屋租賃契約書及系爭建築物權利讓與協議書均
16 屬不實，顯係因為本件強制執行程序而故意製作，意圖不法
17 阻礙本件強制程序，原裁定誤信第三人所提出之不實文件而
18 駁回債權人之聲請，顯有不當。為此，爰提出異議，准予將
19 原裁定廢棄等語。

20 三、經查：

21 (一)異議人於112年3月14日持本院111年度重訴字第358號判決及
22 補充判為執行名義，聲請相對人應將新北市○○區○○段00
23 0地號土地上如附圖所示暫編地號436(1)、436(2)之建物(門
24 牌號碼：新北市○○區○○路0段000巷00號建物，面積84.4
25 4平方公尺)拆除，經本院以112年度司執字第39204號執行事
26 件(下稱系爭執行事件)受理在案。本院執行處於民國112
27 年3月21日函請新北市政府警察局板橋分局調查相對人簡黃
28 明愛有無居住在系爭建物內，經該局於112年3月31日函覆已
29 於112年3月30日查訪，現址住戶為「林珈均」，簡黃明愛並
30 未居住現址。又本院執行處於112年4月20日通知相對人余建
31 華於文到15日內自動履行，惟余建華並未自動履行。嗣本院

01 執行處曾分別於112年7月4日、112年12月22日、113年7月26
02 日履勘現場請異議人、相對人指明拆除範圍，履勘結果現占
03 有人為第三人「張榕峻」（配偶為林珈均），張榕峻並表示
04 係於111年7月、8月時居住系爭房屋，程淑寬亦表示係跟簡
05 黃明愛購買房屋所有權。嗣後並陳報房屋租賃契約書及地上
06 建築物權利讓與協議書、匯款明細。本院並函調系爭房屋之
07 房屋稅籍證明書，其上載納稅義務人姓名為「簡文彩」。另
08 張榕峻於113年1月11日陳報系爭房屋2樓、3樓房客已於112
09 年12月31日退租。本院執行處司法事務官綜上事證，認現占
10 有人為第三人張榕峻及其家屬，並主張係向程淑寬承租。又
11 程淑寬主張係向簡黃明愛購買系爭房屋之事實上處分權。故
12 張榕峻非屬強制執行法第4條之2之繼受人而駁回異議人強制
13 執行之聲請等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱屬
14 實，合先敘明。

15 (二)按強制執行事件之當事人，依執行名義之記載定之。應為如
16 何之執行，則依執行名義之內容定之。至於執行事件之債權
17 人有無執行名義所載之請求權，執行法院無審認判斷之權
18 (最高法院63年度台抗字第376號裁定要旨參照)。次按對
19 於拆屋還地強制執行案件，第三人於執行中主張其本於租賃
20 法律關係占有標的物，且係在訴訟繫屬之前，因第三人既非
21 占有輔助人，其占有標的物係基於租賃法律關係，且在訴訟
22 繫屬之前，依民事訴訟法第401條之規定，應非執行名義效
23 力所及，不得拆屋還地，以免妨害第三人之權利(臺灣高等
24 法院暨所屬法院84年度法律座談會民事執行類第5號參
25 照)。又就租賃關係是否存在，執行法院須就第三人提出之
26 證據形式上調查之，以免租賃關係有虛假情形，延滯債權人
27 之執行情序(臺灣高等法院100年度抗字第819號民事裁定參
28 照)。再按執行法院辦理民事強制執行事務，專司實現私法
29 上請求權之程序，至私法上請求權之存否，則應由民事法院
30 依民事訴訟程序確定之。故在強制執行程序中，如涉及私權
31 之爭執，而其權義關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴

01 訟程序謀求解決，不生聲明異議問題（最高法院79年度台抗
02 字第326號裁定要旨參照）。

03 (三)觀諸系爭執行名義，已認定相對人余建華之系爭房屋無權占
04 用異議人所有坐落新北市○○區○○段000地號土地，因而
05 判命余建華應拆除系爭房屋，返還占用土地予異議人，本件
06 系爭執行名義既已認定余建華就系爭房屋有事實上處分權，
07 依首揭說明，執行法院僅得依該執行名義為強制執行，無從
08 遽為不同之認定。原裁定遽認系爭建物之事實上處分權於系
09 爭判決確定前即已移轉於第三人程淑寬，而為實體權利上判
10 斷，顯有違誤。又程淑寬主張系爭建物之事實上處分權一
11 事，屬強制執行開始後，得否據以主張強制執行法第15條之
12 第三人異議之訴或另訴爭訟之問題。

13 (四)查系爭房屋之現占有人為第三人張榕峻，其主張於系爭訴訟
14 繫屬前係基於租賃關係占有系爭房屋，業據提出房屋租賃契
15 約書2份，另出租人程淑寬亦提出房屋租賃契約1份，又執行
16 法院已就張榕峻、程淑寬提出之房屋租賃契約書為形式上調
17 查認定無訛。異議人若認為房屋租賃契約為虛假，自應舉證
18 其實。是依前開說明，本件現占有人張榕峻非屬占有輔助
19 人，其在執行名義之訴訟繫屬前已基於租賃法律關係占有標
20 的物，應非執行名義主觀效力所及，自不得據該執行名義拆
21 屋還地，以免妨害張榕峻之權利，異議人應對張榕峻另訴取
22 得執行名義始得為之。

23 四、綜上所述，原裁定駁回異議人強制執行之聲請，部分理由雖
24 有不當，惟結論尚無二致，仍應予以維持。異議意旨仍執前
25 詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

26 五、據上論結，本件異議為無理由，裁定如主文。

27 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
28 民事第一庭 法 官 毛崑山

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本裁定得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並
31 繳納抗告裁判費新臺幣1,500元。

01 中 華 民 國 114 年 2 月 24 日
02 書記官 李瓊華