

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第56號

01  
02  
03  
04  
05  
06  
07  
08  
09  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31

異 議 人

即 承 租 人 許弘賢

相 對 人

即 債 務 人 蔡瀚儀

相 對 人

即 債 權 人 方稚富

相 對 人

即 債 權 人 第一商業銀行股份有限公司

法 定 代 理 人 邱月琴

相 對 人

即 債 權 人 中租迪和股份有限公司

法 定 代 理 人 陳鳳龍

相 對 人

即 債 權 人 謝皓丞

相 對 人

即 債 權 人 仲信資融股份有限公司

法 定 代 理 人 黎小彤

相 對 人

即 債 權 人 彰化商業銀行股份有限公司

01 法定代理人 凌忠姬

02 上列異議人因債權人方稚富等與債務人蔡瀚儀間請求清償債務強  
03 制執行事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國113年9月23  
04 日所為本院112年度司執字第140318號裁定，提起異議，本院裁  
05 定如下：

06 主 文

07 異議駁回。

08 異議程序費用由異議人負擔。

09 理 由

10 一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一效  
11 力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於  
12 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  
13 議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分，  
14 認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第一項之異  
15 議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以  
16 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本  
17 文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院司法事務官於民國  
18 113年9月23日以112年度司執字第140318號民事裁定（下稱  
19 原裁定）駁回異議人之異議，異議人於收受該處分送達後10  
20 日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院  
21 裁定，經核與上開規定相合，合先敘明。

22 二、本件異議意旨略以：

23 (一)按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或  
24 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制  
25 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執  
26 行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1  
27 項定有明文。又出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱  
28 將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存  
29 在，民法第425條第1項亦有明文。

30 (二)異議人即承租人已於112年6月30日承租新北市○○區○○路  
31 00號0樓房屋（下稱系爭房屋），此有租賃契約可證。在承

01 租系爭房屋以前，相對人即債務人蔡瀚儀同意讓異議人於系  
02 爭房屋設立戶籍，後嗣異議人因租屋不順，遂請求蔡瀚儀讓  
03 其實際居住於系爭房屋，一開始異議人僅協助支付水、電及  
04 瓦斯費等支出，至112年6月間因蔡瀚儀稱其工作不順無收入  
05 需向異議人收取租金，故兩造於112年6月30日簽立租賃契約  
06 （下稱系爭租約），並約定按月繳付租金新臺幣（下同）  
07 18,000元。異議人於承租系爭房屋後，有要求蔡瀚儀搬離，  
08 然經其請求給予一點時間找住所，而暫時未強制其搬離，但  
09 系爭房屋之占有、使用權利已移轉予異議人。

10 (三)相對人蔡瀚儀於112年8月12日查封時，可能因睡眠障礙導致  
11 精神狀況不佳或服用精神藥物呈現恍惚狀態，因其尚未搬離  
12 系爭房屋而遺忘系爭房屋已於1個多月前出租之事實，且蔡  
13 瀚儀無法理解執行人員詢問之意思，僅知悉現在自己尚未搬  
14 離系爭房屋，始未經思考而陳稱自己「現在住在裡面」，但  
15 並未陳稱未出租予他人使用，查封筆錄所載「未出租予他人  
16 使用」乃是執行人員自行加註。且當日執行人員僅詢問相對  
17 人蔡瀚儀是否居住於系爭房屋，系爭房屋於當時雖已出租但  
18 其仍暫時居住，因此表示現在住在裡面，但並未表示「未出  
19 租予他人」，也不知需陳報租約，查封筆錄簽名時精神恍惚  
20 狀態未詳查筆錄內容即簽名，因此該筆錄內容始與事實不  
21 符。

22 (四)就原裁定認定房租收/付款明細欄、租賃房屋所在地及使用  
23 範圍記載均為空白部分，因異議人於承租系爭房屋前即已居  
24 住、使用系爭房屋，因此異議人與相對人蔡瀚儀就租賃房屋  
25 之所在地以及使用範圍記載已有相當之默契，且異議人之戶  
26 籍亦設於系爭房屋，故無需另行載明。又租賃契約之收、付  
27 款，不一定以登載於租賃契約中「房租收/付款明細」欄中  
28 為必要，本僅需承租人、出租人雙方意思表示合致即可，現  
29 今實務上房租收付款會登載於租賃契約者，已是少數，蓋每  
30 月均需攜帶租賃契約，並登載於其上，已經不符合現代人生  
31 活忙碌之需求。若異議人未按月給付租金，如何能占有、使

01 用系爭房屋迄今，原裁定僅以異議人所提供之租賃契約，其  
02 房屋收付款明細欄位為空白，即判斷系爭租賃契約並非真  
03 實，顯然有違經驗法則、論理法則。

04 (五)就原裁定認定「縱認房屋租賃契約為真實，本件查封之時已  
05 由債務人自住無訛，承租人嗣後依租賃關係占有使用該屋，  
06 承租人亦不得以系爭租約為由阻止點交」部分，異議人於  
07 112年6月30日以前已居住於系爭房屋，因相對人蔡瀚儀暫時  
08 無法找到居住地點而暫時繼續住在系爭房屋，然其現已搬離  
09 系爭房屋（但信件仍寄至系爭房屋由管理員代為收信）。依  
10 民法第421條第1項規定，系爭房屋之使用收益權即移轉予異  
11 議人，縱暫時讓相對人蔡瀚儀短暫居住，因其已將系爭房出  
12 租而無占有使用系爭房屋之權利，自不能僅憑相對人蔡瀚儀  
13 於查封時因服用精神藥物而呈現精神恍惚狀態，無法理解執  
14 行人員意思，而僅回答「當時居住於系爭房屋」無表示「未  
15 出租予他人使用」未詳查筆錄即簽名之供述，即認異議人並  
16 未承租系爭房屋。本件異議人於查封之前即已占有使用系爭  
17 房屋，自無辦理強制執行事件應行注意事項第57點第10項之  
18 適用。爰依法提出異議，應於拍賣公告將點交情形設為「不  
19 點交」等語。

20 三、本院認定如下：

21 (一)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  
22 三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受  
23 人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助；出租人與  
24 承租人訂立租賃契約後，將租賃物交付承租人占有前，經執  
25 行法院查封者，承租人不得主張係查封前與債務人訂約承租  
26 該不動產，阻止點交，強制執行法第99條第1項、辦理強制  
27 執行事件應行注意事項第57點第10項定有明文。

28 (二)經查，系爭房屋於112年8月2日假扣押查封時，相對人蔡瀚  
29 儀在場，並陳稱：系爭房屋係由其自住使用，未出租予他  
30 人，此有執行筆錄一份在卷可按。因系爭房屋查封時，債務  
31 人已表明係自住，故本院執行處以點交為拍賣條件，定於

01 113年9月19日實施第1次公開拍賣，該拍賣通知於112年8月2  
02 日送達相對人蔡瀚儀。

03 (三)異議人雖主張相對人蔡瀚儀於112年8月12日時，可能因疾病  
04 或服用藥物精神狀況不佳未看清楚筆錄即簽名云云，然依其  
05 提出之醫療診斷證明書記載蔡瀚儀就診日期為112年12月7  
06 日、113年6月28日，病名為「焦慮狀態、睡眠障礙」，顯然  
07 難以認定蔡瀚儀於112年8月12日查封時有意思表示障礙之情  
08 形存在。

09 (四)再者，本院執行處於112年10月17日至現場執行時，相對人  
10 蔡瀚儀雖未到場，但異議人在場，並陳稱系爭房屋現為自住  
11 未出租予他人，此有112年10月17日執行筆錄在卷可稽。是  
12 以異議人事後翻異前詞，再提出書面之租賃契約書主張渠與  
13 蔡瀚儀間訂有租賃契約云云，實難遽予採信。尤以異議人所  
14 提出之《房屋租賃契約書》原件，其上竟未載明租賃標的物  
15 為何，即契約第一條「甲方房屋所在地及使用範圍」為空  
16 白，亦顯與我國社會上一般簽訂租賃契約必定會明確記載租  
17 賃物資料之交易常情相違。

18 (五)況且，本件相對人蔡瀚儀先前有聲請更生程序，依法應如實  
19 陳報自身之財產及負債狀況，惟蔡瀚儀於更生程序中並未提  
20 出其本人對異議人許弘賢有租期長達4年10月，每月租金  
21 18,000元之債權存在，此有本院112年度消債更字第389號裁  
22 定在卷可考。益徵異議人前揭所稱其有交付房租給蔡瀚儀云  
23 云，難予採信。

24 (六)綜上調查，異議人所為之主張與常情不符，無從採認。本院  
25 司法事務官以原裁定駁回異議人之聲請，並無不合。異議意  
26 旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

27 四、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、  
28 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 11 月 13 日  
30 民事第六庭 法官 許映鈞

31 以上正本係照原本作成。

01 如對本裁定抗告，應於收受裁定正本送達後10日內向本院提出抗  
02 告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

03 中 華 民 國 113 年 11 月 14 日

04 書記官 陳逸軒