

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度執事聲字第26號

異 議 人 大益生物科技有限公司

法定代理人 陳信宏

異 議 人 郭再添

相 對 人 陳裕愷

上列當事人間因清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國113年9月3日所為109年度司執字第44329號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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項前段、第2項、第3項分別定有明文。上開規定，依強制執行法第30條之1規定，於強制執行程序準用之。查本院司法事務官於民國113年9月3日以本院109年度司執字第44329號裁定(下稱原裁定)駁回異議人之聲明異議，該裁定於113年9月11日送達異議人，異議人於收受送達10日內之113年9月19日具狀提出異議，有本院送達證書、異議狀上之本院收文章戳在卷可憑，司法事務官認

01 其異議為無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，合
02 先敘明。

03 二、異議意旨略以：本院109年度司執字第44329號強制執行事件
04 （下稱系爭執行事件），查封拍賣抗告人郭再添所有之屏東
05 縣○○鄉○○段0000地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌
06 號碼屏東縣○○鄉○○路000號建物（下稱系爭建物，與系
07 爭土地合稱系爭不動產），惟抗告人大益生物科技有限公司
08 （下稱大益公司）於查封前，即已取得郭再添同意占有系爭
09 不動產，並作為生物科技牛樟芝等培養場所，執行法院自不
10 得將系爭不動產及其內物品設備點交予相對人。又郭再添前
11 因未在國內，大益公司則因業務縮減，且未曾接獲通知，而
12 未於執行程序中陳報上情，爰依法提出異議，請求廢棄原裁
13 定等語。

14 三、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
15 三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受
16 人，強制執行法第99條第1項前段定有明文。是以拍賣之不
17 動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，苟查封時為債
18 務人占有，並無第三人占有之情事，執行法院即應於拍定後
19 嚴格執行點交（最高法院50年度台抗字第284號裁定意旨參
20 照）。又按查封之不動產於查封時，究由債務人或第三人占
21 有之實際狀況，執行法院應依職權調查，以為決定拍定後點
22 交與否之依據，如第三人另主張本於其他法律關係有權占有
23 查封之房屋，雖執行法院不得就第三人所主張之占有法律關
24 係是否存在為實體上之審認，然仍應就第三人是否於查封前
25 即占有之事實依職權調查明確後，再決定拍定後是否點交。
26 再按占有乃對物事實上之管領力，應具備占有之公示外觀，
27 足以供他人辨識占有人，始足當之，倘不特定人無從於查封
28 時知悉承租人確實占有之狀態，自應以保護拍定人及債權人
29 之利益為要，於拍賣公告上註記拍定後點交（司法院司法業
30 務研究會第49期研究專輯第28則參照）。

31 四、經查：

01 (一)系爭不動產部分：

02 1.系爭不動產於執行法院受理系爭執行事件前，第三人即債權
03 人許榮豪即於109年5月間對郭再添聲請假扣押強制執行，經
04 執行法院以109年度司執全字第25號假扣押強制執行事件

05 (下稱25號執行事件)受理，於109年5月21日至系爭不動產
06 進行查封時，系爭建物大門深鎖；嗣第三人即債權人莊秋華
07 於109年9月11日對郭再添聲請強制執行，經執行法院以系爭
08 執行事件受理，執行法院於109年10月13日至系爭不動產現
09 場查封時，系爭建物大門仍為上鎖，無人使用；其後系爭不
10 動產由相對人於112年11月7日拍賣取得，因郭再添未自動履
11 行點交，執行法院於113年1月18日點交期日至現場履勘時，
12 郭再添代理人熊健仲律師及第三人即郭再添之母郭簡秀珠在
13 場，系爭建物內及空地上有牛樟木、牛樟菇子實體、儀器設
14 備、堆高機、山貓、冰庫等設備(下稱系爭物品)，因系爭
15 物品未在拍賣範圍，司法事務官僅點交除依拍賣公告記載不
16 點交之屋頂外之系爭不動產；嗣因郭再添未依限移置系爭物
17 品，相對人聲請拍賣系爭物品，執行法院定於113年7月19日
18 至現場履勘，抗告人始於113年7月18日對司法事務官上開點
19 交處分提出異議等情，經本院核閱上開25號執行事件、系爭
20 執行事件卷宗無訛。

21 2.依上開執行法院司法事務官於上開強制執行事件中，各次至
22 系爭不動產現場進行查封、履勘時，均未見有大益公司人員
23 在場占有使用系爭不動產等情，復參以系爭不動產拍賣程序
24 至拍定後113年7月19日履勘期日前，經執行法院通知郭再添
25 數次拍賣期日、限期自動履行點交、113年1月18日點交期
26 日，郭再添均未有陳報大益公司占有使用系爭不動產之情
27 事，甚於執行法院於113年1月18日點交期日，將系爭不動產
28 點交予相對人時，郭再添代理人熊健仲律師亦未提及系爭不
29 動產為大益公司所占有，堪認系爭不動產於執行法院查封
30 時，並無債務人以外第三人占有之情事。是執行法院依職權
31 調查實際狀況後，認系爭不動產於109年10月13日查封時，

01 並無任何足供辨識有債務人以外第三人占有之公示外觀存
02 在，而將系爭不動產除不予點交屋頂部分點交予相對人，於
03 法並無違誤。

04 3. 抗告人固主張系爭物品為大益公司所有，於查封前大益公司
05 即取得郭再添同意占有系爭不動產云云，並提出台超萃取洗
06 淨精機股份有限公司出貨單、新碩達精機股份有限公司出貨
07 單為證（見本院卷第21至25頁）。惟系爭物品種類繁多，觀
08 諸抗告人所提出上開出貨單，其品項僅有膠囊磨光機、冷凍
09 乾燥機用不鏽鋼盤及桌上型自動錠劑膠囊數粒機，且送貨地
10 並非系爭不動產所在地，尚難憑此遽認系爭物品均為大益公
11 司所有，抗告人此部分主張，難認可採。抗告人雖又主張郭
12 再添前於執行程序中均未提出異議，係因郭再添未在國內云
13 云，惟郭再添雖前於108年11月28日出境，但於111年5月19
14 日入境後即未再有出境紀錄，有入出境資訊連結作業表在卷
15 可參（見本院卷第35頁），是郭再添於相對人拍賣取得系爭
16 不動產時已在國內，且在113年1月18日點交期日亦有委任代
17 理人在場，然均未提出系爭不動產有第三人占有之情事，抗
18 告人執此為異議理由，亦不足採。

19 (二) 系爭不動產內之系爭物品及周邊樹木部分：

20 查系爭物品並非拍賣範圍，本不在點交之列，且司法事務官
21 亦未將系爭物品點交予相對人，業如前述，抗告人主張不應
22 將系爭物品點交予相對人，容有誤會。至系爭不動產周邊樹
23 木，如於查封時未與系爭土地分離，則依民法第66條第2項
24 規定，即為系爭土地之部分，並為查封效力所及，縱未將系
25 爭土地上之樹木列為查封標的物，亦未在拍賣公告為記載，
26 仍應與系爭土地一併點交予相對人，抗告人主張此部分樹木
27 不得點交，亦非可採。

28 (三) 綜上所述，原裁定駁回異議人所為聲明異議，並無違誤，異
29 議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

30 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1，
31 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第78條，裁定如主文。

01 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

02 民事第三庭 法官 郭欣怡

03 正本係照原本作成。

04 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
05 費新臺幣1,500元。

06 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

07 書記官 謝鎮光