

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗更一字第447號

抗 告 人 達新工業股份有限公司

法定代理人 吳子聰

抗 告 人 日豐堂企業股份有限公司

法定代理人 黃士正

抗 告 人 賴英杰

賴雅惠

賴柏丞

楊燕雪

吳賴玉蓮

賴清琴

賴玉燕

郭中青

連春美

賴冠宏

賴建廷

視同抗告人 何志鴻

何秉翰

賴保安

賴玉如

賴榮銘

相 對 人 楓之林養生會館有限公司

法定代理人 陳建國

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26日臺灣臺中地方法院114年度執事聲字第5號裁定提起抗告，經最高法院第一次發回，本院更為裁定如下：

主 文

一、抗告駁回。

二、抗告及發回前再抗告之程序費用均由抗告人負擔。

理 由

01 一、按「訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴
02 訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全
03 體；不利益者，對於全體不生效力。」，民事訴訟法第56條
04 第1項第1款定有明文。上開規定，依強制執行法第30條之1
05 規定，於強制執行程序準用之。本件抗告人及何志鴻、何秉
06 翰、賴保安、賴玉如、賴榮銘等人（下稱何志鴻等5人）執
07 原法院所屬民間公證人黃○○作成之106年度中院民公婷字
08 第0514號公證書（下稱系爭公證書）為執行名義，聲請命相
09 對人即債務人楓之林養生會館有限公司（下稱楓之林公司）
10 應自臺中市○○區○○路○段0號（含增編門牌號碼臺中市
11 ○○區○○路○段0號）房屋（下稱系爭房屋）遷讓返還予
12 抗告人及何志鴻等5人，並請求相對人給付違約金。經原法
13 院民事執行處（下稱執行法院）司法事務官以民國114年1月
14 2日109年度司執字第87018號裁定駁回抗告人及何志鴻等5人
15 遷讓房屋強制執行之聲請（下稱原處分），抗告人及何志鴻等
16 5人聲明異議，原法院以114年5月26日114年度執事聲字第5
17 號裁定（下稱原裁定）駁回異議。本件雖僅抗告人對原裁定
18 之提起抗告，惟就系爭房屋所為強制執行之裁定，對於抗告
19 人及何志鴻等5人間有合一確定之必要，且抗告人提出抗
20 告，形式上有利於何志鴻等5人，爰將何志鴻等5人列為視同
21 抗告人。

22 二、抗告意旨略以：抗告人與相對人於106年4月27日簽訂房屋租
23 賃契約（下稱系爭租約），並於同日作成系爭公證書，租賃
24 契約明訂租期自106年6月2日至109年6月1日。然第三人鄭建
25 良即三立電子遊戲場、陳建國即鐵木真舞廳、陳芸庭即楓之林
26 名店（下分稱三立電子遊戲場、鐵木真舞廳、楓之林名
27 店，合稱系爭商號）空言主張其等於106年6月2日前即占有
28 使用系爭建物，無法採信。又相對人於抗告人109年7月23日
29 聲請強制執行時，並未主張系爭商號於106年6月2日前已占
30 有使用系爭房屋，益證其等所述並非屬實；且相對人於109
31 年9月間供擔保聲請停止強制執行程序，經原法院以109年度

01 聲字第284號裁定准相對人以新臺幣（下同）649萬0337元供
02 擔保後停止系爭強制執执行程序，顯見系爭房屋確由相對人占
03 有使用，否則其無庸供擔保聲請停止強制執行。系爭商號固
04 將營業地址登記為系爭房屋地址，然營業地址之登記無法直
05 接認定確有占有使用系爭房屋之事實；且系爭商號對於占有
06 使用系爭房屋之正當權源及何時開始占有使用，均無法說明
07 及提出相關證據，益徵系爭商號非自系爭公證書作成前即占
08 有使用系爭房屋。衡諸常情，應為相對人於系爭公證書作成
09 後將系爭房屋交付予系爭商號使用，倘若系爭房屋早於106
10 年6月2日即遭系爭商號占有使用，相對人自無可能向抗告人
11 承租系爭房屋迄今。爰提起抗告，求予廢棄原裁定等語。

12 三、按強制執行之當事人，依執行名義之記載定之；又執行名義
13 係命債務人交出不動產而不交出者，執行法院得解除「債務
14 人之占有」，使歸債權人占有，強制執行法第124條第1項定
15 有明文。所謂「債務人占有」，係指執行標的物現為債務人
16 或為債務人之受僱人、學徒或與債務人共同生活而同居一家
17 之人占有之情形，如依執行名義應交付之不動產，債務人並
18 未占有或為非執行名義效力所及之第三人占有者，即無從執
19 行。按當事人請求公證人就下列各款法律行為作成之公證
20 書，載明應逕受強制執行者，得依該證書執行之：三、租用
21 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
22 還者，公證法第13條第1項第3款定有明文；又上開公證書，
23 除當事人外，對於公證書作成後，就該法律行為，為當事人
24 之繼受人，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦
25 有效力，亦為公證法第13條第2項、強制執行法第4條之2第
26 2項準用同條第1項所明定。所謂「就該法律行為，為當事人
27 之繼受人」，應指繼受公證法律行為之權利人或義務人而
28 言；所謂「為當事人或其繼受人占有請求標的物者」，應指
29 為當事人或其繼受人之利益而占有者而言。而為當事人或其
30 繼受人之利益而占有者，係指該占有人專為當事人或其繼受
31 人之利益而占有者而言，如受任人、保管人、受寄人等是，

01 若為自己之利益而占有，則非此所稱受公證書效力所及之人
02 (司法院(70)廳民二字第635號研究意見、最高法院70年度台
03 抗字第284號民事裁定參照)。未按執行法院就強制執行法第
04 4條之2所定「執行力之主觀範圍」，即執行名義之執行力究
05 及於何人，應依職權為形式審查，倘認債權人對執行名義效
06 力所不及之人聲請強制執行，應駁回其聲請（最高法院104
07 年度台抗字第304號裁定意旨參照）。

08 四、經查：

09 (一)抗告人持系爭公證書為執行名義對相對人聲請強制執行，請
10 求其遷出系爭建物，經執行法院以109年度司執字第87018號
11 執行事件受理。執行法院於113年3月15日、113年7月26日現
12 場履勘結果，系爭房屋共四層樓，前後二次履勘時，均無相
13 對人公司之法定代理人或員工在場，系爭房屋門牌（含增編
14 門牌）有兩處出入口開放，其現場履勘及相關調查情形如
15 下：1.其中一處出入口位於惠中路與臺灣大道路口，僅能通
16 往系爭房屋部分一、二樓，與另一處位於惠中路之出入口之
17 房屋部分有實牆隔起內部無法相通，該惠中路與臺灣大道路
18 口出入口內二樓為營業中之電子遊戲場，櫃檯懸掛之營業登
19 記為三立電子遊戲場獨資商號，現場櫃檯人員均為該遊戲場
20 之員工，113年3月15日履勘時為員工周○軒、同年7月26日
21 為員工石○鳳，113年7月26日並有代理人鄭堯駿律師在場，
22 代理人表示三立電子遊戲場自90年起就在此占有營業，並有
23 合法商業登記，登記營業地址為臺中市○○區○○路○段0
24 號二樓之1，營業面積限539.53平方公尺，營址限電子遊戲
25 場使用等情，有執行法院113年3月15日、113年7月26日現場
26 履勘筆錄、三立電子遊戲場經濟部工商登記公示資料查詢服
27 務結果、臺中市政府經濟發展局113年3月27日中市經登字第
28 1130017226號函送三立電子遊戲場業自90年8月22日核准設
29 立登記起迄113年3月27日之歷來商業登記抄本、執行法院職
30 權查詢在場人即第三人周○軒之勞保局被保險人投保資料查
31 詢結果（彌封）、三立遊戲場業113年6月19日民事陳報狀一

01 份等附在執行卷內可佐，堪認系爭房屋出入口位於惠中路與
02 臺灣大道路口之部分由三立電子遊戲場占用中。2.另一處出
03 入口位於惠中路側，能通往建物部分一、二樓及全部三、四
04 樓，該側建物外牆上有「金悅富KTV」字樣，大門口張貼
05 「特定場所：鐵木真舞廳」、「特定場所：楓之林名店」二
06 掛牌，尚在經營中，二次履勘時均有楓之林名店之員工即金
07 悅富KTV之經理李○邦在場，113年3月15日第一次履勘時並
08 有鐵木真舞廳之員工席○強及金悅富KTV員工江○麟、張○
09 彬在場協助導往建物各處，而於113年7月26日履勘時並有楓
10 之林名店及鐵木真舞廳之共同代理人黃雅羚律師在場，上開
11 員工逐層帶領執行人員檢視，建物四樓為相對人公司登記
12 址，目前沒有營業使用，但尚有按摩理容設備及洗衣房；三
13 樓為鐵木真舞廳獨資商號所在地址，營業面積三樓限1332.8
14 4平方公尺，現場有一開放舞池及17間KTV歌唱包廂；二樓為
15 員工休息室；一樓為楓之林名店獨資商號所在地址，有接待
16 櫃檯及19間KTV歌唱包廂，櫃檯人出示楓之林名店營業登記
17 正本，又楓之林名店與鐵木真舞廳共同代理人黃雅羚律師表
18 示，楓之林名店自94年6月3日、鐵木真舞廳自88年1月12日
19 設立登記時起即占有此建物前開範圍營業，其等並非106年
20 所為系爭公證書之當事人，故非執行力所及等語，亦有執行
21 法院113年3月15日、113年7月26日現場履勘筆錄、楓之林名
22 店與鐵木真舞廳之經濟部工商登記公示資料查詢服務結果、
23 臺中市政府經濟發展局113年3月27日中市經登字第11300172
24 26號函送楓之林名店自94年6月3日、鐵木真舞廳自88年1月1
25 2日核准設立登記起至113年3月27日之歷來商業登記抄本、
26 上開員工李○邦、席○強之勞保局被保險人投保資料查詢結
27 果（彌封）、楓之林名店、鐵木真舞廳113年6月18日民事陳
28 報狀附在執行卷內可稽，可徵相對人確未占有使用系爭房屋
29 出入口位於惠中路側之一至三樓部分，僅有理容物品放置四
30 樓，且無營業使用。

31 (二)另參系爭租約(附在執行卷內)記載「一、甲方(指抗告人，

01 下同)所有系爭房屋全部租予乙方(指相對人,下同)…。
02 五、本房屋係供乙方營業之用,且僅應依其取得之營利事業
03 登記證之營業項目為使用,若乙方合法營業項目變更時,甲
04 方得配合乙方變更之。乙方不得將房屋全部或一部或任何部
05 分或地點轉租、出借、頂讓,或以其他變相方法由他人使用
06 房屋。但有關三立電子遊藝場之轉租,不在此限;唯有效期
07 與乙方相同,乙方亦應負遷移責任」等語,足見抗告人立約
08 時,應已知悉相對人有將系爭房屋轉租三立電子遊藝場使用
09 之情事,則次承租人三立電子遊藝場自屬為自身營業利益而
10 占有系爭房屋之人,又其並非系爭租約之當事人或繼受人,
11 自不受系爭租約之拘束。

12 (三)系爭商號與相對人為不同之權利義務主體,且依上述事證,
13 可知系爭商號並非相對人之受任人、保管人或類此為相對之
14 利益占有系爭房屋之人,而係早於系爭公證書成立前即為自
15 己之營業利益占有系爭房屋至今,相對人亦自承對系爭商號
16 無執行名義(見執行卷113年12月26日訊問筆錄),且未主張
17 系爭商號繼受系爭租約之承租人地位,系爭商號自非系爭執
18 行名義效力所及之人,抗告人自不能以系爭執行名義逕對系
19 爭商號為遷讓房屋之強制執行。至於系爭商號究係何時開始
20 占有使用系爭房屋,及對抗告人有無占有使用系爭房屋之正
21 當權源,則非執行法院依形式審查權所得審究,亦非本件判
22 斷系爭執行名義執行力主觀範圍之要件事實,抗告人若欲請
23 求系爭商號遷讓房屋,應另循訴訟請求以資救濟。

24 (四)又系爭房屋四樓部分固為相對人之營業登記所在,且有相對
25 人之理容按摩物品占用中,然系爭房屋第四層樓並無獨立出
26 入口,尚需經由系爭商號占用之第一至三樓始得通往之情,
27 除有上開執行法院履勘筆錄為憑外,並為抗告人於113年12
28 月26日執行法院調查所自承。則如前述,本件既無從對系爭
29 商號為遷讓房屋之強制執行,自亦無法逾越渠等占用之系爭
30 房屋一至三樓必經之處,逕自解除相對人就四樓之占有使抗
31 告人取得四樓之獨立占有使用權,故該部分亦屬無從執行。

01 五、綜上所述，因系爭商號並非系爭執行名義效力所及之人，抗
02 告人又未另行取得命渠等遷讓系爭房屋之執行名義，自無法
03 求命系爭商號為遷讓房屋之強制執行。又因系爭房屋四樓無
04 法獨立出入，即無從逕自解除相對人就四樓之占有，故該部
05 分亦屬無從執行。從而本件抗告人就系爭房屋遷讓返還聲請
06 強制執行之部分，即屬無據，原處分駁回其此部分強制執行
07 之聲請，及原裁定維持原處分駁回其異議，核屬正確。抗告
08 意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

09 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

10 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日

11 民事第三庭 審判長法官 許 旭 聖

12 法官 林 筱 涵

13 法官 蔡 建 興

14 正本係照原本作成。

15 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

16 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（
17 須按照他造人數附具繕本），並委任律師或具有律師資格之關係
18 人為代理人。

19 書記官 詹 雅 婷

20 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日