# 臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第174號

抗　告　人　洪秋春

上列抗告人因與相對人仲信資融股份有限公司間清償債務強制執行聲明異議事件，對於民國115年3月5日臺灣彰化地方法院115年度執事聲字第8號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告及異議意旨略以：

伊所有坐落○○縣○○鄉○○段0○○0000000地號土地，及其上000建號建物(門牌○○村○○巷00之0號；下稱系爭房屋，並與前開土地合稱系爭房地)於查封前〈案號：臺灣彰化地方法院(下稱執行法院)112年度司執字第72482號；下稱系爭執行事件〉，已出租予第三人景隆興業有限公司(由伊與前配偶翁生府共同創立；下稱景隆公司)，租期自民國112年8月16日起至117年8月15日止(此租約下稱系爭租約)。系爭房地固於114年10月22日由第三人黃姿閔拍定，惟依民法第425條第1項規定，系爭租約對於黃姿閔仍繼續存在，伊有權繼續使用系爭房地，直至租期屆滿為止，執行法院仍不得點交系爭房地，經伊聲明異議，執行法院司法事務官駁回其異議(即115年1月8日所為112年度司執字第72482號裁定；下稱原處分)，復經伊對原處分聲明異議，亦經原裁定駁回，自有違誤。爰提起本件抗告，聲明廢棄原裁定。

二、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；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。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。出租人與承租人訂立租賃契約後，將租賃物交付承租人占有前，經執行法院查封者，承租人不得主張係查封前與債務人訂約承租該不動產，阻止點交(強制執行法第99條第1項，及辦理強制執行事件應行注意事項第57點第2項、第10項參照)。次按當事人或利害關係人依強制執行法第12條第1項規定聲明異議，應於強制執行程序終結前為之；強制執行程序一經終結，即不許執行法院撤銷或更正原處分或程序。當事人聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，法院仍應駁回聲明異議(最高法院114年度台抗字第12號裁定意旨參照)。

三、經查：

㈠債務人於113年4月26日、同年6月19日執行法院查封系爭房地時固未在場，惟其於113年7月19日執行法院會同地政機關人員測量增建時在場，並引導測量稱：系爭房屋無海砂、輻射及非自然死亡之情形，屋齡約25年，屋況保持良好等語(嗣後改稱可能有海砂的情形，僅是剛油漆過看起來才新新新的)；復經執行法院依債權人陳報系爭房地係抗告人自用，訂於114年10月22日第一次拍賣，此次拍賣通知已於同年9月22日送達抗告人，抗告人就此拍賣條件未曾異議等情，此有相關查封筆錄、執行筆錄、拍賣通知及送達證書附於執行卷可參。

㈡又執行法院於114年12月16日履勘系爭房地時，抗告人自承系爭房地由其本人(含前夫翁生府)居住，並無其他人居住，而系爭房地之客廳、廚房、浴室、房間、梯間、頂樓，均供一般住家使用，並無供景隆公司商業使用之外觀跡象，亦有執行筆錄及履勘現場彩色照片附於執行卷可稽。準此各情，系爭房地查封時為抗告人占有使用，其延至履勘期日始提出系爭租約，據以主張系爭房地查封前出租他人，及不得點交云云，不僅於法無據，亦違反常情，要難採認。

㈢況執行法院已於115年3月10日將系爭房地點交黃姿閔，其拍賣價金亦分配完畢，此情有本院公務電話查詢記錄表在卷可參。爰此，系爭執行事件執行程序已終結，揆諸前開說明，其抗告已無實益，自應駁回其異議。

四、從而，原裁定駁回抗告人之異議，於法洵無不合，抗告論旨仍指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　27　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　廖純卿

法　官　陳正禧

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

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（須按照他造人數附具繕本）並繳納裁判費新臺幣1,500元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　蔡皓凡

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　27　　日