

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

114年度抗字第28號

抗 告 人 瑞安企業有限公司

法定代理人 趙振宏

代 理 人 林沛彤律師

相 對 人 張再勝

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於民國113年12月24日臺灣雲林地方法院113年度執事聲字第30號所為裁定提起抗告，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、異議及抗告意旨略以：

(一)臺灣雲林地方法院（下稱原法院）民事執行處（下稱執行法院）在112年度司執字第5081號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）中，於民國112年3月15日查封如附表所示房屋（下稱系爭房屋）時，經法院人員調查並記明筆錄，由現場人員指認及陳述，已確認系爭房屋現況為由債務人即相對人母親張碧雲單獨占有使用，並於拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）之點交情形欄位上記載「點交否：點交」，抗告人即買受人同意依系爭拍賣公告所載條件投標，成立買賣契約，自應受保障，查封後縱使由第三人占有，依強制執行法第99條第1項規定，執行法院仍應將系爭不動產點交與抗告人。況本件經抗告人聲請點交後，執行法院已於113年5月28日核發執行命令（下稱系爭執行命令），命相對人點交系爭房屋，系爭執行命令之效力仍在。

(二)抗告人雖僅取得系爭房屋應有部分 $\frac{2}{3}$ ，然於112年3月15日查封時，係由相對人之占有輔助人即其母親張碧雲一人單

01 獨占有使用系爭房屋之全部，並由執行法院現場確認後做成
02 查封筆錄。與相對人共同生活之母張碧雲為強制執行法定
03 義之債務人，相對人現實占有部分即為全部，且因系爭房屋
04 為透天厝，僅有一出入口，使用上係1至3樓連通使用，雖有
05 堆放雜物情形，亦難逕認係相對人及張碧雲以外之人所有之
06 雜物，依辦理強制執行事件應行注意事項（下稱應行注意事
07 項）第57點第5、7款規定，自當將系爭房屋全部點交於抗告
08 人。原裁定所指對相對人現實占有部分爭執，則屬相對人家
09 屬於查封後為干擾強制執行之作為，原裁定在未一併衡平向
10 較為可信之第三人（如里長、鄰居、員警）調查了解、亦未
11 詢問抗告人意見之情況下，僅以相對人及其家屬查封後單方
12 面之陳述，即推翻查封當日之證據及使用狀況，自行認定有
13 堆置物品即為他人居住占有使用，未考量查封後方突然出現
14 系爭拍賣公告未曾出現之占有人已屬異常，將相對人干擾強
15 制執行之作為視作查封前之既有狀態，侵害抗告人權利，亦
16 與強制執行法第99條第1項規定有違。系爭拍賣公告所載即
17 為查封當日系爭房屋之占有使用狀況，相對人之家人於查封
18 後突變更陳述，試圖製造查封前即由第三人占有之假象阻撓
19 點交，應依系爭拍賣公告將系爭房屋全部點交與抗告人。為
20 此提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

21 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
22 三人占有者，或第三人對其在查封前無權占有不爭執者，執
23 行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人，強制執行法
24 第99條第1、2項定有明文。次按強制執行程序中關於不動產
25 之拍賣，其性質與因訴訟結果而為交付標的物之執行迥異，
26 如該項拍賣之不動產為第三人占有，除該第三人係為債務人
27 而占有，或於實施查封後始行占有，或第三人對其在查封前
28 無權占有不爭執，應受點交命令之拘束者外，執行法院尚難
29 依強制執行法第99條規定，強使騰交該物與買受人或債權人
30 （最高法院50年台抗字第284號判決先例要旨參照）。準
31 此，拍賣不動產之點交，以符合強制執行法第99條第1、2、

01 3項規定情形為限，凡不屬上開法條規定應點交之情形，即
02 不得點交，並不因拍賣公告註記點交而異。雖執行法院於拍
03 賣公告記載「拍定後點交」，仍應查明（非僅形式審查）查
04 封當時之占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2項規定
05 情形，以決定是否點交。再按所謂應有部分，係指分別共有
06 人得行使權利之比例，乃抽象存在，非指共有物之特定部
07 分，而應行注意事項第57點第5款規定：「拍賣債務人之不
08 動產應有部分者，應將該債務人現實占有部分，點交於買受
09 人或承受人」，故拍賣不動產應有部分而債務人無現實占有
10 部分者，自毋庸予以點交（最高法院95年度台抗字第508號
11 民事裁定意旨參照）。復按「占有」係對於物得為支配，排
12 除他人干涉，而具有一定法律效力之社會事實，其成立須對
13 物具有事實上之管領力；有無事實上管領力，應依具體個案
14 決定；「輔助占有」則指基於特定從屬關係，受他人（占有
15 人）指示，而對於物為事實上之管領，非受他人指示之占
16 有，即不存在占有輔助關係（最高法院110年度台上字第215
17 6號民事判決意旨參照）。

18 三、經查：

19 (一)相對人之債權人中國信託商業銀行股份有限公司，執原法院
20 100年度司執字第22777號債權憑證，聲請對相對人為強制執
21 行，拍賣系爭房屋，經原法院以系爭執行事件受理，系爭房
22 屋為未辦保存登記建物，依稅籍資料顯示，該屋之納稅義務
23 人為相對人（持分比率50000/100000）、許再回（即相對人
24 之兄，持分比率50000/100000）（系爭執行事件卷《下稱執
25 行卷》第35至37頁），執行法院遂查封系爭房屋（應有部分
26 2分之1），並請地政人員將系爭房屋測量位置面積，暫編為
27 ○○○段000建號建物（執行卷第57至61、115頁）。嗣系爭
28 房屋由抗告人於113年2月27日以新臺幣116,998元拍定，執
29 行法院於113年5月7日核發不動產權利移轉證書與抗告人，
30 抗告人於113年5月27日具狀向執行法院聲請點交系爭房屋，
31 執行法院於113年5月28日核發系爭執行命令，命相對人於文

01 到15日內，將系爭房屋自行點交與抗告人，因抗告人陳報相
02 對人並未自行點交，執行法院於113年8月6日前往現場履勘
03 系爭房屋，並於113年8月16日裁定抗告人就系爭房屋之點交
04 聲請，除一樓臥室外，其餘部分之聲請駁回。抗告人聲明異
05 議，原法院於113年9月18日以113年度執事聲字第22號廢棄
06 上開裁定，發回司法事務官另為適當之處分。執行法院司法
07 事務官於113年11月12日再以112年度司執字第5081號裁定抗
08 告人就系爭房屋之點交聲請，除一樓臥室外，其餘部分之聲
09 請駁回（下稱原處分），抗告人復聲明異議，經原法院於11
10 3年12月24日以113年度執事聲字第30號裁定（即原裁定）駁
11 回抗告人之異議等情，業經本院核閱系爭執行事件卷宗資料
12 無訛，是上揭事實堪以認定。

- 13 (二)觀諸執行法院於112年3月15日之查封筆錄（下稱系爭查封筆
14 錄）記載：「債權人代理人指封之標的物門口信箱上有『4
15 0』字樣，信件上之地址即為『○○00號』，家屬許再學
16 （即相對人之弟，張碧雲之六子）在場，同意本院及地政等
17 人入內測量，表示房屋為債務人母親居住，債務人住在隔壁
18 之磚造一層平房。房屋為二層樓加強磚造，一樓為客廳、梯
19 間、臥室，二樓有三間木板隔間臥室，二間堆置雜物，三樓
20 為梯間（屋突），房屋狹小，牆壁泛黃、剝落，多處積灰，
21 堆置雜物。頂樓（三樓）鋼筋外露。執行完畢，家屬仍留在
22 現場。」等語（執行卷第39頁）。依前揭查封筆錄所載，查
23 封當日相對人並未在場，其家屬許再學雖表示系爭房屋為相
24 對人母親即張碧雲居住，然亦稱相對人係住在隔壁之磚造一
25 層平房，而未稱相對人亦居住於系爭房屋內，另依系爭查封
26 筆錄之內容，亦無法認定相對人與系爭房屋之共有人許再回
27 間，就系爭房屋有何分管契約之存在。是依系爭查封筆錄，
28 已難認定相對人就系爭房屋有何「現實占有」之特定部分。
- 29 (三)抗告人雖主張，系爭房屋由相對人之母張碧雲居住，張碧雲
30 為相對人之占有輔助人，依應行注意事項第57點第2、5、7
31 款規定，應將系爭房屋全部點交與抗告人等語。然按應行注

01 意事項第57點第2、5、7款固分別規定：「關於第99條、第1
02 00條、第114條、第124條部分：…(二)拍賣之不動產可否點
03 交，以查封時之占有狀態為準，苟查封時不動產為債務人占
04 有，執行法院於拍定後即應依法嚴格執行點交，不因事後債
05 務人將不動產移轉予第三人占有而受影響。…(五)拍賣債務人
06 之不動產應有部分者，應將該債務人現實占有部分，點交於
07 買受人或承受人。…(七)本法第99條及第124條所定債務人，
08 包括為債務人之受僱人、學徒或與債務人共同生活而同居一
09 家之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之有管
10 領之力者在內。」惟如前所述，查封當日相對人並未在場，
11 依系爭查封筆錄所載，相對人之家屬許再學雖表示系爭房屋
12 為相對人母親即張碧雲居住，然亦稱相對人係住在隔壁之磚
13 造一層平房，而未稱相對人亦居住於系爭房屋內。張碧雲與
14 相對人既未共同生活，而係分別在系爭房屋、隔壁之磚造一
15 層平房各自居住生活，即難認張碧雲符合應行注意事項第57
16 點第7款所載「與債務人共同生活而同居一家之人」，則張
17 碧雲究竟係基於獨立占有之意思占有使用系爭房屋，而為自
18 主占有人，或係受他人指示對系爭房屋有事實上管領之力，
19 而為占有輔助人，尚屬有疑。況依系爭房屋稅籍資料顯示，
20 該屋之納稅義務人為相對人及許再回，應有部分比例各2分
21 之1，執行法院亦僅查封系爭房屋應有部分2分之1，而許再
22 回為相對人之兄，許再回、相對人分別為張碧雲之長子、次
23 子，有其等戶籍資料可參（執行卷第280、283頁），則縱認
24 張碧雲係以占有輔助人之身分占有使用系爭房屋，惟其究係
25 以許再回占有輔助人之身分、或係以相對人之占有輔助人身
26 分占有使用系爭房屋，亦屬有疑。尚難逕以系爭查封筆錄記
27 載系爭房屋係由相對人母親居住等語，逕認張碧雲即係受相
28 對人之指示對系爭房屋為占有，而為相對人之輔助占有人。
29 又縱然相對人之戶籍設於系爭房屋，然戶籍登記與實際占有
30 使用情形，並無必然之關聯，況設籍於系爭房屋內之人，除
31 張碧雲、相對人及其子女外，尚有張碧雲之三男許再合、四

01 男許再和、五男許再榮、六男許再學及其子女等人（參執行
02 卷第265至287頁戶籍資料），是亦難以相對人之戶籍設於系
03 爭房屋，即認相對人有現實占有系爭房屋，或張碧雲係以相
04 對人占有輔助人之身分占有系爭房屋。

05 (四)參以執行法院在抗告人聲請點交後，於113年8月6日前往現
06 場履勘時所製作之執行筆錄記載：「據鄰居蘇麗心稱，目前
07 建物係債務人之母及其兄弟的孩子有時候會回來住這裡。據
08 債務人母親張碧雲稱，其占有使用部分僅一樓後方房間，其
09 餘部分均未使用。其六子之小孩有時會回來居住，與鄰居所
10 述相同。」等語（執行卷第253頁）。上開筆錄所載鄰居蘇
11 麗心，就系爭執行事件並無利害關係，應無偏頗而迴護相對
12 人之必要，其所述應非不可採信。而依蘇麗心及張碧雲上開
13 所言，亦無法認定系爭房屋於查封時，相對人有何現實占有
14 之特定區域，或張碧雲係基於相對人占有輔助人之身分而占
15 有系爭房屋。另執行法院於113年11月6日就系爭房屋使用情
16 況進行訊問程序時，許再回（代理人許嘉誠）稱：許再回只
17 有偶爾回去看看媽媽張碧雲，許旭志（即許再學之子）就住
18 在這裡，其為軍職人員，平日均在服役單位，休假時就會回
19 來居住，其房間在二樓前側，房裡的東西是許旭志所有，從
20 查封前就這樣了，他是唯一沒有搬出去的那個；二樓除了許
21 旭志的房間，另兩個房間的東西是我其他家人所有，並非相
22 對人所有，從很久以前就堆置在裡面了，至少在查封前就堆
23 置在裡面；二樓的三間房間，包括許旭志住的前側房間，及
24 其他家人堆置雜物的中側、後側房間，係經我和相對人同意
25 使用等語；相對人稱：系爭房屋二樓除了許旭志房間，另兩
26 個房間的東西並非我所有；二樓的三間房間，包括許旭志住
27 的前側房間，及其他家人堆置雜物的中側、後側房間，係經
28 我和大哥許再回同意使用；一樓放置的神明桌還有其他家
29 具，是許再回購買給家人使用的等語；許再學稱：去年查封
30 時，之所以沒有表示除了張碧雲外還有其他人居住，是因為
31 當時書記官詢問有何人居住在這裡，我的理解是媽媽常住在

01 這裡，所以僅回答母親張碧雲居住於此，未回答許旭志放假
02 仍會回來居住等語，有該次訊問筆錄附卷可參（執行卷第37
03 9至380頁）。上開許再回、相對人及許再學所述，許旭志休
04 假時就會回來居住系爭房屋二樓前側房間乙情，與前述鄰居
05 蘇麗心所稱，相對人兄弟的孩子有時候會回來住這裡等語，
06 及張碧雲所稱其六子之小孩有時會回來居住等語相符，而經
07 比對系爭房屋於112年3月15日查封時之照片（執行卷第49至
08 53頁）及執行法院於113年8月6日前往系爭房屋履勘時建物
09 照片（執行卷第255至261頁），系爭房屋內之物品放置位置
10 及使用情形大致相同，系爭房屋之一樓客廳部分，擺放神明
11 桌、木櫃及桌椅等家具，系爭房屋二樓前側房間部分，放置
12 有床鋪、櫃子、生活用品及擺飾等物，系爭房屋二樓中側及
13 後側房間部分，則呈現床板破損、堆置雜物之無人居住狀
14 態。是參酌上開許再回、相對人、許再學所述，及系爭房屋
15 於查封及執行法院履勘時之照片，僅能認定系爭房屋於查封
16 當時，系爭房屋一樓客廳非個人專屬空間，其內所放置之神
17 明桌等家具，是許再回購買後放置該處給家人使用，張碧雲
18 係居住於系爭房屋一樓後方房間，系爭房屋二樓前側房間是
19 許旭志休假有空會回來居住，系爭房屋二樓中間及後側房間
20 則無人居住，其內堆置之物品係在「許再回、相對人」之同
21 意下，由其他家人所堆放。由此益見，系爭房屋於查封當
22 時，難認有何特定區域，係由相對人排除他人干涉自為管領
23 而現實占有，亦難認張碧雲或其他家人，係依「相對人」指
24 示，對特定區域為事實上之管領，而與相對人有占有輔助關
25 係之存在。從而，抗告人就系爭房屋請求點交，尚非有據。

26 (五)抗告人雖又主張，系爭拍賣公告之點交情形欄位上記載「點
27 交否：點交」，抗告人依拍賣公告所載條件投標，成立買賣
28 契約，應受拍賣公告之保障，依強制執行法第99條第1項規
29 定，執行法院仍應依拍賣公告所載，將系爭不動產點交於抗
30 告人，且本件經抗告人聲請點交後，執行法院已於113年5月
31 28日核發系爭執行命令，命相對人點交系爭房屋，系爭執行

01 命令之效力仍在等語。然查，拍賣不動產之點交，如不屬於
02 強制執行法第99條第1、2、3項規定情形，即不得點交，並
03 不因拍賣公告註記點交而異，雖執行法院於拍賣公告記載
04 「拍定後點交」，仍應查明查封當時之占有狀況是否符合強
05 制執行法第99條第1、2項規定情形，已如前述。就拍賣公告
06 所載內容與實際情形不同之部分，尚不拘束依法應否點交之
07 判斷，拍賣公告所載若與查封時實際占有狀態不符，仍應以
08 實際占有情形作為點交與否之判斷依據。本件依相關卷證資
09 料，尚難認系爭房屋於查封當時，相對人有現實占有之特定
10 區域，亦難認張碧雲或其他家人係基於相對人之指示占有使
11 用系爭房屋，而為相對人之占有輔助人，已如前述，即不符
12 強制執行法第99條第1至3項規定得點交之情形，自不得逕依
13 系爭拍賣公告所載，將系爭房屋點交與抗告人，此不因系爭
14 拍賣公告註記為「點交」、或執行法院於抗告人聲請點交
15 後，曾核發系爭執行命令命債務人點交而有異。準此，抗告
16 人執系爭拍賣公告之記載據以聲請點交，亦難採認。

17 (六)綜上所述，系爭房屋之納稅義務人有相對人及許再回2人，
18 應有部分比例各2分之1，本件僅拍賣相對人就系爭房屋應有
19 部分2分之1，依應行注意事項第57點第2、5、7款規定，拍
20 賣之不動產可否點交，以查封時之占有狀態為準，拍賣債務
21 人之不動產應有部分者，應將該債務人現實占有部分，點交
22 於買受人或承受人，且所稱債務人，包括為債務人之受僱
23 人、學徒或與債務人共同生活而同居一家之人，或基於其他
24 類似之關係，受債務人指示而對之有管領之力者在內。惟本
25 件尚難認於系爭房屋查封時，相對人就系爭房屋有現實占有
26 之特定位置，亦難認張碧雲係依相對人之指示占有使用系爭
27 房屋，而為相對人之占有輔助人，縱使系爭拍賣公告上記載
28 「點交」，仍無從依系爭查封筆錄之記載及應行注意事項第
29 57點第2、5、7款規定為點交。抗告人主張系爭房屋於查封
30 時由相對人之母張碧雲居住，張碧雲為相對人之占有輔助
31 人，執行法院應依行注意事項第57點第2、5、7款規定及拍

01 賣公告之記載，將系爭房屋全部點交與抗告人云云，難認有
02 據。執行法院准予點交系爭房屋一樓臥室，雖有未洽，但此
03 部分並非抗告人提出抗告之範圍，尚非本院所得審酌，惟原
04 處分駁回抗告人就系爭房屋其他部分請求點交之聲請，於法
05 尚無不合。原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，核無違
06 誤。抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無
07 理由，其抗告應予駁回。

08 四、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法第30條之1、
09 民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第7
10 8條，裁定如主文。

11 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日
12 民事第二庭 審判長法官 吳上康

13 法官 林育幟

14 法官 余玟慧

15 上為正本係照原本作成。

16 不得再抗告。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 12 日

18 書記官 方毓涵

19

112年司執字005081號 財產所有人：張再勝						
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
	133	雲林縣○ ○鎮○○ ○段000地 號	加強磚 造、住 宅	第一層：48.83 第二層：48.83 屋頂突出物：1 2.48	加強磚造陽 台：9.57	2分之1

(續上頁)

01

		----- 雲林縣○ ○鎮○○ 里○○00 號		合計：110.14		
	備考	未辦建物所有權第1次登記				