臺灣高等法院臺南分院民事裁定

115年度抗字第99號

抗　告　人　梁詠然

相　對　人　中華白花文心蘭產銷協會

000000000000000000

法定代理人　林瑞興

相　對　人　藝橋國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林瑞興

上列當事人間強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國115年4月23日臺灣雲林地方法院所為裁定（115年度執事聲更一字第1號）提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

相對人於原法院之聲請駁回。

聲明異議及抗告程序費用，均由相對人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：伊於民國113年5月22日在原法院112年度司執字第28726號事件（下稱系爭執行事件）拍得如附表所示房地（下稱系爭房地），復於113年6月12日經該院核發不動產權利移轉證書，嗣伊向原法院聲請點交系爭房地，經該院先以114年4月18日執行命令通知兩造相對人應將系爭房地自行點交予買受人等語，再以同年8月25日函通知兩造於114年11月4日點交等語，惟相對人以其具租賃契約之合法占有權源為由，向原法院聲明異議，雖經原法院司法事務官駁回相對人異議，卻經原法院廢棄司法事務官所為112司執28726號民事裁定，裁定系爭房地不予點交。然相對人就系爭房地並無合法占有權源，應將該房地全部騰空遷出返還予伊，業經原法院114年度訴字第366號判決確定（下稱另案）。是原法院113年5月1日拍賣公告之點交條件已成就，自應點交系爭房地予伊，原裁定即有不當，爰請求廢棄原裁定等語。

二、按債務人應交出之不動產，現為債務人占有，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人。前開所指債務人，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家之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之有管領之力者在內。此觀強制執行法第99條第1項前段、辦理強制執行事件應行注意事項第57點第7項規定甚明（最高法院103年度台上字第598號民事裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠原法院司法事務官於113年5月1日公告，就系爭房地定113年5月22日拍賣（下稱113年5月1日拍賣公告），而該公告之附表：標別：1之使用情形欄記載：「二、本標別拍賣之000地號土地，部分土地為道路用地（公共設施保留地），拍定後僅000建號、000-0棟次建物暨其坐落000地號土地之部分點交，惟000地號土地作為道路用地部分不點交。又倘有第三人主張合法占有權利，需經實體訴訟認定，訴訟確定前例外不點交」等語（下稱點交條款）。抗告人於113年5月22日於系爭執行事件中拍定系爭房地並聲請點交，經司法事務官以114年2月25日處分駁回，抗告人不服，向原法院聲明異議，經該院以114年度執事聲字第7號民事裁定廢棄司法事務官之114年2月25日處分；嗣司法事務官寄發114年4月18日命令，命兩造於文到20日內自動履行點交，抗告人復於114年4月30日以相對人於期限屆滿仍不搬遷為由，具狀請求原法院進行點交，經該院司法事務官以114年5月3日函定於同年5月28日赴現場履勘。相對人即於114年5月26日向原法院提起第三人異議之訴（即另案），並於履勘當日在場陳報，經司法事務官在場宣示系爭執行事件候核辦。又抗告人於114年8月21日再為點交之聲請，經司法事務官以114年8月25日函通知兩造於114年11月4日赴現場點交系爭房地，相對人即就114年4月18日命令、同年8月25日函向司法事務官聲明異議，經該司法事務官於114年9月18日以原處分異議駁回；相對人不服，向原法院提起異議，經該院於114年11月4日以114年度執事

聲字第30號民事裁定廢棄原處分，發回司法事務官更為適當之處分；抗告人不服，提起抗告，經本院於114年12月17日以114年度抗字第193號民事裁定廢棄原裁定，發回重裁，原法院復於115年4月23日以114年度執事聲更一字第1號民事裁定（下稱原裁定）：系爭執行事件關於系爭房地點交之強制執行程序應予撤銷，不得點交等語；而另案亦於115年1月29日判決相對人應將系爭房地騰空遷出返還抗告人，並於同年5月5日確定。此經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，並有另案確定判決、裁定、公務電話查詢紀錄表、113年5月1日拍賣公告附卷可查（見本院卷第69至95頁），堪信為真實。

㈡查原法院於111年度司執字第49357號強制執行事件，於111年2月14日、2月21日赴現場查封，經在場人先表示：林威辰目前不住這裡，目前在臺北照顧家人，偶爾才會回來，房屋目前由林威辰叔叔林瑞興等家屬使用，未出租他人等語；後改稱：系爭房地目前由林威辰及其叔叔林瑞興與其家人居住使用、債務人林威辰平日也有居住等語，並記載於該執事事件之查封筆錄（見上開執行卷第195至203頁）。則揆諸前開說明，系爭房地既於查封當時，仍由林威辰及其親屬即叔叔林瑞興及其家人共同生活，同居一家，則原法院自應解除其等就系爭房地之占有，並點交系爭房地予抗告人。

㈢相對人雖辯稱：其與林威辰間於109年1月1日至119年12月31日間有租賃契約，依買賣不破租賃原則，對抗告人具占有權源，依點交條款例外不點交云云。然承前述，另案確定判決已就相對人不得以上開租約向抗告人主張有買賣不破租賃原則之合法占有權源，而應騰空遷讓系爭房地為實體認定，是以，本件已無點交條款之例外情形，相對人所辯難認可採。

四、綜上所述，原裁定廢棄原法院司法事務官之原處分，及系爭房地之點交強制執行程序應予撤銷，不得點交之認定，尚有未洽，抗告人指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由。爰將原裁定廢棄，另裁定如主文第二項所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　1　　日

民事第一庭　　審判長法　官　王金龍

法　官　曾鴻文

法　官　洪挺梧

上為正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1500元。

提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　1　　日

書記官　黃心怡

【附註】

民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規定：

⑴對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

⑵上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：

土地							
編	土　　地　　坐　　落					面　積	權　利

號	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範　圍
1	雲林縣	○○鄉	○○		000	174	全部
	備考	所有權人林威辰、重測前：○○段000-0地號					

建物						
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） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍
1	000	雲林縣○○鄉○○段000地號 ---------- ---- 雲林縣○○鄉○○路000號	住商用、三層鋼筋混凝土造	一層：39.16 二層：75.56 三層：75.56 騎樓：44.24 電梯樓梯間：17.98 合計：252.5	陽台16.71	全部
	備考	所有權人林威辰				
2	000-0	雲林縣○○鄉○○段000○000地號 ---------- ---- 雲林縣○○鄉○○路000號		合計：0.0	住宅（一層，輕隔間、防火板、烤漆浪板)36.72、車庫（騎樓、鐵架、烤漆浪板)38.36。合計75.08。	全部
	備考	未辦建物所有權第1次登記(增建)、本建物總面積75.08平方公尺，其中3.18平方公尺占用鄰地(同段000地號：車庫(騎				

		樓)占用3.18平方公尺)、所有權人林威辰
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示