臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第228號

異　議　人
即
利害關係人　恆生鑽石股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳秋華（原名：陳麗麗）
000000000000000000
000000000000000000

上列異議人就相對人台北富邦商業銀行股份有限公司與債務人鄧筑双等間，本院112年度司執字第13741號請求拍賣抵押物強制執行事件，本院司法事務官於民國113年1月15日所為之裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理　由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。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。法院認第1項之異議為有理由時，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3、第240條之4第1項至第3項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1所準用。查本院民事執行處司法事務官於民國113年1月15日，以112年度司執字第13741號裁定（實為處分，下稱原處分），駁回異議人之聲明異議，異議人於原處分送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，合先敘明。

二、本件異議意旨略以：

㈠緣相對人前聲請對債務人所有如附表所示之房地（下稱系爭不動產）為強制執行，經本院民事執行處以112年度司執字第13741號強制執行事件（下稱系爭強制執行事件）受理。異議人雖聲明異議主張系爭不動產已由債務人鄧筑双出租予異議人，應可對抗系爭不動產之查封效力等語，惟經本院民事執行處司法事務官以原處分駁回之。

㈡原處分駁回異議人之聲明異議，應係以異議人於實施查封時並未占有系爭不動產為其理由，惟異議人實際上已將系爭不動產轉租予第三人加州椰子公司；而加州椰子公司僅係因疫情關係方一時停止營業，應未有拋棄系爭不動產占有之意思，自應認異議人實際上仍間接占有系爭不動產，從而，原處分駁回異議人之聲明異議，於法應有所違誤，爰聲明異議以求救濟等語。

三、得心證之理由：

㈠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，強制執行法第99條第1項前段定有明文。是拍賣之不動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，苟查封時為債務人占有，並無第三人占有之情事，執行法院即應於拍定後嚴格執行點交。又占有之事實，執行法院於查封不動產時應於查封筆錄載明債務人或第三人占有之實際狀況（辦理強制執行事件應行注意事項第41項之1規定參照）。準此，查封之不動產於查封時，係由債務人或第三人占有之實際狀況，執行法院應依職權調查，以為決定拍定後點交與否之依據，如第三人另主張本於其他法律關係有權占有查封之房屋，雖執行法院不得就第三人所主張之法律關係是否實在為實體上之審認，然仍應就第三人是否於查封前即占有之事實依職權調查明確後再決定拍定後是否點交。而占有乃對物事實上之管領力，係屬一種事實，應具備一占有之公示外觀，足以供他人辨識占有人為何人，始足當之。又執行法院查封時，執行人員無從辨認查封標的究否為債務人抑或第三人占有中，依

占有公示外觀之原則，自應認係債務人占有，始足以保護善意之拍定人。且按辦理強制執行應行注意事項第57條第10款之規定，旨在避免債務人勾串第三人事後以租賃為由以排除點交，是此時占有之解釋應予限縮為須具有足以供不特定人辨識之占有外觀，始可認有事實之交付占有，否則債務人隨時可勾串第三人主張查封前占有之事實，則拍定人之權益將隨時處於不確定之狀態，嚴重影響執行法院公告之公信力。是倘不特定人無於查封時知悉承租人確實占有之狀態，此時自應以保護拍定人及債權人之利益為要，應於拍賣公告上註記拍定後點交，此有司法院司法業務研究會89年12月11日第49期研究專輯第28則可資參照。

㈡查，依據系爭不動產查封測量履勘筆錄之記載，本院民事執行處執行人員雖分別於110年3月22日、110年5月6日、111年11月17日、112年3月27日等期日，多次至系爭不動產進行使用現況之調查，惟均未查得系爭房地有由債務人或第三人占有之情事。因本院民事執行處實施查封時，系爭不動產依外觀而言，應未有由債務人或第三人占有之情事，為保護拍定人及債權人之利益，系爭不動產之拍賣公告自應註記為拍定後點交，方為公允，從而，原處分駁回異議人之聲明異議，於法應無違誤。

㈢次查，異議人雖聲明異議稱伊實際上仍間接占有系爭不動產等語，惟按所謂間接占有者，乃自己不直接占有其物，而對於直接占有其物之人，本於一定之法律關係有返還請求權，因而對其物有間接管領力之占有謂之，此有最高法院86年度台上字第537號判決意旨可資參照。因本院民事執行處執行人員實際到場進行使用現況調查之結果，系爭不動產應未有由債務人或第三人占有之情事，揆諸前開說明，自難認異議人有就系爭不動產成立間接占有之可能，從而，異議人之前開異議，並無可採。

四、綜上所述，原處分駁回異議人之聲明異議，於法並無違誤。從而，異議人執前詞指摘原處分有所不當，求予廢棄等語，

為無理由，自應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

民事第二庭　　法　官　陳雅瑩

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　30　　日

書記官　陳薇晴

附表、

編號	不動產標示	權利範圍
1	臺北市○○區○○段○○段000地號土地	200000分之23818
2	臺北市○○區○○段○○段00000地號土地	200000分之23818
3	臺北市○○區○○段0000○號建物	全部
4	臺北市○○區○○段0000○號建物	全部
5	臺北市○○區○○段0000○號建物	全部