

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第89號

異議人 賀建營造有限公司

法定代理人 陳美芳

相對人 國際票券金融股份有限公司

法定代理人 魏啓林

上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年12月16日所為之113年度司執字第74231號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、按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。法院認前開異議為有理由時，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4定有明文。查本院司法事務官(下稱執行法院)於民國114年12月16日所為之113年度司執字第74231號裁定，異議人於同年月26日具狀聲明異議，經司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開規定相符，合先敘明。

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，或第三人對其在查封前無權占有不爭執者，執

01 行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人，強制執行法
02 第99條第1、2項定有明文。次按，強制執行情序中關於不動
03 產之拍賣，其性質與因訴訟結果而為交付標的物之執行迥
04 異，如該項拍賣之不動產為第三人占有，除該第三人係為債
05 務人而占有，或於實施查封後始行占有，或第三人對其在查
06 封前無權占有不爭執，應受點交命令之拘束者外，執行法院
07 尚難依強制執行法第99條規定，強使騰交該物與買受人或債
08 權人（最高法院50年台抗字第284號裁判參照）。準此，拍
09 賣不動產之點交，以符合強制執行法第99條第1至3項規定情
10 形為限。又上開條文所稱之債務人，包括為債務人之受僱
11 人、學徒或與債務人共同生活而同居一家之人，或基於其他
12 類似之關係，受債務人指示而對之有管領之力者在內。

13 三、異議意旨略以：本院於114年5月14日前往現場勘驗債務人高
14 群開發有限公司（下稱高群公司）臺北市○○區○○段○○
15 段000地號土地及其上未完工之建物（已編2523建號）（下
16 稱系爭不動產，詳如附表），現場執行筆錄記載「賀建營造
17 公司孫○○占用管理現場」，可證133地號土地係由異議人
18 實際占用管理現場，並非由高群公司占有。又因孫○○已離
19 職，現由另一員工謝○○占有管理現場，可知133地號土地
20 於查封前顯非高群公司管理、支配，難認拍定人得以本強制
21 執行情序拍定後除去非債務人之占有狀況。況異議人與高群
22 公司間雖有承攬關係，然高群公司未給付異議人承攬報酬，
23 異議人得主張留置權，且133地號土地上存有之鷹架、監
24 控、辦公設備等均為異議人所有，非得以併付拍賣或受強制
25 執行效力所及之第三人財產，爰依法聲明異議，請求撤銷或
26 更正執行命令中「拍定後依現況點交」之記載，改為「拍定
27 後不點交」等語。

28 四、經查：

29 (一)、本件相對人即債權人國際票券金融股份有限公司執本院112
30 年度司拍字第341號裁定及確定證明書、本院112年度司促字
31 第14917號支付命令及確定證明書為執行名義，並提出押權

01 定契約書、他項權利證明書，聲請對高群公司與第三人鄭玉
02 蓮等信託登記在台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商
03 銀）所有之133地號土地暨其上未完工之建物為強制執行，以
04 清償異議人等人之債務。又執行法院於113年4月29日囑託臺
05 北市大安地政事務所查封系爭不動產之133地號土地，嗣於1
06 14年5月14日上午10時05分至現場查封並測量未完工之建物
07 （依臺北市政府都市發展局建造執照所載，此建案計畫為1
08 幢1棟地上6層地下2層）。經會同債權人、債務人台中商
09 銀、債務人鄭傳興、地政人員、及警員抵達現場，檢視建物
10 結構體已完成地下共二層、地上三層，現場有堆置建築材
11 料、鷹架等，均未完工。現場有異議人公司之保全孫○○占
12 用管理現場，故當日指定其為系爭不動產之保管人，其後孫
13 ○○具狀請求免除保管責任，執行法院已於114年8月15日另
14 指定台中商銀為保管人等情，有本院113年度司執字第74231
15 號案卷可稽。異議人固辯稱：現場執行筆錄記載「賀建營造
16 公司孫○○占用管理現場」，可證133地號土地於查封前顯
17 非高群公司管理、支配云云。然異議人既自承其與高群公司
18 間有承攬關係（見本院卷第18頁），參以執行筆錄記載「現場
19 孫先生（賀建營造公司保全）…」等語，足見異議人係基於
20 與高群公司間之承攬關係，受高群公司之指示而占有系爭不
21 動產，自屬高群公司之輔助占有人。另參以高群公司與台中
22 商銀間訂有信託契約，高群公司於簽訂信託契約後，已交付
23 上開133地號土地予台中商銀（見執行卷一第253頁），台中商
24 銀悉依高群公司指示之方法管理133地號土地，有信託契約
25 第5條第1項可稽（見執行卷一第254頁），可見異議人亦屬
26 台中商銀之輔助占有人。據此，異議人係受高群公司、台中
27 商銀之指示而占有系爭不動產，揆前說明，系爭不動產仍屬
28 強制執行法第99條第1項所規定之債務人占有之情形，其拍
29 定後依法自應點交。是異議人辯稱系爭不動產係由異議人實
30 際占用管理現場，於查封前顯非高群公司管理、支配云云，
31 要非可採，則異議人請求將本件改為拍定後不點交云云，於

01 法無據。

02 (二)、又第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於
03 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。
04 如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告，為強制執
05 行法第15條所明定。是聲明異議，乃係對於違法執行程序所
06 為之救濟，至於實體上權利義務之爭執，執行法院並無審認
07 之權，故在強制執行程序中，如涉及私權之爭執，其權益關
08 係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，要
09 非強制執行法第12條第1項聲明異議所能解決。據此，異議
10 人雖主張：伊為系爭不動產之承攬人，因高群公司未給付承
11 攬報酬，伊有留置權云云。惟異議人就此實體權利如有爭
12 執，尚非本院所得審究，應由異議人另行提起第三人異議之
13 訴以資解決。異議人此部分所辯，無足採憑。

14 (三)、異議人復辯稱：系爭不動產上存有之鷹架、監控、辦公設備
15 等均為異議人所有，非得以併付拍賣或受強制執行效力所及
16 之第三人財產云云。然異議人所稱鷹架、監控、辦公設備
17 等，係應工程需要而進行之臨時設施，不發生動產與不動產
18 附合之情形，自不屬本件執行之標的，即令尚未拆除，仍不
19 影響系爭不動產應否點交之認定。異議人此部分所辯，尚非
20 可採。

21 (四)、綜上所述，原裁定駁回異議人之聲明異議，並無不合，異議
22 人指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

23 五、爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
25 民事第四庭 法官 蕭涵勻

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
28 費新臺幣1,500元。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 16 日
30 書記官 林姿儀

31 附表：

01

113年司執字074231號 財產所有人：台中商業銀行股份有限公司								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	大安區	辛亥	四	133	430	全部	
備考	重測前：六張犁段707地號；合併自0132-0001地號；信託財產，信託內容詳信託專簿；依111年3月22日收件大信字第760號辦理；委託人：鄭玉蓮，委託權利範圍：100000分之53518、林鑾香，委託權利範圍：100000分之1112、傳弘開發有限公司，委託權利範圍：100000分之4582、高群開發有限公司，委託權利範圍：100000分之40788							

編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要	建物面積(平方公尺)	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
----	----	------	------------	------------	------	------------------

02

		建物門牌	建築材料及房 屋層數	樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	2523	臺北市大安區辛亥段四小段133地號 ----- 大安區樂業街118巷8號旁未登記建物	3層	一層：215.06 二層：237.54 三層：237.54 地下一層：329.60 地下二層：329.60 合計：1349.34		全部	
備考							