臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第692號

抗　告　人　黃長明

相　對　人　華南國際租賃股份有限公司

法定代理人　李耀卿

上列當事人間因清償債務強制執行事件，抗告人聲明異議，並對於中華民國109年5月4日臺灣士林地方法院109年度執事聲字第50號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

一、原裁定及原法院司法事務官於民國109年3月26日所為108年度司執字第10012號裁定關於如附表標號4、標號7所示建物部分廢棄。

二、其餘抗告駁回。

三、抗告費用由相對人負擔2/13，餘由抗告人負擔。

理　由

一、本件相對人於民國105年6月15日設定登記為執行債務人佳達開發建設有限公司（下稱佳達公司）所有如附表標號1至13所示建物（下稱系爭建物）之抵押權人，案外人臺灣工銀租賃股份有限公司等債權人前聲請原法院以106年度司執字第19549號執行事件查封拍賣系爭建物，經執行法院於106年5月26日赴系爭建物現場實施查封並張貼封條，其後合併至原法院106年度司執字第36752號執行（下稱原執行事件），相對人並為原執行事件之併案債權人。相對人再以別除權人身分聲請原法院以108年度司執字第10012號清償債務事件繼續執行（下稱系爭執行事件），系爭建物乃接續執行並未啟封，並於拍賣期日109年4月8日分標拍賣之第一次拍賣公告之點交及使用情形記載「建物部分拍定後點交」等語（下稱系爭拍賣公告）。惟抗告人於109年3月20日依強制執行法第12條規定，向執行法院具狀聲明異議，主張其於105年6月5日即向佳達公司承租系爭建物，租賃期間至110年5月30日止，其為系爭建物之現行占有人，爰聲明異議並聲請將系爭建物拍

賣條件變更為不點交等語，經原法院司法事務官以抗告人於系爭建物查封時並無實際占有使用之事實為由，以109年3月26日108年度司執字第10012號裁定駁回抗告人之聲明異議（下稱原處分），抗告人對原處分提出異議，再經原法院以原裁定維持原處分駁回其異議，抗告人仍有未服，提起本件抗告。其異議及抗告意旨略以：原執行事件106年5月26日查封筆錄記載系爭建物無人使用之內容不實，不得作為系爭執行事件拍賣點交與否之判斷依據，本件應重新履勘並製作查封筆錄，並以伊占有使用系爭建物之現狀，作為拍定後不點交之依據，爰聲明廢棄原裁定及原處分等語。

二、按強制執行法第99條第1、2項規定「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」、「第三人對其在查封前無權占有不爭執，或其占有所本之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，前項規定亦適用之」。次按強制執行法第77條之1第1項規定「執行法官或書記官，為調查不動產之實際狀況、使用情形、其他足以影響交易之特殊情事或其他權利關係，得開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，並得命其提出有關文書，或向警察及其他有關機關、團體調查，受調查者不得拒絕」。又辦理強制執行事件應行注意事項第41條之1第1項亦就此規定「查封之不動產，究為債務人占有，抑為第三人占有，如為第三人占有，其權源如何，關係該不動產之能否點交，影響拍賣之效果，執行法官或書記官應善盡本法第77條之1規定之調查職權，詳實填載不動產現況調查表，必要時得開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或第三人，並得依債權人聲請或依職權管收債務人，或對第三人以科罰鍰之方法行之，務期發現占有之實情」。可見執行法院對於查封之不動產有第三人主張占有者，對於其占有之權源如何，是否影響拍賣房屋之點交，應

依職權調查實際狀況，而非以第三人片面之主張為據，若有第三人主張本於租賃關係占有查封之建物，雖執行法院不得就第三人所主張之租賃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，倘執行法院查明符合強制執行法第99條第1、2項規定得予點交之情形（如第三人未實際占有或其占有時間在查封之後或無權占有），始得點交（本院卷第43至47頁法律研究意見參照）。又按占有乃對物事實上之管領力（民法第940條規定），應具備占有之公示外觀，足以供他人辨識占有人，始足當之，倘不特定人無從於查封時知悉承租人確實占有之狀態，則應以保護拍定人及債權人之利益為要，於拍賣公告上註記拍定後點交（最高法院109年度台抗字第875號裁定要旨參照）。此外辦理強制執行事件應行注意事項第57項第10款規定「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」，核其意旨在於避免債務人勾串第三人事後以租賃為由以排除點交，占有之解釋應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，更嚴重影響執行法院公告之公信力。

三、茲查：

（一）系爭建物經執行法院於106年5月26日前往現場實施查封，查封當時所製作查封筆錄記載：系爭13筆建物大門均未上鎖，會同管區警員入內，均為無人居住之空屋，建物所附之停車位，亦均無人使用等情，經執行書記官製作查封筆錄可稽（見19549號執行影卷㈠第19至36頁），又依據查封當時所拍攝附表標號1至3、5、6、8至13等共計11筆建物之現場照片顯示：該11筆建物均為空屋狀態，屋內地板、牆壁、天花板之配水、配電管線均外露，未為任何處理，且無任何裝潢、家具、個人生活用品或其他物件，呈

現空屋之狀態，該等建物所配屬之停車位，亦完全空曠無人使用，均無任何有人管領使用之客觀跡象（見19549號執行影卷㈠第37至39、41、42、44至51頁），足徵該11筆建物於執行法院實施查封當時，並未有人居住使用，且無任何占有使用之公示外觀存在。惟執行法院嗣於108年5月6日再次前往現場履勘時，該11筆建物已有人居住（見本院卷第114至117、123至128、158至164頁執行筆錄、現場照片及房屋現況調查表），其後並經抗告人主張其為現行占有人，並提出房屋租賃契約書及本件聲明異議（本院卷第129至131、133至138、268至272頁），執行法院乃命執行債務人佳達公司之破產管理人查報系爭建物有無出租之事，經破產管理人函覆稱（本院卷第210頁）：佳達公司原法定代理人潘榮璋於原法院106年度破字第29號宣告破產事件108年1月18日第一次債權人會議時乃陳述：系爭建物查封當時皆為空屋等語（本院卷第220頁），又潘榮璋於108年5月15日提供破產財團財產狀況說明書時，亦未提及與第三人成立租賃契約之事（本院卷第221至224頁）。又查抗告人所提出租賃契約書，尚不足認定佳達公司現實交付占有之時間點在查封之前，此外抗告人並未再提出其他證據證明其於查封前即合法現實占有管領系爭建物，則其主張於查封時即已實際占有管領系爭建物云云，難認可採。基此，執行法院依職權調查實際狀況後，認為上開11筆建物於106年5月26日查封當時，並無任何足供辨識有人占有之公示外觀存在，揆諸前揭說明，執行法院自應將該11筆建物查封當時之實際占有狀況載明於拍賣公告上，並將拍定後點交列為拍賣條件，以免影響拍賣之效果，則系爭拍賣公告就該11筆建物之點交及使用情形均記載為「建物部分拍定後點交（106年5月26日查封時發現建物門未上鎖，會同警員入內，發現係無人使用之空屋）」等語（本院卷第236至243頁），於法並無違誤。

（二）惟查附表標號7所示建物（門牌號碼10號3樓），於實施查

封前之106年4月30日，前陽台已有晾曬衣物之情形，呈現有人管領使用之客觀跡象（見19549號執行影卷㈠第53頁照片），復於106年5月26日實施查封當日，發現其屋內地板及流理台鋪蓋有防護泡棉，已施作木作造型天花板，並留設嵌燈位置，流理台上方正施作木作儲物櫃中，牆壁亦有格柵裝飾，有現場照片可憑（見同卷第43頁）。附表編號4所示建物（門牌號碼12號2樓），於106年5月26日實施查封當日，其屋內已施作木作造型天花板，並留設嵌燈位置，亦有現場照片為證（見同卷第40頁）。則依106年5月26日查封當時現狀，已可見附表標號4、7所示建物（下稱系爭2筆建物），與前述11筆建物之外觀狀態顯有不同，系爭2筆建物客觀上已呈現有人實際占有管領之狀態，除置放晾曬個人衣物之外，並已開始施作裝潢工程，而有他人占有之公示外觀存在，則系爭拍賣公告就系爭2筆建物之點交及使用情形仍記載為「建物部分拍定後點交（106年5月26日查封時發現建物門未上鎖，會同警員入內，發現係無人使用之空屋）」等語（本院卷第238、240頁），即與查封當時實際狀況未盡相符，自有未恰。至系爭2筆建物於查封當時所呈現之占有外觀，究係基於債務人之直接或間接占有，或是抗告人或其他第三人所為占有，又該占有人斯時有無合法占有權源，均攸關系爭2筆建物得否依強制執行法第99條第1、2項規定於拍定後點交之判斷，依照前開說明，尚不得逕依抗告人單方主張為據，應由執行法院依職權再為調查實際狀況，以資判斷。

（三）另抗告人雖又爭執系爭執行事件與原執行事件分屬獨立，應重新查封，並以108年5月6日履勘現況作為拍賣後是否點交之判斷依據云云。然查原執行事件雖於108年1月23日終結（見36752執行影卷㈤第313頁），但因原執行事件債權人有以假扣押裁定為其執行名義者，故就系爭建物所為查封仍為繼續，並未撤銷查封登記，亦未啟封，相對人旋於108年2月13日以抵押權人身分行使別除權，聲請以系爭

執行事件就系爭建物續為執行，則系爭建物自106年5月26日起所為查封之狀態仍持續存在，原查封及已進行之執行程序效力仍存，並未消滅，故抗告人上開主張並非可採，併此敘明。

四、綜上所述，抗告人就系爭拍賣公告關於附表標號4、7之系爭2筆建物聲明異議部分，其拍賣公告之點交及使用情形所記載「建物部分拍定後點交（106年5月26日查封時發現建物門未上鎖，會同警員入內，發現係無人使用之空屋）」等語，確有未洽，抗告意旨指摘原裁定及原處分該部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由本院予以廢棄，發回原法院另為適法之處理。至抗告人就系爭拍賣公告關於附表標號1至3、5、6、8至13等共計11筆建物部分聲明異議，主張應將拍賣條件變更為不點交云云，並無依據，原處分駁回抗告人此部分之異議，暨原裁定就此部分予以維持，均無違誤，抗告意旨就此部分指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為一部有理由，一部無理由。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　陳蒨儀

法　官　廖慧如

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。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　張佳樺

附表：

標別：1

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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號	鋼筋混凝土造5層樓房	第1樓層：38.13 合計：38.13	陽台5.61	全部	3,010,000元
	備考	含共有部分：0000、0000建號(含停車位編號：地下1層5號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：2

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號	鋼筋混凝土造5層樓房	第1樓層：36.30 合計：36.3		全部	2,670,000元
	備考	含共有部分：0000、0000建號(含停車位編號：地下1層6號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：3

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號2樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第2樓層：39.27 合計：39.27	陽台3.09、雨遮1.28	全部	2,600,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層1號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：4

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
編號	建號	基地坐落 ----------	建築式樣主要	建物面積（平方公尺） 樓層面積	附屬建物主	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)

		建物門牌	建築材料及房屋層數	合計	要建築材料及用途		
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號2樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第2樓層：37.97 合計：37.97	陽台3.09	全部	2,480,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層2號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：5

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號2樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第2樓層：38.13 合計：38.13	陽台5.61	全部	2,600,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層11號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：6

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號2樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第2樓層：36.24 合計：36.24	陽台2.96	全部	2,470,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層9號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：7

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
編號	建號	基地坐落 ----------	建築式樣主要	建物面積（平方公尺） 樓層面積	附屬建物主	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)

		建物門牌	建築材料及房屋層數	合計	要建築材料及用途		
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號3樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第3樓層：39.28 合計：39.28	陽台5.20	全部	2,720,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層3號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：8

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號3樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第3樓層：37.97 合計：37.97	陽台3.09	全部	1,900,000元
	備考	含共有部分：0000、0000建號、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：9

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號4樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第4樓層：37.97 合計：37.97	陽台3.09	全部	2,480,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層7號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：10

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)

			料及房屋層數		及用途		
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號4樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第4樓層：36.24 合計：36.24	陽台2.96	全部	2,470,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層8號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：11

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號5樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第5樓層：37.97 合計：37.97	陽台3.09	全部	1,900,000元
	備考	含共有部分：0000、0000建號、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：12

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
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	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號5樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第5樓層：38.12 合計：38.12	陽台3.09、雨遮0.88	全部	2,600,000元
	備考	含共有部分：0000、0000、0000建號(含停車位編號：地下1層12號)、所有權人：佳達開發建設有限公司					

標別：13

108年司執字010012號 財產所有人：佳達開發建設有限公司							
編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材	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	最低拍賣價格(新臺幣元)

			料及房屋層數				
1	0000	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○街0段000巷00號5樓	鋼筋混凝土造5層樓房	第5樓層：36.24 合計：36.24	陽台2.96	全部	1,880,000元
	備考	含共有部分：0000、0000建號、所有權人：佳達開發建設有限公司					