

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1204號

抗 告 人 楊冠宇

相 對 人 泰瑞開發建設股份有限公司

法定代理人 溫欽煌

相 對 人 高國隆

上列抗告人因就債權人高國隆與債務人泰瑞開發建設股份有限公司間請求遷讓房屋強制執行事件聲明異議，對於中華民國111年8月3日臺灣臺北地方法院111年度執事聲字第176號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人本件異議及抗告意旨略以：相對人即債權人高國隆（下稱高國隆）於民國111年1月20日執臺灣臺北地方法院（下稱原法院）103年度重訴字第1059號判決、本院106年度重上字第27號判決（含更正裁定）、最高法院109年度台上字第467號判決（下稱系爭前案）及確定證明書為執行名義，聲請對相對人即債務人泰瑞開發建設股份有限公司（下稱泰瑞公司）為強制執行，請求將如附表所示不動產（下稱系爭不動產）騰空並交付予高國隆，經原法院以111年度司執字第11653號遷讓房屋強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。惟泰瑞公司於建造系爭不動產期間有財務困難，經伊提供資金周轉，始得完工，泰瑞公司乃於第一次保存登記前之101年12月15日將系爭不動產以讓與擔保方式交伊占有以擔保伊上揭借貸債權迄今，此為高國隆所明知，故伊對於

01 系爭不動產已取得占有及事實上處分權，應為民法第940條
02 之占有人而非占有輔助人，有權排除強制執行，且伊於系爭
03 前案訴訟繫屬前已占有系爭不動產，又非前案訴訟當事人，
04 故系爭前案確定判決主觀既判力應不及於伊，縱認伊為無權
05 占有，高國隆仍須對伊另訴並取得執行名義，系爭執行事件
06 如解除伊之占有，將有害伊權益。伊於111年4月19日及同年
07 5月30日就解除占有之執行程序聲明異議，原法院司法事務
08 官以111年度司執字第11653號裁定駁回（下稱原處分），伊
09 對原處分聲明異議，原法院以111年度執事聲字第176號裁定
10 駁回異議（下稱原裁定）。爰提起抗告，請求廢棄原裁定，
11 駁回高國隆之系爭執行聲請。

12 二、按強制執行之當事人，依執行名義之記載定之；又執行名義
13 係命債務人交出不動產而不交出者，執行法院得解除債務人
14 之占有，使歸債權人占有，強制執行法第124條第1項定有明
15 文。強制執行法第124條第1項所謂債務人，包括為債務人之
16 受僱人、學徒或與債務人共同生活而同居一家之人，或基於
17 其他類似之關係，受債務人指示而對之有管領之力者在內
18 （辦理強制執行事件應行注意事項第57點第7項參照）。是
19 執行名義係命債務人交出不動產而不交出者，執行法院就該
20 不動產是否為債務人所占有，仍應依職權為形式上之審查，
21 倘依形式審查結果，足認該占有人為債務人本人或受債務人
22 指示而對之有管領之力之人時，即應命其交出並解除占有，
23 此與執行法院就實體爭執事項，並無調查審認之權限，係屬
24 二事（最高法院111年度台抗字第779號裁定意旨參照）。另
25 按強制執行法第15條所謂第三人就執行標的物有足以排除強
26 制執行之權利者，係指第三人就執行標的物有所有權、典
27 權、留置權、質權存在情形之一者而言，並不包括事實上之
28 處分權在內（最高法院107年度台上字第906號裁定意旨參
29 照）。占有，依民法第940條之規定，不過對於物有事實上
30 管領之力，自不包含在內（最高法院44年台上字第721號判
31 決先例參照）。

01 三、經查：

02 (一)抗告人主張因泰瑞公司向其借貸資金未還，故將系爭房屋及
03 停車位以讓與擔保方式交予其占有，其於101年12月15日起
04 對於如附表所示系爭房屋及停車位已取得占有及事實上處分
05 權等情，並提出泰瑞公司於101年12月15日簽立之債務清償
06 協議書、90建字第267號建造執照存根影本、101使字第0163
07 號使用執照及附表影本為證（見系爭執行卷第70、71頁、原
08 裁定卷第29至43頁）。查泰瑞公司與抗告人於前述協議書係
09 約定：泰瑞公司將系爭房屋及停車位交由抗告人或其指定人
10 占有使用以作為債權之擔保，雙方同意以讓與擔保占有標的
11 物之使用或收取之租金供抵償所欠利息，待清償債務後，抗
12 告人須返還占有標的物予泰瑞公司（見協議書第2、3條）。
13 依前述協議書所載內容觀之，泰瑞公司僅係同意將系爭房屋
14 及停車位之使用收益權能供為抵償其對抗告人之金錢債務，
15 上開文義不足以認定泰瑞公司已於101年12月15日將標的物
16 之事實上處分權（含占有、使用、收益、事實上處分及交易
17 等支配權能之權利）讓與抗告人，是以，原法院及執行法院
18 審酌抗告人所提上開書證，認抗告人所稱自己已於101年12
19 月15日取得系爭房屋及停車位之事實上處分權之主張應為不
20 可採，並無違誤。

21 (二)查司法事務官於111年4月20日會同債權人、債務人履勘現場
22 時，係由泰瑞公司員工開門引導進入，抗告人在場表示：其
23 自101年12月15日開始占有系爭房屋，因泰瑞公司對其積欠
24 債務而將系爭房屋交其以租金抵債，對於債權人與債務人間
25 之訴訟知情，因其係與債務人間之債務關係，故未參與債權
26 人與債務人間之訴訟，26號12樓、28號12樓及停車位編號35
27 至42號均係其占有使用等語，有執行（履勘）筆錄在卷可稽
28 （見系爭執行卷第65至66頁）。司法事務官於111年7月6日
29 再至現場執行遷讓事宜，針對前案訴訟歷經三審卻未將抗告
30 人列於判決中之緣由，起訴前是否尚未裝修，則抗告人如何
31 占有等事進行調查，高國隆之代理人主張抗告人應係在前案

01 起訴後才占有，104年6月9日與建築師會勘時仍是毛胚屋，
02 訴訟當時不知抗告人占有，泰瑞公司於訴訟期間亦未提及將
03 系爭房屋交與抗告人占有等情，而抗告人對此僅陳稱「101
04 年冬天我有3個工人就住在系爭建物，我不知道占有的定義
05 是什麼……」等語，有執行筆錄附卷可憑（見系爭執行卷第
06 126頁）。由高國隆所提系爭前案卷內書狀(含高國隆、泰瑞
07 公司各自提出之書狀)及鑑定報告書觀之，系爭前案曾由原
08 法院囑託臺北市建築師公會進行鑑定事宜，建築師於104年6
09 月9日會同該案兩造（原告高國隆、被告泰瑞公司）至系爭
10 房屋現場會勘，兩造各委由律師到場，當時查看現場，26號
11 12樓及28號12樓均無人居住，室內除浴室有隔間外，其餘均
12 尚未隔間，且天花板、牆壁、地坪均尚未施作室內裝修，而
13 現場照片亦顯示確實僅係毛胚屋之狀態，泰瑞公司尚於104
14 年9月17日具狀稱「被告同意在原告支付5000萬元後，儘速
15 將本案系爭不動產依據合建契約完成裝修（油漆、貼磁磚、
16 裝設衛浴設備等）交付原告，另若原告同意以現況毛胚屋交
17 屋，則被告同意原告支付4850萬元後，將本案系爭不動產交
18 付原告」（見系爭執行卷第128至148頁），顯示泰瑞公司於
19 會勘時曾提供屋內狀況供兩造律師及建築師查看，並於訴訟
20 中向法院表明願意完成裝修並交付移轉管領力之協商條件，
21 依泰瑞公司對外表露之意思，顯然均係表達泰瑞公司於現實
22 上仍占有系爭不動產、具有事實上管領力，泰瑞公司亦未曾
23 於系爭前案訴訟中提及抗告人所自陳「於101年12月15日已
24 將系爭房屋之事實上處分權、占有及事實上管領力均移交予
25 抗告人」之情形。倘抗告人所述自己已取得具有排他（排除
26 泰瑞公司）效力之事實上處分權、占有及事實上管領力等情
27 為真，豈有於104年6月9日會勘時未親自或派員在場之理，
28 遑論於104年6月9日現場會勘結果，系爭房屋毫無裝潢、無
29 衛浴等起居設備存在，顯無在該處住居生活之可能，抗告人
30 聲稱其於101年冬天派駐3名工人住在系爭建物一節，與現場
31 實際情況顯有不符，自無從採信。

01 (三)查臺北市政府都市發展局於101年6月13日就包含系爭房屋在
02 內之建物核發使用執照，高國隆於102年3月20日登記為系爭
03 房屋之所有權人，於103年間起訴訴請泰瑞公司返還房屋，
04 歷經三審訴訟程序，取得系爭前案確定判決及確定證明書為
05 執行名義等情，此依卷內使用執照影本、建號4825、4826號
06 建物之所有權狀影本、歷審判決即足查知（見原裁定卷第35
07 至51頁、系爭執行卷第6至39頁）。系爭房屋既經辦理建物
08 所有權第一次登記，並非未辦保存登記之建物，而所有權乃
09 直接支配標的物之完全物權，依民法第765條規定，所有人
10 於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，
11 並排除他人之干涉，則經登記為所有權之權利人依前述規定
12 應享有所有權之物權權能。司法實務上雖就未辦保存登記之
13 建物有事實上處分權之概念存在，惟基於物權法上一物一權
14 主義之原則，實難想像在已依法令辦理建物所有權登記之不
15 動產，另存在獨立之事實上處分權（具占有、使用、收益、
16 事實上處分及交易等支配權能）之可能。而所謂「第三人就
17 執行標的物有足以排除強制執行之權利」，應係指第三人就
18 執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者
19 而言，並不包括事實上之處分權或占有之事實上管領力；是
20 以，原處分依形式審查，認抗告人並無證據證明其有所有權
21 或其他如典權、留置權、質權等足以排除強制執行之權利，
22 即屬有據。原裁定認為抗告人雖係占有人，惟以系爭不動產
23 完成所有權登記予高國隆後，泰瑞公司已無物權足資對抗高
24 國隆，致抗告人之占有亦無何物權基礎得對抗高國隆，縱使
25 抗告人有如協議書所示非法定擔保物權關係，該占有權源亦
26 僅係抗告人與泰瑞公司間契約之內部關係，抗告人應屬泰瑞
27 公司之輔助占有人，無庸另取得執行名義，執行法院即得依
28 強制執行法第124條第1項規定，一併解除泰瑞公司及抗告人
29 之占有等情，亦屬有理。參酌系爭前案訴訟進行期間，不論
30 係現場會勘或係書狀往返，均顯示泰瑞公司對於系爭不動產
31 的確具占有外觀及事實上管領力之客觀情形（依抗告人所提

證據，亦無從認定於前述期間係抗告人排除泰瑞公司而自為占有管領），抗告人縱於系爭執行事件，始出面主張自己為占有人、具事實上管領力，亦無損於抗告人應屬受泰瑞公司指示而對系爭房屋及停車位有管領力之輔助占有之認定。從而，執行法院依形式審查結果，認抗告人縱有占有情事，該占有亦為債務人泰瑞公司所指示而對執行標的物有管領力之人，而命其交出並解除占有，並無不合。

四、綜上所述，抗告人主張其就系爭房屋及停車位有事實上處分權、具占有之事實上管領力，而有足以排除強制執行之權利云云，並不可取。執行法院依形式審查，認抗告人應屬債務人泰瑞公司所指示之輔助占有人，系爭執行名義之執行力可及於抗告人，應無不合。從而，原裁定維持原處分駁回抗告人之聲明異議，並無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 9 月 29 日
民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 郭佳瑛

法官 張婷妮

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 111 年 10 月 3 日

書記官 張英彥