

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第675號

抗 告 人 旺靈國際有限公司

兼上列一人

法定代理人 張碧玲

上列抗告人因與相對人陳孟伶間拍賣抵押物強制執行事件聲明異議，對於中華民國111年4月12日臺灣臺北地方法院111年度執事聲字第72號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件抗告人張碧玲前以其所有坐落臺北市○○區○○段0○○段000地號土地應有部分10000分之316及其上同段0000建號門牌號碼同區○○路0段0號2樓之1建物所有權全部（下稱系爭房屋，與上開土地應有部分合稱系爭不動產）為相對人設定新臺幣（下同）400萬元之普通抵押權；相對人持原法院110年度司拍字第43號拍賣抵押物裁定為執行名義，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請以110年度司執字第43472號拍賣抵押物強制執行事件拍賣系爭不動產（下稱系爭執行事件）。系爭不動產前已經另案同法院109年度司執字第42327號於民國109年4月27日辦理查封登記在案，系爭執行事件於110年8月31日前往現場履勘查封時，抗告人張碧玲在場陳稱系爭房屋之公共空間出租予抗告人旺靈國際有限公司（下稱旺靈公司），租期自109年1月1日起至110年12月31日止，到期自動續約2年，及出租予第三人竣軒工業有限公司（下稱竣軒公司），租期自109年1月1日起至110年12月31日止，到期自動續約2年，又出租予第三人葉培熊，租期自110年4月20日起至112年4月19日止；並表示其為旺靈公司負責人，

01 與竣軒公司之法定代理人張智勝均居住在系爭房屋。執行法
02 院因認抗告人旺靈公司、第三人竣軒公司分別為抗告人張碧
03 玲、其子張智勝單獨出資並為負責人，屬執行債務人或其子
04 用以經營個人事業之場所，為抗告人張碧玲之占有輔助人，
05 並認第三人葉培熊屬查封後占有，其租約不得對抗查封效
06 力，而定系爭不動產於拍定後點交，於111年1月12日以底價
07 4,045萬元，進行第一次拍賣程序，抗告人張碧玲就前述拍
08 賣條件，並未聲明異議，迨系爭不動產經合作金庫資產管理
09 股份有限公司以4,050萬元拍定，並繳足價金，執行法院以1
10 11年1月25日北院忠110司執乙字第43472號執行命令命抗告
11 人張碧玲將系爭不動產之不動產權利書狀交予拍定人，並將
12 系爭不動產自行點交予拍定人，抗告人張碧玲始於111年2月
13 10日聲明異議；執行法院司法事務官因認抗告人旺靈公司、
14 第三人竣軒公司分別為抗告人張碧玲、其子單獨出資且為法
15 定代理人之一人有限公司，實際使用者係抗告人張碧玲及其
16 共同生活之家屬，抗告人旺靈公司之租賃續約違反查封效
17 力，應於拍定後執行點交，而於111年2月16日裁定駁回其聲
18 明異議（下稱原處分）等情，經本院核閱系爭執行事件之執
19 行卷宗明確。抗告人不服原處分，提出異議，原法院於111
20 年4月12日裁定駁回其異議（下稱原裁定）。抗告人不服，
21 提起抗告。

22 二、抗告人異議及抗告意旨略以：系爭不動產為抗告人張碧玲所
23 有，近20年來均由抗告人旺靈公司向抗告人張碧玲承租使
24 用，抗告人張碧玲每年並向國稅局申報租金所得，系爭不動
25 產於執行查封前即由抗告人旺靈公司承租占有使用中。法人
26 與自然人分屬不同人格，抗告人旺靈公司之占有不能認係抗
27 告人張碧玲之輔助占有，執行法院逕認抗告人旺靈公司係抗
28 告人張碧玲之占有輔助人，顯有未當。另抗告人張碧玲與抗
29 告人旺靈公司於108年12月30日訂定之房屋租賃契約書（下
30 稱系爭租約）約定到期後自動續約2年，依民法第425條第1
31 項規定，抗告人旺靈公司仍得本於承租人地位繼續使用系爭

01 房屋，系爭不動產於拍定後應不予點交。原處分及原裁定均
02 屬不當。爰聲明廢棄原裁定云云。

03 三、按債務人應交出之不動產，現為債務人占有或查封後為第三
04 人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受
05 人，強制執行法第99條第1項定有明文。從而債務人之不動
06 產，於查封時雖為第三人所占有，嗣債權人依法承受或其他
07 之人依法拍定買受後，聲請點交時，如該不動產為債務人或
08 其一般繼受人之受僱人、學徒、家屬或其他類似關係，受債
09 務人指示，而對執行之不動產有管領力者，仍以債務人為占
10 有人，此觀民法第942條、辦理強制執行事件應行注意事項
11 第57條第7款亦有明文。即縱拍定標的之房屋現有公司設立
12 其內，該公司之法定代理人為債務人或其共同生活之家屬，
13 實際使用房屋者為債務人及其家屬，則拍定後應予點交。

14 四、經查抗告人旺靈公司之代表人為張碧玲，其公司設在系爭房
15 屋所在地，有經濟部商工登記公示資料可稽（見系爭執行卷
16 一第118頁）；且抗告人張碧玲於執行法院赴現場履勘查封
17 時亦自陳其與其子張智勝均居住在系爭房屋（見同上卷第46
18 頁背面查封筆錄）。又觀抗告人張碧玲所提出系爭租約第1
19 條載明「甲方（即抗告人張碧玲）房屋所在地及使用範圍臺
20 北市○○區○○路0段0號2樓之1，僅大門至大廳部分與廁所
21 之間」（即租賃範圍，見同上卷第214頁），可知系爭房屋
22 係供抗告人張碧玲及其子張智勝居住使用，抗告人旺靈公司
23 僅係占有系爭房屋之一部分，應認抗告人旺靈公司上開占
24 有，係受抗告人張碧玲指示而管領系爭房屋大門至大廳部分
25 與廁所之間，依前揭說明，應認抗告人旺靈公司對於系爭房
26 屋並非獨立占有，而係屬抗告人張碧玲之占有輔助人，抗告
27 人辯稱抗告人旺靈公司之占有不能認係抗告人張碧玲之輔助
28 占有云云，難認可採。雖抗告人另辯稱彼等間之租約約定到
29 期後自動續約2年，依民法第425條第1項之規定，抗告人旺
30 靈公司仍得本於承租人地位繼續使用系爭房屋云云；惟按解
31 釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘泥於契約之

01 文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別事探求者，
02 即不得反捨文字而更為曲解（最高法院109年台上字第1562
03 號裁判意旨參照）。經查抗告人張碧玲提出之系爭租約（見
04 系爭執行卷一第214頁），第2條約定「租賃期限經甲乙（即
05 抗告人張碧玲、旺靈公司）雙方洽訂為貳年零個月即自民國
06 109年壹月壹日起至民國110年拾貳月參拾壹日止。到期後自
07 動續約二年」，可知系爭租約雖訂立於系爭不動產遭查封
08 前，惟租期已於110年12月31日屆至，抗告人旺靈公司雖於
09 查封前依系爭租約而有權占有系爭房屋，然於查封後已因租
10 期屆至而失其占有之權源。至所謂「到期後自動續約2
11 年」，觀其文義，應係指抗告人於原租約租期屆滿後，另行
12 續訂新約而言，則抗告人間就系爭房屋另訂之租賃契約，其
13 租賃期間應為111年1月1日起2年，新租約顯係成立於系爭不
14 動產遭查封之後，已違反查封之效力。據上，抗告人旺靈公
15 司僅為抗告人張碧玲於系爭房屋之占有輔助人，且抗告人旺
16 靈公司對系爭房屋之占有權源即系爭租約於查封後業已屆期
17 消滅，依強制執行法第99條第1項規定，執行法院應將系爭
18 不動產點交予拍定人。

19 五、綜上所述，原處分因認抗告人旺靈公司為抗告人張碧玲單獨
20 出資且為法定代理人之一人有限公司，系爭房屋之實際使用
21 人係抗告人張碧玲及其共同生活之家屬，抗告人旺靈公司之
22 租賃續約違反查封效力，系爭不動產應於拍定後執行點交，
23 裁定駁回抗告人之聲明異議，核無不合。原裁定駁回抗告人
24 之異議，亦無不當。抗告人仍執前詞指摘原裁定不當，聲明
25 廢棄，為無理由。

26 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

27 中 華 民 國 111 年 9 月 19 日

28 民事第二十庭

29 審判長法 官 周祖民

30 法 官 馬傲霜

31 法 官 鄭威莉

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

05 中 華 民 國 111 年 9 月 20 日

06 書記官 楊璧華