

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第788號

抗 告 人 台灣電鍍工業股份有限公司

法定代理人 高銘樹

抗 告 人 裕喬金屬化工股份有限公司

法定代理人 高銘樹

上列抗告人因與相對人永豐商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國112年4月27日臺灣桃園地方法院111年度執事聲字第126號裁定提起抗告，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、抗告人異議及抗告意旨略以：臺灣桃園地方法院（下稱原法院）110年度司執助字第3817號強制執行事件（下稱系爭執行事件）查封拍賣抗告人裕喬金屬化工股份有限公司（下稱裕喬公司）所有之門牌號碼桃園市○○區○○路0○0號建物及坐落之桃園市○○區○○段00○00地號土地（下合稱系爭不動產），然系爭不動產多年來持續出租予抗告人台灣電鍍工業股份有限公司（下稱台灣電鍍公司，與裕喬公司合稱為抗告人）作為工廠使用。系爭不動產既於查封前即已由台灣電鍍公司占有使用，自應載明於拍賣公告，然系爭不動產之拍賣公告並未如此記載，抗告人於民國111年11月15日聲明異議，原法院司法事務官以110年度司執助字第3817號裁定（下稱原處分）駁回伊求為更正拍賣公告之聲請，伊對於原處分聲明異議，復經原法院以111年度執事聲字第126號裁定駁回（下稱原裁定），爰提起抗告，聲明請求廢棄原裁定，應由原法院更為裁定，並將拍賣公告之點交情形記載為「不

點交」、使用情形記載為「本件拍賣標的現由台灣電鍍公司承租（租賃期間自109年1月1日至112年12月31日）作為工廠使用中」。

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，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。因此，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。因此，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。又按占有乃對物事實上之管領力，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，自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（司法院司法業務研究會第49期研究專輯第28則參照）。

三、經查：

（一）相對人永豐商業銀行股份有限公司執臺灣臺北地方法院110年度司執字第47147號債權憑證為執行名義（下稱系爭執行名義），聲請對裕喬公司強制執行，由臺灣臺北地方法院以110年度司執字第97747號受理，並囑託原法院執行系爭不動產，原法院以系爭執行事件受理在案，嗣原法院於110年9月22日囑託桃園市蘆竹區地政事務為查封登記，復於同年12月15日會同地政人員至系爭不動產現場執行查封，另委託誠立不動產估價師聯合事務所鑑價後，定於111年8月4日第一次拍賣，斯時拍賣公告中就點交情形記載為點交，使用情形則

01 記載本件拍賣標的現由債務人（即裕喬公司）作為工廠使用
02 中等內容，此經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無誤。

03 (二)抗告人固以前詞聲明異議及提起抗告，並提出台灣電鍍公司
04 之工廠登記證、裕喬公司與臺灣電鍍公司間之房屋租賃契約
05 （簽立日期分為100年12月30日、104年12月30日、108年12
06 月27日，租賃期間依序載為101年1月1日至104年12月31日、
07 105年1月1日至108年12月31日、109年1月1日至112年12月31
08 日）、系爭不動產大廳照片、GOOGLE搜尋紀錄、臺灣省政府
09 建設廳75建一字第65016號函、桃園縣政府80府建工字第214
10 837號函、裕喬公司於102至112年間開立予台灣電鍍公司之
11 統一發票、桃園縣政府環境保護局、桃園市政府、桃園市政
12 府環境保護局先後對台灣電鍍公司發函之函文、水污染防治
13 許可證等件為證。然查，原法院就系爭不動產執行查封時，
14 係債務人裕喬公司員工在現場，表明系爭建物係由裕喬公司
15 作為工廠使用，未告知有抗告人所述租賃關係存在，亦未見
16 有其他第三人在現場表明由第三人占有中等情，有110年12
17 月15日查封筆錄在卷可參，則原法院審酌前述情形，於進行
18 第一次拍賣前，在拍賣公告中就點交情形記載為點交、使用
19 情形記載本件拍賣標的現由債務人裕喬公司作為工廠使用中
20 等內容，於法無違。而裕喬公司與臺灣電鍍公司之法定代理
21 人相同，兩公司提出之租賃契約，業經相對人具狀質疑可疑
22 之處（例如：桃園縣係於103年升格為直轄市，簽立日期100
23 年12月30日之租賃契約竟記載租賃標的為「桃園市大園區」
24 之新制用語），且相對人尚提出裕喬公司於108年間向相對
25 人申辦抵押貸款時出具之擔保物使用現況切結書、聲明書及
26 房屋租賃契約書等文件，顯示兩公司間就系爭建物約定租期
27 均以一年為期、屆期再續約，於108年12月31日簽立租期自1
28 09年1月1日至109年12月31日之租約，於109年12月31日簽立
29 租期自110年1月1日至110年12月31日之租約（見原法院卷第
30 57至73頁），而抗告人於聲明異議時竟提出記載租期自109
31 年1月1日至112年12月31日之租賃契約，業據相對人質疑兩

01 公司嗣後所提租賃契約之真實性。前述租賃法律關係之存否
02 既難逕憑書面文件為認定，尚有待兩造進行實體訴訟予以審
03 認以資解決，執行法院無從為實體上之審認，自難要求執行
04 法院就拍賣公告逕依抗告人單方主張，將點交情形記載為
05 「不點交」、使用情形記載為「本件拍賣標的現由台灣電鍍
06 公司承租（租賃期間自109年1月1日至112年12月31日）作為
07 工廠使用中」等內容。

08 (三)另查，依原法院112年3月10日桃院增光110年度司執助字第3
09 817號第二次拍賣公告所示附表可知，原法院已將拍賣公告
10 「點交情形」欄記載為「點交否：如備註或使用情形欄所
11 示」、「使用情形」欄記載為「據本院110年12月15日查封
12 筆錄所載，本件拍賣標的現由債務人做為工廠廠房使用中，
13 目前皆正常營運，主建物部分做為辦公室使用，後方增建部
14 分作為生產線及放置污水設備使用，本件拍賣標的土地使用
15 分區為工業區，使用地類別為丁種建築用地，拍定後依法點
16 交，且因本件僅拍賣不動產及增建部分，故廠房及辦公室內
17 所有之機器、設備、管線、污水處理系統等等，皆非本次拍
18 賣範圍，請投標人注意。惟債務人及第三人於111年11月15
19 日始提出租約主張合法占用本件拍賣標的，現由本院民事庭
20 案件繫屬中，如經判決確定第三人係於本件查封前合法占
21 有，則拍定後不點交」（即原已記載之文字不變，增列「惟
22 債務人及第三人於111年11月15日始提出租約主張合法占用
23 本件拍賣標的，現由本院民事庭案件繫屬中，如經判決確定
24 第三人係於本件查封前合法占有，則拍定後不點交」），有
25 前述拍賣公告附於系爭執行事件卷宗可稽（見本院卷第103
26 至106頁影本）。是以，原法院司法事務官已將系爭不動產
27 關於租賃關係存續與否有爭執涉訟以及是否影響拍定後點交
28 與否之情形，適度顯示於拍賣公告中，足供有應買意願之人
29 參考。抗告人所提抗告，並無理由。

30 四、綜上所述，原處分駁回聲明異議，並無不合，原裁定維持原
31 處分，亦無不合。抗告意旨仍執陳詞指摘原裁定不當，聲明

01 廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

02 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日

04 民事第十九庭

05 審判長法 官 魏麗娟

06 法 官 郭佳瑛

07 法 官 張婷妮

08 正本係照原本作成。

09 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
10 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
11 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

12 中 華 民 國 112 年 10 月 13 日

13 書記官 張英彥