臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第853號

抗 告 人 恆生鑽石股份有限公司

法定代理人 陳秋華

上列抗告人因與相對人台北富邦商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國113年5月30日臺灣臺北地方法院113年度執事聲字第228號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

壹、程序方面：

按解散之公司，除合併、分割或破產而解散外，應行清算；解散之公司，於清算範圍內，視為尚未解散；股份有限公司之清算，除公司法或章程另有規定或股東會另選清算人外，以董事為清算人，公司法第24條、第25條及第322條第1項分別定有明文。查抗告人業經臺北市政府於民國111年8月3日核准為解散登記，有其公司變更登記表及臺北市政府函文可稽（見本院卷第67-69、73頁）。是以，抗告人應行清算，於清算範圍內視為尚未解散，法人人格尚未歸於消滅，仍有民事訴訟上之當事人能力。又抗告人已經其股東臨時會選任陳秋華（解散前即為董事長）為清算人，有股東臨時會議事錄可參（見本院卷第71頁），是應以陳秋華為抗告人法定代理人，合先敘明。

貳、實體方面：

一、抗告人異議及抗告意旨略以：

(一)原法院民事執行處（下稱執行法院）112年度司執字第13741號請求拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件），執行標的為執行債務人鄧筑双、李景美（下分稱姓名，合稱李

01 景美等2人)所有如附表所示不動產，其中附表所示建物
02 (下合稱系爭房屋)於執行法院查封前，業經鄧筑双等2人
03 於109年12月25日出租予伊，租期自109年12月25日起至122
04 年1月24日，雙方並簽立租約，並交付系爭房屋予伊使用，
05 嗣伊雖因新冠肺炎疫情影響，無營業需要暫停營業，惟伊並
06 無拋棄占有，縱令系爭房屋其後又出租予第三人加州椰子公
07 司(下稱加州椰子公司)，伊仍屬間接占有，執行法院以於
08 現場查封及履勘時，因系爭房屋鐵門深鎖，無人員在場，認
09 系爭房屋無人占有，於系爭執行事件拍賣公告(下稱系爭拍
10 賣公告)記載拍賣條件為拍定後點交，即有違誤，故聲明異
11 議請求將此部分拍賣條件變更為不點交，執行法院司法事務
12 官於113年1月15日以112年度司執字第13741號裁定駁回(下
13 稱原處分)，伊不服聲明異議，復經原裁定駁回，爰提起抗
14 告，請求廢棄原裁定，將系爭拍賣公告記載改為不點交云
15 云。

16 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
17 三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受
18 人，強制執行法第99條第1項前段定有明文。是以拍賣之不
19 動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，苟查封時為債
20 務人占有，並無第三人占有之情事，執行法院即應於拍定後
21 嚴格執行點交(最高法院50年度台抗字第284號裁定意旨參
22 照)。又按查封之不動產於查封時，究由債務人或第三人占
23 有之實際狀況，執行法院應依職權調查，以為決定拍定後點
24 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
25 查封之房屋，雖執行法院不得就第三人所主張之占有法律關
26 係是否存在為實體上之審認，然仍應就第三人是否於查封前
27 即占有之事實依職權調查明確後，再決定拍定後是否點交。
28 再按占有乃對物事實上之管領力，應具備占有之公示外觀，
29 足以供他人辨識占有人，始足當之，倘不特定人無從於查封
30 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
31 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)就系爭房屋於執行法院受理系爭執行事件前，第三人即債權人華南商業銀行股份有限公司即於110年1月間對李景美聲請假扣押強制執行，經執行法院以110年度司執字第46號假扣押強制執行事件（下稱46號執行事件）受理，於110年3月22日至附表編號1建物進行查封，發現有增建，當時李景美不在場，其委託仲介即第三人丁慶華在場陳稱「李景美委任第三人傑盟公司出租系爭建物，但因年代久遠，未留存當初的委任狀」等情；嗣相對人即債權人台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱富邦銀行）於110年3月15日對李景美等2人聲請拍賣抵押物（即系爭不動產）強制執行，經執行法院以110年度司執字第42834號拍賣抵押物強制執行事件（下稱42834號執行事件）受理，執行法院於111年11月17日至現場履勘測量系爭房屋時，李景美等2人委託代理人張明珠律師在場，持鑰匙開門入內，表示現場擺放之3座招財物品為李景美等2人所有等情；嗣富邦銀行於112年2月再度向執行法院聲請拍賣李景美等2人所有系爭不動產，經執行法院以系爭執行事件受理，於112年3月27日至現場履勘測量，李景美等2人未到場，司法事務官委請鎖匠開鎖入內，系爭房屋門口旁張貼「提醒電費未繳通知」，現場無人使用已斷電，留有3座招財物品及冷氣，一間房間放置垃圾及雜物，經執行司法事務官詢問大樓管理員賀正宇，其表示系爭房屋無人使用等情，此經本院調得上開46號執行事件110年3月22日查封筆錄、42834號執行事件111年11月17日履勘筆錄及系爭執行事件112年3月27日履勘、測量筆錄與42834號執行事件電子卷可稽（見本院卷第30、35-40、41-44、45-48頁）。
- (二)依上開執行法院司法事務官於上開強制執行事件中，各次至系爭房屋現場進行查封、履勘及測量程序時，均未見有抗告人人員、第三人在場占有使用系爭房屋，或在場主張租用系爭房屋之權利等情，復參以上開執行事件中，債務人李景美

01 或李景美等2人委託之在場人丁慶華、張明珠律師所陳，亦
02 均未提及系爭房屋出租予抗告人或其他第三人；再者，系爭
03 房屋於112年3月27日前因長期未繳納電費，經台電公司催繳
04 未果而斷電，大樓管理員賀正宇亦表示系爭房屋已無人使用
05 等情，均可證明系爭房屋於110年3月22日經執行法院現場實
06 施查封時，並無債務人以外第三人占有之情事。故抗告人主
07 張其於承租系爭房屋後，因疫情之故暫停營業而未使用，以
08 及系爭房屋另出租予加州椰子公司，其為間接占有人云云，
09 均無所據，難認屬實。基上，執行法院依職權調查實際狀況
10 後，認為系爭房屋於110年3月22日實施查封時，並無任何足
11 供辨識有人占有之公示外觀存在，而記載系爭房屋拍定後點
12 交，於法並無違誤。

13 四、綜上，抗告人主張系爭房屋於查封前已由其承租使用，系爭
14 拍賣公告上應註記系爭房屋拍定後不點交云云，為無理由。
15 原處分駁回聲明異議，並無違誤，原裁定予以維持，自無不
16 合。抗告意旨仍執陳詞指謫原裁定不當，為無理由，應駁回
17 其抗告。

18 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

19 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

20 民事第二十二庭

21 審判長法官 范明達

22 法官 黃珮禎

23 法官 張嘉芬

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

28 中 華 民 國 114 年 2 月 19 日

29 書記官 余姿慧

30 附表：

土地部分（財產所有人：鄧筑双、李景美）							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	○○區	○○	○	000	214	200000分之238 18
	備考	鄧筑双、李景美權利範圍各為200000分之11909					
2	臺北市	○○區	○○	○	000- 0	217	200000分之238 18
	備考	鄧筑双、李景美權利範圍各為200000分之11909					

建物部分（財產所有人：鄧筑双、李景美）						
編號	建號	基地座落 ----- -- 建物門牌	建物 主要 建材 及層 數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積	附屬建物	
1	000 0	臺北市○○區○ ○段○○段000、 00000地號 ----- 臺北市○○區○ ○○路0段000號	9層樓 鋼筋 混凝 土造	1樓層：17 0.59 騎樓：68.9 3 合計：239. 52	平台：58. 82	全部
	備考	含共同使用部分0000建號之持分；鄧筑双、李景美權利範圍各為2分之1				
2	000 0	臺北市○○區○ ○段○○段000、 00000地號 -----	9層樓 （主 要建 材空 白）	第一層未登 記部分：7. 35 合計：7.35		全部

		臺北市○○區○ ○○路0段000號 未登記部分				
	備考	未登記部分建物				
3	000 0 (即 000 0)	臺北市○○區○ ○段○○段000、 00000地號 ----- 臺北市○○區○ ○○路0段000號 未登記部分	9層樓 (主 要建 材空 白)	第一層未登 記部分：6. 10 合計：6.10		全部
	備考	未登記部分建物				