

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第843號

抗 告 人 林志龍

上列抗告人因與相對人國泰人壽保險股份有限公司間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國114年5月20日臺灣臺北地方法院114年度執事聲字第311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、本件聲請、異議及抗告意旨略以：相對人聲請原法院民事執行處（下稱執行法院）以113年度司執字第65184號執行事件（下稱系爭執行事件），強制執行債務人即委託人吳育菱信託登記於債務人即受託人徐大維名下如附表所示不動產（下稱系爭不動產）。惟伊為系爭不動產之真正所有權人，並自民國92年10月31日起占有系爭不動產，伊與數家公司對系爭不動產均有合法占有使用權源。執行法院於113年6月27日執行查封系爭不動產時，伊已陳述上情，但並非欲排除強制執执行程序，惟執行法院未依強制執行法第77條第1項第2款、第81條及辦理強制執行事件應行注意事項（下稱強執應行注意事項）第41點第2款、第43點第2款規定辦理，爰聲請在系爭不動產之拍賣公告上記載：「聲請人林志龍為本件拍賣屋地真正所有權人」、「聲請人林志龍合法占有使用本件拍賣屋地已超過20年，其與其相關多家公司均擁有該屋地合法占有權源等事實」等語（下稱系爭內容）。執行法院司法事務官以113年度司執字第65184號裁定駁回（下稱原處分），原裁定未察，駁回伊之異議。爰提起本件抗告，聲明廢棄原裁定，執行法院應將系爭內容記載在拍賣公告內等語。

二、相對人陳述意見略以：強制執执行程序係依形式外觀原則認定，倘抗告人對系爭不動產有足以排除強制執行之權利，應依強制執行法第15條規定提起異議之訴。又吳育菱及借款人

01 戴瑞宏於109年11月間以系爭不動產為擔保，向伊申辦抵押
02 貸款時，依當時屋況係空屋，抗告人所言並非事實。又依吳
03 育菱提出經公證之租賃契約，系爭不動產於查封時，係出租
04 第三人中投建設股份有限公司（下稱中投公司）並非抗告
05 人，縱抗告人係中投公司法定代理人，依民法第942條規
06 定，仍應以承租人中投公司為占有人。況執行法院已依伊之
07 聲請終止吳育菱與中投公司間之租賃關係，是原裁定駁回抗
08 告人之異議，於法並無違誤等語。

09 三、按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應
10 由執行法院先期公告；查封筆錄及拍賣公告應載明不動產之
11 所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂
12 屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非
13 自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事
14 項，強制執行法第77條第1項第2款、第81條第1項、第2項第
15 1款規定甚明。又強制執行法上之拍賣仍應解為買賣之一
16 種，並以拍定人為買受人，以拍賣機關代債務人為出賣人。
17 而拍賣物買受人依強制執行法第69條、第113條規定，就物
18 之瑕疵無擔保請求權，故就上開足以影響應買人承買意願之
19 重大資訊，執行法院應依同法第77條之1規定詳為調查不動
20 產現況，於拍賣公告上為詳實之記載，充分揭露資訊使應買
21 人知悉、注意，以利其決定是否應買或願出之價額，俾維債
22 權人、債務人之權益，確保拍賣之正當性及實效性（最高法
23 院109年度台抗字第1362號裁定要旨參照）。至於第三人自
24 述其為執行標的之真正權利人或有合法占有權源等情，執行
25 法院應依形式外觀原則認定，若無從認定第三人有正當權源
26 者，自無在不動產拍賣公告記載之必要。

27 四、經查：

28 (一)吳育菱於110年1月8日以系爭不動產設定最高限額4140萬元
29 抵押權予相對人，擔保戴瑞宏對相對人之債務後，於112年1
30 月17日將系爭不動產信託登記予徐大維，嗣因吳育菱及戴瑞
31 宏未依約清償債務，相對人聲請原法院以112年度司拍字第3

01 22號裁定准許拍賣系爭不動產，及對戴瑞宏、吳育菱核發11
02 2年度司促字第5699號支付命令確定後，持之聲請執行法院
03 對吳育菱、徐大維強制執行系爭不動產等情，有抵押權設定
04 契約書、房地登記謄本、貸款契約書、拍賣抵押物裁定、支
05 付命令在卷可稽（系爭執行卷第7至65頁）。

06 (二)執行法院會同相對人於113年6月27日至系爭不動產現場執行
07 查封時，抗告人固當場陳述：「目前標的（指系爭不動產）
08 由其名下五間公司使用，且尚有其他刑事案件進行中。當初
09 借名登記在吳育菱名下。地下二、三層停車位…是透明機構
10 員工、客人使用。第三人（指抗告人）表示其已使用本件標
11 的建物達十幾年以上（林志剛主委、王河民管理員已可證
12 明）…本件抵押物係借名登記於債務人名下，所有權仍在訴
13 訟。債務人吳育菱目前尚有三件刑事案件繫屬北檢、北院，
14 將來可能有糾紛，無法處分，需鈞院參酌」等語，有查封筆
15 錄可參（系爭執行卷第113至115頁）。惟依系爭不動產登記
16 謄本之所有權部登記內容（同上卷第31至41頁），不能證明
17 抗告人為真正所有人；又吳育菱於109年11月間以購屋為
18 由，向相對人申辦抵押貸款當時，系爭不動產是空屋，有不
19 動產買賣契約書、系爭不動產內部照片可稽（同上卷第333
20 至341、355至357頁）；另吳育菱係於110年12月間將系爭房
21 屋出租予中投公司，有房屋租賃契約及公證書可查（同上卷
22 第127至133頁）。可徵於查封當時，有正當權源占有系爭不
23 動產之第三人僅中投公司。

24 (三)執行法院調查系爭不動產實際占有使用情形後，於拍賣公告
25 之使用情形欄記載：「一、據查封現場第三人林志龍稱，目
26 前拍賣標的由其名下五間公司使用，且尚有其他刑事案件進
27 行中（臺灣臺北地方檢察署112年他字第11819號），當初借
28 名登記在債務人吳育菱名下，配有停車位位於地下二樓26
29 號。另提出經公證之書面租賃契約，現由吳育菱出租與中投
30 公司，租賃期間自110年12月1日至115年11月30日止，租金
31 為每月8萬元，故拍定後不點交…」等語，有114年1月15日

01 第一次拍賣公告、114年2月12日第二次拍賣公告可稽（系爭
02 執行卷第487、539頁），顯已依抗告人在執行查封現場陳述
03 內容，以及形式外觀原則調查所得，將足以影響應買人承買
04 意願之重大資訊在拍賣公告上為詳實記載。嗣執行法院於11
05 4年2月27日，已依相對人聲請，終止吳育菱與中投公司間之
06 租賃關係，復因抗告人於114年3月11日為本件聲請，迄未進
07 行第三次拍賣程序等情，有執行命令、抗告人民事聲請狀及
08 本院公務電話紀錄可參（同上卷第607、619、637頁，本院
09 卷第101頁）。益徵抗告人主張系爭內容與上開所有權登記
10 資料、租賃契約及執行命令不符，執行法院未將系爭內容記
11 載在不動產拍賣公告內，與強制執行法第77條第1項第2款、
12 第81條、強執應行注意事項第41點第2款、第43點第2款規定
13 並無違背。是抗告人聲請將系爭內容在系爭不動產拍賣公告
14 上記載，於法無據，並無可採。

15 (四)從而，抗告人聲請將系爭內容記載在系爭不動產拍賣公告
16 上，不應准許。從而，執行法院司法事務官駁回抗告人之聲
17 請，原法院予以維持，駁回抗告人之異議，於法並無違誤。
18 抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，
19 應予駁回。

20 五、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

21 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
22 民事第四庭

23 審判長法官 傅中樂
24 法官 廖慧如
25 法官 黃欣怡

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

30 中 華 民 國 114 年 7 月 14 日
31 書記官 卓雅婷