

臺灣雲林地方法院民事裁定

112年度司執字第5081號

聲 請 人

即買受人 瑞安企業有限公司

法定代理人 趙振宏

上列聲請人就債權人中國信託商業銀行股份有限公司等與債務人張再勝間清償債務強制執行事件，聲請點交，本院裁定如下：

主 文

聲請人就附表所示不動產之點交聲請，除一樓臥室外，其餘部分之聲請駁回。

理 由

- 一、本件聲請意旨略以：如附表所示之不動產（下稱系爭不動產）業經聲請人得標，並已繳足全部價金、領取不動產權利移轉證書在案，爰聲請本院將拍賣公告註明點交之部分點交予聲明人等語。
- 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；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。拍賣債務人之不動產應有部分者，應將該債務人現實占有部分，點交於買受人或承受人。本法第99條及第124條所定債務人，包括為債務人之受僱人、學徒或與債務人共同生活而同居一家之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之有管領之力者在內。強制執行法第99條第1項及辦理強制執行事件應行注意事項第57點第5、7款分別定有明文。次按拍賣不動產之點交，以符合強制執行法第99條第1、2、3項規定情形為限，凡不屬於上開法條規定應點交之情形，即不得點交，並不因拍賣公告註記點交與否而異。因此，無論執行法院於拍賣公告記載「拍定後點交」或「拍定後不點交」，若拍定人聲請點交，執行法院仍應查明查封當時之占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2、3規定情形，以決定是否點

交，並非依拍賣公告註記點交與否為標準（臺灣高等法院高雄分院112年度抗字第161號民事裁定參照）。

三、經查，本院執行人員於民國112年3月15日至會同地政人員至系爭不動產查封、勘測時，第三人許再學在場陳稱系爭不動產係由債務人之母親張碧雲居住使用，債務人則住在隔壁之磚造一層平房，故本院於拍賣公告使用情形欄記載「家屬許00在場表示房屋為債務人母親居住…拍定後點交」。嗣系爭不動產經聲請人買受並領取權利移轉證書，而向本院聲請點交。惟本院於113年8月6日至系爭不動產履勘時，經詢問在場之鄰居蘇麗心與債務人之母張碧雲，其等均陳稱「張碧雲僅占有使用一樓臥室供居住使用，其餘部分均未使用，另有許再學之子偶爾會回來居住」等語，並經本院對比兩次勘察時系爭不動產內之物品放置位置及使用情形大致相同，而張碧雲之個人物品均放置於一樓臥室，應可認定張碧雲現實占有部分僅有一樓臥室，許再學於112年3月15日本院至現場勘測時所稱系爭不動產係由張碧雲居住使用，應係指張碧雲居住於屋內，而非指系爭不動產全部均由張碧雲占有使用，故張碧雲現實占有部分仍須以其實際占用之範圍為準。而債務人於本院至現場查封時，既居住於隔壁之磚造一層平房，雖非同住於系爭不動產內，但戶籍仍設於系爭不動產之址，且其與張碧雲為直系血親一親等之親屬，應可認為其與張碧雲實同住一家，張碧雲為受債務人之指示而占有使用系爭不動產一樓臥室之占有輔助人，故聲請人聲請本院就系爭不動產之一樓臥室進行點交，於法有據。另就二樓前側房間之部分，綜合在場人所述及個人物品放置、使用情形等觀之，應係供許再學之子作為臥室占有使用，且與查封時使用狀態大致相同，故可認定二樓前側房間於本院查封時即由許再學之子占有使用。因設籍於系爭不動產者非僅債務人一人，尚有許再學、張再榮等人，無從遽認許再學之子係受債務人指示占有使用二樓前側房間，聲請人復未就此部分主張舉證以實其說，故聲請人就此部分之點交聲請，為無理由，不應准許。至於系爭不動產之其餘部分（包含二樓其餘兩間房間及一樓客廳），其中二樓中間及後側房間係用以堆置雜物，灰

塵甚厚而無居住使用痕跡，一樓客廳則係放置神明桌、櫥櫃及桌椅等家具，非個人專屬空間，因設籍於系爭不動產之戶長有數人，且系爭不動產尚有其他共有人，無從判斷為何人占有使用，亦無法認定為債務人或其占有輔助人占有使用，故聲請人就此部分之點交聲請，亦無理由，不應准許。準此，系爭不動產除一樓臥室為債務人之占有輔助人現實占有部分而應予點交外，其餘部分之點交聲請於法不合，應予駁回，爰裁定如主文所示。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 8 月 16 日
民事執行處 司法事務官

附表：

112年司執字005081號 財產所有人：張再勝							
編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		
1	133	雲林縣○○鎮 ○○○段000地號 ----- 雲林縣○○鎮 ○○里○○○00號	加強磚 造、住 宅	第一層：48.83 第二層：48.83 屋頂突出物：12.48 合計：110.14	加強磚造陽 台：9.57	2分之1	
	備考	未辦建物所有權第1次登記					