

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，聲請人對於民國113年8月16日本院駁回部分點交聲請之裁定不服提出異議，經本院民事庭廢棄原裁定後發回，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：

(一)聲請人得標如附表所示之不動產（下稱系爭房屋），並已繳足價金，領取權利移轉證書。系爭房屋現為債務人之母親即第三人張碧雲占有，爰聲請解除其占有並將系爭房屋全部點交予聲請人。

(二)本院民事執行處於民國112年3月15日查封系爭房屋時，已確認系爭房屋現況係由第三人張碧雲單獨占有使用，並於拍賣公告之使用情形欄位記載「…家屬許再學到場表示房屋為債務人母親居住…拍定後點交…」，並於點交情形欄位記載「點交否：點交」，則執行法院自應依拍賣公告所載，將系爭房屋全部點交予聲請人。

(三)於點交前之履勘當日，第三人張碧雲表示其有使用系爭房屋一樓房間及在一樓客廳祭拜，故第三人張碧雲確有占有使用一樓客廳。

(四)履勘當日之占有使用現況既與查封時狀態相同，執行法院即不能做出相反之認定，而應依拍賣公告所載，將系爭房屋全

01 部點交予聲請人。

02 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
03 三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受
04 人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。拍賣債務
05 人之不動產應有部分者，應將該債務人現實占有部分，點交
06 於買受人或承受人。本法第99條及第124條所定債務人，包
07 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
08 之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之有管領
09 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
10 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
11 產之點交，以符合強制執行法第99條第1、2、3項規定情形
12 為限，凡不屬上開法條規定應點交之情形，即不得點交，並
13 不因拍賣公告註記點交而異。雖執行法院於拍賣公告記載
14 「拍定後點交」，仍應查明查封當時之占有狀況是否符合強
15 制執行法第99條第1、2項規定情形，以決定是否點交（臺灣
16 高等法院暨所屬法院94年法律座談會民事執行類提案第4號
17 研討結果參照）。所謂占有，係指對於物有事實上管領之力
18 ，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除
19 他人干涉之狀態者，均可謂之（最高法院100年度台上字第1
20 719號民事判決意旨參照）。又依臺灣高等法院高雄分院99
21 年度上易字第13號民事判決、臺灣高等法院107年度重上字
22 第222號民事判決意旨觀之，以堆置物品或雜物之方式為
23 之，亦屬占有使用不動產之態樣，非必以長期居住其中始足
24 當之。末按依一定事實，足認以廢止之意思離去其住所者，
25 即為廢止其住所，民法第24條固定有明文。雖離去住所，如
26 出國留學、出外就業、在營服役、在監服刑、離家避債、逃
27 匿等，但有歸返之意思者，尚不得遽認廢止其住所（最高法
28 院108年度台抗字第648號民事裁定意旨參照）。

29 三、經查：

30 (一)系爭房屋經聲請人得標買受，並於繳足全部價金後，經本院
31 核發權利移轉證書，有投標書、收據及權利移轉證書等件在

01 卷可稽。而本件係拍賣債務人之不動產應有部分，揆諸上開
02 規定，應將債務人及其占有輔助人現實占有部分，點交於聲
03 請人。

04 (二)就系爭房屋之一樓臥室部分，依112年3月15日查封筆錄所載
05 ，債務人之兄長即第三人許再學於現場稱第三人張碧雲居住
06 於系爭房屋內，債務人則居住於系爭房屋隔壁之一層平房，
07 且第三人張碧雲於本院於113年8月6日至現場勘察時亦自承
08 系爭房屋之一樓臥室係由其占有使用，並經本院調閱債務人
09 及第三人張碧雲之戶籍資料，其等均自查封前即設籍於系爭
10 房屋。衡酌上情，堪認第三人張碧雲為受債務人之指示而占
11 有使用系爭房屋一樓臥室之占有輔助人，故聲請人聲請本院
12 就系爭房屋之一樓臥室進行點交，於法有據。

13 (三)就系爭房屋之一樓客廳部分，其內部擺放神明桌、木櫃及桌
14 椅等家具，而前開家具為共有人即第三人許再回所有，有本
15 院113年11月6日訊問筆錄內容「(司法事務官問：一樓放神
16 明桌，還有其他家具，是何人所有?)債務人答：是我大哥
17 許再回購買給家人使用的。」可稽，並經第三人許再回於訊
18 問當日委任代理人到場確認無訛，且本院對比兩次勘察時一
19 樓客廳內之物品放置位置及使用情形大致相同，堪認第三人
20 許再回雖未居住於系爭房屋內，惟於查封前即將其所有之物
21 品放置並占有使用一樓客廳。是以系爭房屋一樓臥室、客廳
22 及梯間在構造上雖無獨立性，第三人張碧雲使用一樓臥室居
23 住時，亦會使用到系爭房屋一樓之全部空間，然第三人許再
24 回既於查封前即有權占有一樓客廳，即不能因第三人張碧雲
25 亦會使用該部分，而排除第三人許再回對一樓客廳部分之占
26 有使用。準此，聲請人就系爭房屋一樓客廳部分之點交聲
27 請，為無理由。

28 (四)就系爭房屋之二樓前側房間部分，其內部所放置之物品均為
29 第三人許旭志所有，有本院113年11月6日訊問筆錄內容「許
30 再回代理人許嘉成：…許旭志就住在這裡，其為軍職人員，
31 平日均在服役單位，但休假時就會回來居住，他的房間在二

01 樓前側，房裡的東西都是許旭志所有，從很久以前就這樣
02 了，在查封前就這樣了，他是唯一沒有搬出去的那個。」、
03 「（司法事務官問：二樓的三間房間包括許旭志住的前側房
04 間…係經何人同意占有使用？）許再回代理人許嘉成、債務
05 人答：是經我們同意使用。」可稽，並經第三人許旭志於訊
06 問當日委任代理人到場確認無訛。且除依第三人許旭志之戶
07 籍資料所載，其仍設籍於系爭房屋外，本院另有向國防部參
08 謀本部人事參謀次長室函詢第三人許旭志之服役單位，查知
09 第三人許旭志確實於軍中服役，故其雖僅於休假時會回系爭
10 房屋居住，然揆諸上開規定及說明，其係在營服役，但仍有
11 歸返之意思，並無廢止其住所，而僅為臨時性、短暫性居住
12 之意。第三人許旭志既於查封前即經共有人同意而居住於系
13 爭之二樓前側房間並將其所有之物品放置於內，即非以債務
14 人之占有輔助人身分占有使用，故聲請人就系爭房屋二樓前
15 側房間部分之點交聲請，為無理由。

16 (五)就系爭房屋之二樓中側及後側房間部分，其內部堆置雜物，
17 積灰甚厚，顯無人居住已久。依本院113年11月6日訊問筆錄
18 內容「（司法事務官問：二樓共三間房間，除了許旭志的房
19 間，另兩個房間內的東西是何人所有？是否為張再勝所
20 有？）許再回代理人許嘉成答：是我其他家人所有，並非張
21 再勝所有。張再勝答：並非我所有。」、「（司法事務官
22 問：二樓的三間房間包括…其他家人堆置雜物的中側、後側
23 房間，係經何人同意占有使用？）許再回代理人許嘉成、債
24 務人答：是經我們同意使用」，第三人許再回及債務人均主
25 張房間內之雜物係其等同意其他家屬堆置，而非債務人所有
26 ，且本院對比兩次勘察時此二間房間內之物品放置位置及使
27 用情形大致相同，堪認於查封前即為債務人以外之人經共有
28 人同意而以堆置雜物之方式占有使用，而非債務人或其占有
29 輔助人之現實占有部分，與得點交之要件不符，故聲請人就
30 系爭房屋二樓中側、後側房間部分之點交聲請，為無理由。

31 (六)聲請人固主張本院於112年3月15日查封系爭房屋時，已確認

01 系爭房屋現況係由第三人張碧雲單獨占有使用，並於拍賣公
02 告之使用情形欄位記載得點交，且本院兩次至現場勘察時系
03 爭房屋內之物品放置位置及使用情形大致相同，即不能做出
04 相反之認定，而應依拍賣公告所載，將系爭房屋全部點交予
05 聲請人等語。惟依上開規定及說明，系爭房屋得否點交，以
06 查封當時之實際占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2
07 項規定情形定之，不因拍賣公告註記點交與否而異。而本院
08 執行人員至現場查封、勘測系爭房屋時，雖因第三人許再學
09 於現場陳稱「房屋為債務人母親居住，債務人住在隔壁之磚
10 造一層平房」，且經本院命債務人陳報系爭房屋之占有使用
11 情形，亦未據債務人陳報，在依職權為相當之調查後，於拍
12 賣公告將系爭房屋定為得點交，於法並無不合，然拍賣公告
13 所載內容與實際情形不同之部分，自不拘束依法應否點交之
14 判斷，亦即拍賣公告所載若與查封時實際占有狀態不符，本
15 院仍應以實際占有情形作為點交與否之判斷依據。而本院於
16 113年8月6日至系爭房屋進行點交前履勘時，第三人張碧雲
17 始在場並陳稱其占有使用之部分僅系爭房屋一樓臥室，另有
18 第三人許旭志有時候會回來居住等語，第三人許再回之代理
19 人許嘉成、債務人並於113年11月6日訊問期日到場陳述如
20 上，再佐以兩次勘察時屋內物品放置位置及使用情形大致相
21 同，堪認系爭房屋二樓房間於查封時即非為第三人張碧雲現
22 實占有，而一樓客廳部分於查封時即為第三人許再回及張碧
23 雲共用，僅因第三人許再學未完全陳述，而使拍賣公告所載
24 內容與實際占有狀態不符。而第三人許再學於訊問時稱：「
25 （司法事務官問：去年查封時許再學為何沒有表示除了張碧
26 雲還有他人居住？）因為當時書記官詢問有何人居住在這
27 裡，我的理解是媽媽常住在這裡，故僅回答母親張碧雲居住
28 於此，而未回答許旭志放假仍會回來居住。」等語，參以11
29 3年8月6日履勘當日為星期二，並非軍職人員之休假日，第
30 三人許旭志未返回系爭房屋居住，故第三人許再學僅稱系爭
31 房屋為第三人張碧雲居住，未提及第三人許旭志，衡之應與

01 經驗法則無違，尚堪採信。準此，拍賣公告所載內容既與實
02 際占有狀態不符，自僅得就第三人張碧雲現實占有部分即系
03 爭房屋一樓臥室進行點交，而不得逕依拍賣公告所載，將系
04 爭房屋全部點交予聲請人。

05 (七)綜上所述，聲請人就系爭房屋一樓臥室部分之點交聲請為有
06 理由，應予准許；至於其餘部分，則非債務人或其占有輔助
07 人之現實占有部分，依法不得點交，聲請人就此部分之聲
08 請，於法無據，應予駁回，爰裁定如主文所示。

09 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
10 提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
12 民事執行處 司法事務官

13 附表：

14 112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					