

臺灣雲林地方法院民事裁定

113年度執事聲字第22號

異 議 人 瑞安企業有限公司

法定代理人 趙振宏

相 對 人 張再勝

上列異議人即買受人就債權人中國信託商業銀行股份有限公司等與相對人間清償債務事件聲請點交，異議人對於本院司法事務官於民國113年8月16日所為112年度司執字第5081號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，發回本院司法事務官另為適當之處分。

異議程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第一項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之。民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。查本院司法事務官於民國113年8月16日以112年度司執字第5081號裁定（下稱原裁定）聲請人就附表所示不動產（下稱系爭房屋）之點交聲請，除一樓臥室外，其餘部分聲請駁回，原裁定於113年8月23日送達異議人，異議人於113年8月30日提出異議，未逾法定不變期間，經司法事務官認其異議無理由送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議意旨以：

（一）鈞院民事執行處於112年3月15日查封系爭房屋時，已確認系爭房屋現況係由相對人之母親即第三人張碧雲（下稱張

01 碧雲)單獨占有使用，並於拍賣公告之點交情形欄位上記
02 載「點交否：點交」，異議人同意依拍賣公告所載條件投
03 標並得標而成立買賣契約，自應受拍賣公告之保障，鈞院
04 民事執行處自應依照拍賣公告所載，將系爭不動產全部點
05 交予異議人。況且，本件經異議人向鈞院民事執行處聲請
06 點交系爭房屋後，鈞院民事執行處已於113年5月28日核發
07 執行命令，命相對人點交系爭房屋在案，該執行命令之效
08 力仍在。

09 (二)申言之，鈞院民事執行處於112年3月15日查封系爭房屋
10 時，已確認系爭房屋現況由張碧雲單獨占有使用，並於拍
11 賣公告之使用情形欄位上記載：「…家屬許再學到場表示
12 房屋為債務人母親居住，建物為二層樓加強磚造，一樓為
13 客廳、梯間、臥室，二樓有三間木板隔間之臥室，二間堆
14 放雜物，三樓為梯間(屋突)，…拍定後點交…」等情。
15 而系爭房屋縱使查封後由第三人占有，依強制執行法第99
16 條第1項規定，執行法院應依照拍賣公告所載，將系爭房
17 屋全部點交予異議人。

18 (三)然鈞院民事執行處忽視相對人有干擾強制執行之行為，11
19 3年8月6日執行點交當日在場之鄰居即第三人蘇麗心(下
20 稱蘇麗心)稱自己為房客，又稱自己小孩居住在系爭房屋
21 二樓，又稱張碧雲之孫子居住在系爭房屋二樓云云，與鈞
22 院司法事務官對答期間言詞閃爍，顯有事後藉第三人占用
23 干擾強制執行之意圖，蘇麗心之說詞實不足採信。則本件
24 系爭房屋使用現況應為112年3月15日查封之系爭房屋全
25 部。詎料鈞院民事執行處竟依照蘇麗心之虛偽陳述，推翻
26 本件於查封當日判定之使用現況，更甚至自行臆測查封當
27 日第三人許再學(下稱許再學)所稱系爭房屋由張碧雲使
28 用等語，乃「應係指張碧雲居住於屋內，而非指系爭房屋
29 全部均由張碧雲占有使用」，實屬無據。

30 (四)履勘當日鈞院司法事務官與張碧雲對談時，張碧雲表示使
31 用系爭房屋一樓房間及一樓客廳祭拜，而原裁定稱「張碧

01 雲僅占有使用一樓臥室供居住使用，其餘部分均未使用」
02 等情，明顯忽略履勘當日張碧雲稱有使用一樓客廳祭拜之
03 事實。

04 (五)原裁定稱「…並經本院對比兩次勘查時系爭不動產內之物
05 品放置位置及使用情形大致相同，而張碧雲之個人物品均
06 放置於一樓臥室，應可認定張碧雲現實占有部分僅有一樓
07 臥室…」，既然鈞院民事執行處查封系爭房屋時與履勘時
08 現場情況相同，卻作出兩種不同結論，實令人匪夷所思，
09 且侵害異議人之權益甚鉅。

10 (六)鈞院民事執行處查封系爭房屋時依照現場證據判定由張碧
11 雲一人占有使用，履勘現場時他人宣稱租賃關係及第三人
12 占有部分，顯非事實，縱使確有第三人占用，顯係債務人
13 為干擾強制執行於標的查封後之刻意安排，依強制執行法
14 第99條第1項規定，執行法院應依照拍賣公告所載，將系
15 爭房屋全部點交予異議人。

16 三、經查：

17 (一)本院民事執行處於112年3月15日查封系爭房屋時，就查封
18 該房屋之實際現況記載為：「…家屬許再學到場表示房屋
19 為債務人母親居住，建物為二層樓加強磚造，一樓為客
20 廳、梯間、臥室，二樓有三間木板隔間之臥室，二間堆放
21 雜物，三樓為梯間（屋突）」等語，有查封筆錄在卷可
22 稽，其並未表示系爭房屋內尚有其他人居住或占有使用。
23 且依照查封時之現況，二樓有三間木板隔間中二間堆放雜
24 物之情形，而該二間房間雖然堆放雜物，但不能認為有人
25 居住使用，且即便有堆放雜物，亦不能認為係債務人及張
26 碧雲以外之人所有之雜物。

27 (二)又如系爭房屋內有其他人在查封前即占有使用，第三人許
28 再學應不會只陳稱該房屋內為張碧雲居住，而會說明其他
29 空間係何人占有使用，始符經驗法則。再者，由系爭房屋
30 查封時之現場照片以觀，系爭房屋內之二樓二間房間除堆
31 置雜物外，並無當時現供人使用之日常用品置放其內，且

01 該等雜物均已打包收納，不似日常有人在內居住使用，則
02 原裁定認為系爭房屋尚有其他入占有使用是否屬實，仍有
03 再查明之必要。

04 (三)本院民事執行處於113年8月6日至系爭房屋履勘時，蘇麗
05 心雖陳稱「其兄弟的孩子有時候會回來住這裡。」等語，
06 另張碧雲雖陳稱「其六子之小孩有時會回來居住。」等
07 語，然渠等陳述亦僅能認為其他人至系爭房屋內居住亦屬
08 臨時性、短暫性之居住，不能認為其他人有實際占有使用
09 系爭房屋。

10 (四)本院民事執行處於113年8月6日至系爭房屋履勘時，張碧
11 雲雖陳稱「其占有使用部分僅一樓後方房間，其餘部分均
12 未使用。」等語，然系爭房屋一樓房間、客廳及梯間在構
13 造上及使用上均無獨立性，張碧雲使用一樓房間居住，亦
14 必然會使用到系爭房屋一樓之全部空間，並均為其占有使
15 用，始符合論理法則。

16 (五)原裁定雖認為「因設籍於系爭不動產者非僅債務人一人，
17 尚有許再學、張再榮等人，無從遽認許再學之子係受債務
18 人指示占有使用二樓前側房間。」等情，然戶籍登記與實
19 際占有使用情形無必然之關聯，故系爭房屋查封前後之占
20 有使用情形，實有再查明之必要。

21 四、從而，原裁定未及審酌上情，除就系爭房屋一樓臥室點交予
22 異議人外，駁回其餘部分點交之聲請，容有未洽，異議人提
23 起本件異議，為有理由，應由本院廢棄原裁定，並由司法事
24 務官另為妥適之處分，爰裁定如主文所示。

25 五、依民事訴訟法第240條之4第3項前段、第95條、第78條，裁
26 定如主文。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 18 日
28 民事第一庭 法官 楊昱辰

29 以上正本係照原本作成。

30 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
31 繳納抗告費新台幣1,000元。

03 112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）		樓層 面積 合計	附屬建物 主要建築材料及用途	權利範圍
				樓層面積	附屬建物面積			
	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						