

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度執事聲字第30號

異 議 人 中華白花文心蘭產銷協會

法定代理人 林瑞興

異 議 人 藝橋國際股份有限公司

法定代理人 林瑞興

相 對 人 梁詠然

林威辰

上列異議人就債務人林威辰、拍定人梁詠然間給付票款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年9月18日所為之112年度司執字第28726號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

發回司法事務官更為適當之處分。

異議程序費用新臺幣壹仟元由相對人負擔。

理 由

一、當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制执行程序終結前，為聲請或聲明異議。前項聲請或聲明異議，由執行法院裁定之，強制執行法第12條第1項本文、第2項分別定有明文。又強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之。本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法第17條之2第1項第2款亦有明定。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後十日之不變期間內，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

01 為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第一項之異議為有
02 理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁
03 回之，民事訴訟法第240條之3及第240條之4第1項本文、第2
04 項、第3項分別定有明文。前開規定，並為強制執行程序所
05 準用，此觀強制執行法第30條之1規定自明。查本院民事執
06 行處司法事務官於民國114年9月18日所為112年度司執字第2
07 8726號駁回異議人聲明異議之裁定（下稱原裁定），於114
08 年9月23日送達異議人，有送達回證附於本院112年度司執字
09 第28726號卷內可憑，異議人於114年10月3日聲明不服提出
10 異議，亦有蓋有本院收文章之「抗告狀」附卷可佐，異議人
11 於收受送達後10日內提出異議，本院司法事務官認其異議無
12 理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

13 二、本件異議意旨略以：

- 14 (一)依強制執行法第99條第1項、辦理強制執行事件應行注意事
15 項第57點第5、7款規定，異議人已經提出租賃契約、報稅資
16 料、水電帳單，法院卻逕予駁回，未依法處理，顯屬程序違
17 誤。
- 18 (二)異議人提供之租賃契約、國稅局報稅記錄、立案證書、水電
19 繳費單，足以證明異議人中華白花文心蘭產銷協會（下簡稱
20 協會）自102年起即使用如附表所示之不動產（下稱系爭不
21 動產）。異議人提供之租賃契約、國稅局報稅記錄、公司成
22 立登記表、水電繳費單，足以證明異議人藝橋國際股份有限
23 公司（下簡稱藝橋公司）自107年起即使用系爭不動產。原
24 裁定卻未傳喚證人，亦未進一步調查相關證據，即以「不足
25 以證明承租關係」予以駁回，顯然未盡調查職責。
- 26 (三)裁定引用查封筆錄中「童○○」之說法，質疑異議人占有獨
27 立性。然法定代理人林瑞興與第三人童○○從未有法律婚姻
28 關係，且早已分手，雙方並無共同生活，個人情感不應影響
29 異議人之合法占有。童湘鈞並非異議人公司成員，對於協
30 會、藝橋公司內部財務、使用安排及承租關係均無實質瞭
31 解，其言詞僅屬個人主觀臆測。原裁定竟憑一己之說即推翻

01 契約、報稅、水電等各項證據，未審酌證言可信度與其身分
02 適格，顯屬認定錯誤，侵害異議人合法權益。

03 (四)若不暫停執行，系爭不動產將遭點交，致協會及藝橋公司業
04 務無法繼續進行，造成重大且不可回復之損害。原裁定未審
05 酌此一必要性，已侵害異議人程序保障。

06 (五)林瑞興雖與債務人林威辰有叔姪關係，然雙方之間存在正式
07 租賃契約，並有報稅資料及水電繳費憑據可資佐證，並非以
08 親屬關係規避債務。原裁定若僅因親屬關係即推定占有混
09 同，未審酌契約與財務證明，顯屬認定不當。

10 (六)林威辰於106年11月22日向農會設定抵押權時，曾簽署切結
11 聲明書載明系爭不動產絕無出租，然協會早於103年4月23日
12 已依法完成設立登記，並於後續合法簽訂租賃契約。異議人
13 並不知悉林威辰對林內鄉農會另有該份切結書存在。是故該
14 切結書僅為林威辰單方面向林內鄉農會所為之聲明，與協會
15 及藝橋公司合法承租事實無涉，實不應據此否認異議人之合
16 法占有。

17 (七)原裁定理由提及二樓由藝橋公司之員工使用，三樓則由第三
18 人林○○、協會及藝橋公司員工使用，並以「未見相關營業
19 物品及文件、及員工出入」為由，質疑法人使用之正當性。
20 雖林○○與林威辰具祖孫關係，然此一親屬關係並不足以否
21 認林○○於公司之正式董事身分。林○○係藝橋公司之正式
22 登記之董事，並持有股份計2,500股，其基於董事職權進出
23 房舍，處理公司或協會事務，顯屬法人正常運作，並非單純
24 住宅使用。又協會本質為社團法人，其日常運作多以會務、
25 會議、文件處理及社員活動為主，性質不同於營利事業，不
26 需如商號般設置大量營業物品或設備，僅憑現場外觀簡樸即
27 逕認為自家住宅，否定法人使用之事實，實屬不當。且依公
28 司法第195條及第218條之規定，董事及監察人任期雖最長三
29 年，惟任期屆滿時，於新任董事未選出前，仍應繼續執行職
30 務，是以，林○○縱任期已逾屆，惟未辦理改選，依法仍為
31 合法董事，其基於董事身分出入及使用房舍，應認屬法人正

01 當占有之範疇。

02 (八)綜上，現場同時存在協會成員、藝橋公司董事及員工使用房
03 舍，正是法人正常運作之具體表現，若僅因外觀近似住宅，
04 即全盤否認協會及藝橋公司合法占有，將嚴重侵害法人之正
05 當權益，顯非適法。

06 (九)綜上所述，原裁定未依法律明文、調查不周、認定錯誤，並
07 忽視停止執行點交之必要，復就親屬關係，切結聲明書及房
08 屋使用情形均有重大誤認，已嚴重侵害異議人權益，爰請貴
09 院撤銷原裁定，發回原法院另為適法裁定，已昭公允。

10 三、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
11 三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受
12 人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。第三人對
13 其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第2項但書之情
14 形者，前項規定亦適用之。依前二項規定點交後，原占有人
15 復即占有該不動產者，執行法院得依聲請再解除其占有後點
16 交之。強制執行法第99條第1至3項定有明文。次按拍賣之不
17 動產可否點交，以查封時之占有狀態為準，苟查封時不動產
18 為債務人占有，執行法院於拍定後即應依法嚴格執行點交，
19 不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影響。本法
20 第99條所定債務人，包括為債務人之受僱人、學徒或與債務
21 人共同生活而同居一家之人，或基於其他類似之關係，受債
22 務人指示而對之有管領之力者在內。辦理強制執行事件應行
23 注意事項第57點第2、7款亦有明定。依此，強制執行程序中
24 關於不動產之拍賣，其性質與因訴訟結果而為交付標的物之
25 執行迥異，如該項拍賣之不動產為第三人占有，除該第三人
26 係為債務人而占有，或於實施查封後始行占有，或第三人對
27 其在查封前無權占有不爭執，應受點交命令之拘束者外，執
28 行法院尚難依強制執行法第99條規定，強使騰交該物與買受
29 人或債權人（最高法院50年台抗字第284號裁定意旨參
30 照）。是以，拍賣不動產之點交，以符合強制執行法第99條
31 第1、2、3項規定情形為限，凡不屬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而異。雖執行法院於拍賣公告記載「拍定後點交」，仍應查明（非僅形式審查）查封當時之占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2項規定情形，以決定是否點交。（臺灣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號審查意見參照）。

四、經查：

(一)依本編規定，應為抗告而誤為異議者，視為已提起抗告；應提出異議而誤為抗告者，視為已提出異議。民事訴訟法第495條定有明文。此規定依強制執行法第30條之1規定，於強制執行程序準用之。本件異議人對司法事務官之決定提出異議，誤以「抗告狀」為之，惟仍不影響其已合法提出異議，先予敘明。

(二)系爭不動產曾於111年1月7日遭債權人林士棋聲請強制執行（案號：111年度司執字第1275號），該案於111年2月21日現場查封時，在場人童○○以家屬身分表示，一樓為債務人林威辰獨資經營之「一之鄉花坊」使用，現由林威辰及林瑞興同住使用，現由林瑞興及其家人居住使用，林威辰平日也住在標的建物內，有查封筆錄附於本院111年度司執字第1275號卷內可憑，嗣該案由債權人林士棋撤回強制執行而終結，業據本院調取111年度司執字第1275號卷宗審閱無訛。系爭不動產於111年12月7日復遭債權人曾柏榮等4人聲請強制執行（案號：111年度司執字第49357號），該案於111年12月9日囑託地政事務所辦理查封登記，並於112年2月14日至現場查封，在場人童○○表示為林威辰之孀孀，一樓部分為林威辰開設之「一之鄉花坊」，房屋目前為林威辰之叔叔即林瑞興等家屬使用，未出租他人，查封筆錄勾選：「債務人家屬稱查封不動產之使用情形：由債務人占有使用，無出租出借之情形」，並由到場人簽名確認無誤。嗣111年度司執字第49357號併案於112年度司執字第28726號執行事件，而112年度司執字第28726號112年9月27日拍賣公告上，點交情形及使用情形欄即記載：「一、本標別拍賣之415建號建

01 物，其中增建部分為415-2棟次之建物係未辦保存登記之建
02 築，其一樓為債務人獨資經營之一之鄉花坊使用，其三四樓
03 間壁癌，又前開建物坐落於同段440地號土地上，部分跨建
04 在同段441地號土地上，其占用法律關係不明，拍定後建物
05 與土地間占用法律關係係由拍定人自理，且415-2棟次建物
06 於拍定後無法逕持不動產權利移轉證書辦理所有權移轉登
07 記，日後亦有被拆除之危險，並不得主張瑕疵擔保請求權，
08 請應買人注意。二、本標別拍賣之440地號土地，部分土地
09 為道路用地（公共設施保留地），拍定後僅415建號、415-2
10 棟次建物暨其坐落於440地號土地之部分點交，惟440地號土
11 地作為道路用地部分不點交，又倘有第三人主張合法占有使
12 用權利，需經實體訴訟認定，訴訟確定前例外不點交。」等
13 語，業據本院調取112年度司執字第28726號、111年度司執
14 字第49357號卷宗審閱無訛。

15 (三)系爭不動產業經相對人梁詠然於113年5月22日拍定，並已繳
16 足全部價金、領取不動產權利移轉證書在案，嗣梁詠然於11
17 3年6月26日向本院聲請點交，本院於113年6月26日發函債務
18 人林威辰，命其於20日內自動履行點交，逾期將依拍定人聲
19 請到場執行點交，該命令送達林威辰設籍地址即系爭不動
20 產，由同居人林瑞興於113年6月28日簽收，林瑞興於113年7
21 月11日陳報協會與林威辰間之房屋租賃契約書，本院民事執
22 行處於113年7月12日函轉林瑞興陳報狀給梁詠然命其陳述意
23 見，亦於113年7月11日向林瑞興擔任法定代理人之該協會請
24 於文到5日內其提出111年12月9日（系爭不動產查封時點）
25 前確有占有系爭不動產一樓之證明文件，而林瑞興於113年7
26 月17日稱可以查協會向國稅局之報稅資料等語，並於113年8
27 月12日提出所得人林威辰、扣繳人為協會之111、112年度各
28 類所得扣繳暨免扣繳憑單，童○○於同日亦具狀表示執行當
29 日其確實無了解到協會向林威辰承租，因承租日期自109年
30 開始等語。本院民事執行處遂定113年9月3日通知梁詠然、
31 協會、林威辰進行訊問，並向林內鄉農會調取抵押權設定時

之聲明切結書，另於113年12月16日再度至現場履勘，嗣後於114年2月25日以112年度司執字第28726號裁定駁回梁詠然點交聲請，後經相對人梁詠然提出異議，本院114年度執事聲第7號裁定廢棄本院114年2月25日駁回點交聲請裁定，業據本院調取114年度執事聲第7號卷宗審閱無訛。

(四)承上可知，異議人主張查封前已基於租賃關係有權占有系爭不動產，則關於系爭不動產是否屬強制執行法第99條第1至3項法律明文規定可以點交之情形，經本院司法事務官依法調查後，仍非一望即知，存有歧異，而因執行法院僅能為形式上審查，並無審查實體權利是否存在之權利，此由拍賣公告上記載「倘有第三人主張合法占有使用權利，需經實體訴訟認定，訴訟確定前例外不點交」明確可明，而本件經形式上審查結果，確有租賃契約、扣繳憑單等在卷可憑，形式上尚不足以認定符合強制執行法第99條第1至3項之要件，則不應逕予點交。惟本院雖認不宜逕予點交，然此僅係依強制執行法第99條第1至3項適用之結果而已，並不生實體法上肯認異議人之權利或認為異議人為合法占有之效果，附此敘明。而當事人如就實體法上之權利有爭執，應循訴訟途徑解決。

五、從而，本件自形式外觀上，難以認定有符合強制執行法第99條第1至3項逕予點交之情形存在，原裁定駁回異議人之聲明異議，應有違誤，異議人指摘原裁定有所不當，為有理由，自應由本院將原裁定廢棄，發回原司法事務官另為適法之處理。

六、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項前段、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 11 月 4 日
民事第二庭 法 官 洪儀芳

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

03 附表：

04

112年司執字028726號 財產所有人：林威辰							
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	雲林縣	林內鄉	新興		440	174	全部
	備考	所有權人林威辰、重測前：林內段390-1地號					

05

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
				樓層面積 合	附屬建物主要建築材料及用途	
1	415	雲林縣○○鄉○○段000地號 ----- 雲林縣○○鄉○○路000號	住商用、三層鋼筋混凝土造	一層：39.16 二層：75.56 三層：75.56 騎樓：44.24 電梯樓梯間：17.98 合計：252.5	陽台16.71	全部
	備考	所有權人林威辰				
2	415-2	雲林縣○○鄉○○段000○○000地號 ----- 雲林縣○○鄉○○路000號		合計：0.0	住宅（一層，輕隔間、防火板、烤漆浪板）36.72、車庫（騎樓、鐵架、烤漆浪板）38.36。合計75.08。	全部
	備考	未辦建物所有權第1次登記(增建)、本建物總面積75.08平方公尺，其中3.18平方公尺占用鄰地(同段441地號：車庫(騎樓)占用3.18平方公尺)、所有權人林威辰				
點交情形		點交否：如備註或使用情形欄所示				