

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度執事聲字第1號

異 議 人

即 債務人 林東良

上列異議人就與相對人合迪股份有限公司間，本院113年度司執字第19391號給付票款強制執行事件，本院司法事務官於民國113年12月19日所為之裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理 由

一、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1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3、第240條之4第1項至第3項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1所準用。經查，本院民事執行處司法事務官於民國113年12月19日以113年度司執字第19391號裁定（實為處分，下稱原處分），駁回異議人之聲明異議，異議人於原處分113年12月24日送達後10日內之同年月31日具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，合先敘明。

二、本件異議意旨略以：鈞院113年度司執字第19391號給付票款強制執行事件113年12月6日之拍賣公告，就標別1即坐落雲林縣○○鎮○○○段000○0地號土地上之同段1282號建物（門牌號碼大成街267號，下稱系爭建物）之使用情形二之說明，容有錯誤，蓋異議人之前妻於113年3月11日假扣押查

01 封系爭建物時在現場，乃為取回建物內之物品，其對實際使
02 用情形並不知曉，系爭建物確實出租予第三人振瑋營造有限
03 公司（下稱振瑋公司），業經該公司之法定代理人即異議人
04 於同年6月25日本件測量時說明有租賃情形，復於同年9月27
05 日提出租賃契約書，嗣振瑋公司雖公司登記於大成街345
06 號，但仍承租系爭建物而由員工居住使用，因此建物內部仍
07 屬居家模樣。從而，原處分駁回異議人之聲明異議，於法應
08 有所違誤，爰聲明異議廢棄原處分不利異議人部分，並更正
09 拍賣標別1使用之情形，應附註拍賣後不點交等語。

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，強制執行法第99條第1項前段定有明文。是拍賣之不動
13 產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，苟查封時為債務
14 人占有，並無第三人占有之情事，執行法院即應於拍定後嚴
15 格執行點交。又占有之事實，執行法院於查封不動產時應於
16 查封筆錄載明債務人或第三人占有之實際狀況（辦理強制執
17 行事件應行注意事項第41項之1規定參照）。準此，查封之
18 不動產於查封時，係由債務人或第三人占有之實際狀況，執
19 行法院應依職權調查，以為決定拍定後點交與否之依據，如
20 第三人另主張本於其他法律關係有權占有查封之房屋，雖執
21 行法院不得就第三人所主張之法律關係是否實在為實體上之
22 審認，然仍應就第三人是否於查封前即占有之事實依職權調
23 查明確後再決定拍定後是否點交。而占有乃對物事實上之管
24 領力，係屬一種事實，應具備一占有之公示外觀，足以供他
25 人辨識占有人為何人，始足當之。又執行法院查封時，執行
26 人員無從辨認查封標的究否為債務人抑或第三人占有中，依
27 占有公示外觀之原則，自應認係債務人占有，始足以保護善
28 意之拍定人。且按辦理強制執行應行注意事項第57條第10款
29 之規定，旨在避免債務人勾串第三人事後以租賃為由以排除
30 點交，是此時占有之解釋應予限縮為須具有足以供不特定人
31 辨識之占有外觀，始可認有事實之交付占有，否則債務人隨

01 時可勾串第三人主張查封前占有之事實，則拍定人之權益將
02 隨時處於不確定之狀態，嚴重影響執行法院公告之公信力。
03 是倘不特定人無於查封時知悉承租人確實占有之狀態，此時
04 自應以保護拍定人及債權人之利益為要，應於拍賣公告上註
05 記拍定後點交（司法院司法業務研究會89年12月11日第49期
06 研究專輯第28則可資參照）；又拍賣之房屋，雖另設公司，
07 惟實體使用該房屋者係債務人自己及其家屬，自得於拍定
08 後，將房屋點交（司法院（76）廳民二字第1882號研究意見
09 參照）。

10 四、經查，本院民事執行處書記官督同執達員（下稱本院執行人員），於113年3月11日至系爭建物現場實施查封時，由異議
11 人之前妻開門，稱該房屋由債務人（即異議人）與她住在其
12 內，更明確稱無其他人居住等情，有該日系爭建物查封筆錄
13 在卷可稽，再觀之當日所攝系爭建物內外照片亦無以認定有
14 異議人、異議人之前妻以外之他人居住跡象。甚且，本院執
15 行人員復於同年6月25日到場執行，異議人在場，亦就執行
16 人員所記載系爭建物使用情形為異議人私人住家使用，確認
17 無訛而予簽名，此亦有該日系爭建物查封筆錄附卷可佐，是
18 本院執行人員數次至系爭建物進行使用現況調查，均未查得
19 系爭建物由第三人占有之情事，自應認系爭建物於查封時依
20 外觀而言，未有由第三人占有之情事，為保護拍定人及債權
21 人之利益，系爭建物之拍賣公告自應註記為拍定後點交，方
22 為公允。從而，原處分駁回異議人之聲明異議，於法應無違
23 誤。
24

25 五、至異議人雖聲明異議稱系爭建物確由振瑋公司承租，並供該
26 公司員工居住使用等語，固據其提出系爭建物之租賃契約為
27 證，惟此核與其前妻上開所陳之情節相悖。異議人雖另辯以
28 其前妻對系爭建物實際使用情形並不知曉等語，然縱異議人
29 之前妻不知曉系爭建物使用情形一情為真，其就本院執行人員
30 所詢據實告以不知情始為常態，又何需反於其主觀上認
31 知，明確答以系爭建物為其與異議人居住，且無他人居住之

01 情？是依常情，異議人之前妻上開所述系爭建物使用情形應
02 屬可採，且亦與本院執行人員在現場所見情形相符。何況，
03 本院執行人員再於113年6月25日至系爭建物執行時，異議人
04 在場，查封筆錄載明由系爭建物作為異議人私人住家使用，
05 並經異議人確認無訛後簽名，則事後異議人始翻異前詞稱系
06 爭建物業已出租予振瑋公司，供該公司員工居住使用等語，
07 並提出系爭建物之租賃契約為證，自難採信。

08 六、綜上所述，原處分駁回異議人之聲明異議，於法並無違誤。
09 從而，異議人執前詞指摘原處分有所不當，求予廢棄等語，
10 為無理由，自應予駁回，爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
12 民事第二庭 法官 陳秋如

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 繳納抗告費新臺幣1,000元。

16 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
17 書記官 林家莉