臺灣新北地方法院民事裁定

108年度事聲字第200號

異　議　人　鼎宸系統股份有限公司

法定代理人　李語宸

上列異議人與相對人宏羚股份有限公司等27人間清償債務等強制執行事件，異議人對於民國108 年7 月17日本院司法事務官所為之107 年度司執字第80399 號裁定不服，聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

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。前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人。」民事訴訟法第240 條之3 、第240 條之4 分別定有明文。上開規定於強制執行程序均準用之，強制執行法第30條之1 亦規定甚明。查本件異議人就本院民事執行處司法事務官於民國108 年7 月17日以107 年度司執字第00000號裁定駁回其異議終局處分，聲明不服而提起異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定相符，合先敘明。

二、異議意旨略以：原裁定認定異議人所有新北市○○區○○街○○○ 巷○○號7 樓建物（下稱系爭建物），於查封時確為無人使用之空屋，因此承租人不能主張係查封前與異議人訂定承租而阻止點交；然實際上，系爭建物於貴院查封前即有存續中之租約（始期為105 年12月9 日），並非異議人有意阻止點交，請貴院再為查明。併聲明：原裁定廢棄等語。

三、按「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定

地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。民法第866條第1、2項定有明文。「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。第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者，前項規定亦適用之。」強制執行法第99條第1、2項亦有明定。再查，拍賣之不動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，苟查封時為債務人占有，並無第三人占有之情事，執行法院即應於拍定後嚴格執行點交，不因事後債務人將不動產移轉予第三人占有而受影響。且若標的物出租人與承租人訂立租賃契約後，將租賃物交付承租人占有前，經執行法院查封者，承租人不得主張係查封前與債務人訂約承租該不動產，阻止點交。辦理強制執行事件應行注意事項第57點第2 、10款亦定有明文。末按占有之事實，執行法院於查封不動產時應於查封筆錄載明債務人或第三人占有之實際狀況（辦理強制執行事件應行注意事項第41項之1 規定參照）。

四、異議人雖主張系爭建物於查封前即存有租約而不能點交等語，惟查：

㈠、系爭建物於107 年5 月15日經本院到現場為假扣押查封時係尚未裝潢完成之裸屋，且第三人李昱螢在場陳稱：「（原本）作為員工宿舍使用，但目前尚未使用」並經本院當場諭知：「1.本件執行標的為裸屋，目前無人使用，屋況良好。2.本件執行標的有停車位65號，一併查封，且據債務人陳報無出租他人」等語，此有查封筆錄及查封現場照片影本在卷可證（見本院107 年度司執全助字第264 號第26至28、46至55頁）。

㈡、異議人雖於108 年4 月22日陳報經公證之租賃契約（下稱系爭租約，租期為105 年12月9 日至120 年12月8 日，租期15

年，租金每月6,000 元，租賃範圍為系爭建物全部），並據此主張其與承租人睿琥實業有限公司（下稱睿琥公司）就系爭建物存有系爭租約而無法點交等語。然其所述顯然與上述查封時之情形不符，系爭租約是否真正，實有疑問。況且，依系爭租約所載之內容，異議人於105 年12月9 日出租後，遲延1 年9 月後才於與承租人簽訂契約日期為107 年9 月18日、租賃期間長達15年之租賃契約，顯違一般社會常情，益徵系爭租約是否屬實，實有可議。

㈢、再者，於異議人陳報系爭租約後，經本院通知異議人與承租人睿琥公司之代理人於108 年5 月30日到院詢問，承租人代理人就系爭建物之使用狀況陳稱「（締租約時為105 年12月9 日，從當日至本院查封時即107 年5 月15日之間，如何使用該屋？）我們是放置印刷設備使用，像A4紙幾箱、影印機等機具用品。我們是從105 年開始，也就是訂租約時就開始使用」云云，已與查封筆錄之記載不符，嗣經債務人法定代理人打斷陳述後，復改稱「剛剛回答的是我自己的猜想，實際情形還是要問代理人」云云，而系爭建物於前開查封時確係無人使用之空屋，承租人睿琥公司既未於查封前占有使用之，依上開說明，自不得據此主張係先於查封前與異議人訂立租約進而阻止點交。

㈣、從而，系爭租約是否屬實，已有可疑，且系爭租約簽訂後，異議人既未將系爭建物交付承租人占有使用，並經本院查封後，亦未見有承租人或第三人占有使用之情形，足認系爭建物之所有權、使用權均實歸為異議人即債務人本身占有，執行法院即應於拍定後嚴格執行點交，故債務人或第三人無論係依前開租賃關係，於查封後主張取得系爭建物之現實占有，或再度轉租予他人，均屬於有礙執行效果之行為，依法執行法院本得依職權加以排除，並不生影響。況且，系爭建物自始即未有第三人占有使用之情形發生，故依強制執行法第99條第1 項規定，執行法院公告系爭建物之拍賣條件揭示為拍定後點交等語，於法並無不合。異議人主張系爭租約經公

證得抵抗系爭建物於拍賣後點交之執行，系爭建物拍定後不應點交等語，並據此聲明異議，經原裁定駁回，於法並無不合，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　4　　日

民事第五庭　法　官　饒金鳳

以上正本係照原本作成。

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，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　4　　日

書記官　沈柏樺