臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

109年度抗字第4號

抗　告　人　劼和有限公司

法定代理人　林航宇

上列抗告人因與相對人國泰世華商業銀行股份有限公司、債務人采沃有限公司等人間聲明異議事件，對於中華民國108年12月16日臺灣花蓮地方法院108年度執事聲字第21號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨：如附件所載。

二、原裁定意旨：本件抗告人與相對人、債務人間前因拍賣抵押物強制執行事件，相對人聲請將執行標的物上有償使用關係除去後並變更拍賣條件為點交，經原法院以107年度司執字第20255號執行事件受理在案，惟本件拍賣系爭不動產之使用現況，於原法院現場查封時，經現占有人陳稱因旅館經營人未付員工薪資，現由員工自主經營，以抵充積欠之薪資等語；原法院復於民國107年7月10日電詢旅館員工詢問其等之雇主為何人，經該員工陳稱其等之雇主為抗告人即劼和有限公司，並非本件執行債務人，然依調查結果形式上判斷，無從得知抗告人究係基於何種原因關係而占有系爭不動產，亦無從加以認定上開旅館員工自主占有經營旅館以抵償積欠薪資之行為，其占有法律關係為何，縱現占有人無權占有，然渠等陳稱係為抵償雇主即抗告人所積欠之薪資而占有，是即對占有原因有所爭執，與強制執行法第99條第2項之「查封前無權占有不爭執」規定不符，自無從據此變更拍賣條件為點交，原法院遂以107年度司執字第20255號裁定駁回相對人之聲請；相對人不服提起聲明異議，復經原法院認原裁定就駁回相對人變更拍賣條件部分並無不當，但就相對人另聲請依民法第866條第3項準用同條第2項規定，將系爭不動產上

有償使用關係除去部分漏未審酌，是原法院復以108年度執事聲字第21號廢棄上開裁定，另由原法院民事執行處更為適當之處理等語。

三、謹按：

(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，得於執行程序終結以前為聲請或聲明異議，但強制執行不因而停止，強制執行法第12條第1項定有明文。

(二)又執行法院專司民事強制執行事務，對於私權之爭執，並無審認之權限。故在強制執行程序中，如涉及私權之爭執，而其權益關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，要非強制執行法第12條第1項聲明異議所能解決(最高法院79年度台抗字第310號裁定意旨參照)。再者，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，此為強制執行法第99條第1項前段所明定。又第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第2項但書之情形者，前項規定亦適用之，同條第2項亦有明文。次按拍賣之不動產，查封時為債務人或其占有輔助人占有者，應於拍賣公告載明拍定後可以點交。如查封時為第三人占有，依法不能點交者，則應詳載其占有之原因及依法不能點交之事由，此為辦理強制執行事件應行注意事項第43條第4項所明定。申言之，不動產查封時有無第三人占有，第三人之占有有無合法權源、應否點交，依同法第19條第1項規定，執行法院得命債權人查報或依職權調查，於執行程序中據以自為判斷，並載明於拍賣公告。

四、經查：

(一)抗告人固主張其占有系爭不動產之緣由，係基於訴外人「采沃有限公司」積欠員工薪資，嗣因未獲清償薪資，遂由訴外人林逸青（原采沃有限公司經理）發起自救方案並推派代表

林航宇於106年3月7日設立公司即劼和有限公司而自主占有系爭不動產繼續經營旅館以抵償積欠薪資，並提出林航宇之勞工保險被保險人投保資料表為證；抗告人於受裁定時未能接獲通知，嗣由房屋所有人陳信任轉知始得知，盼本院審酌抗告人與采沃有限公司之債權債務關係，變更拍賣條件為不點交，以維護現占有人之權益等語。

(二)本件拍賣系爭不動產之使用現況，於原法院民事執行處進行現場查封時，經現占有人陳稱因旅館經營人未付員工薪資，現由員工自主經營，以抵充積欠之薪資等語；原法院民事執行處復於107年7月10日電詢旅館員工詢問其等之雇主為何人，經該員工陳稱其等之雇主為抗告人即劼和有限公司，並非本件執行債務人，原法院民事執行處依調查結果形式上判斷，無從得知抗告人究係基於何種原因關係而占有系爭不動產，亦無從加以認定上開旅館員工自主占有經營旅館以抵償積欠薪資之行為，其占有法律關係為何；即使認為現占有人無權占有，然渠等陳稱係為抵償雇主即抗告人所積欠之薪資而占有等語，即是對占有原因有所爭執，原法院因而認定抗告人於查封前即占有系爭不動產，並對系爭不動產有事實上之管領力，進一步認定對占有原因有所爭執，與強制執行法第99條第2項之「查封前無權占有不爭執」規定不符，無從據此變更拍賣條件為「點交」，基此，原裁定駁回相對人國泰世華商業銀行股份有限公司聲請變更拍賣條件為「點交」部分，並無不當。至於相對人國泰世華商業銀行股份有限公司另向原法院民事執行處聲請依民法第866條第3項準用同條第2項規定，將系爭不動產上有償使用關係除去部分，因漏未審酌，是以原法院以108年度執事聲字第21號廢棄原法院民事執行處司法事務官108年10月11日就107年度司執字第20255號裁定，另由原法院民事執行處更為適當之處理，在該民事執行處司法事務官尚未針對相對人國泰世華商業銀行股份有限公司之聲請為任何裁定前(此時，抗告人應適時向司法事務官說明及提出有何適法占有系爭不動產之權源依據為宜

)，抗告人仍執前詞為抗告之理由，指摘原裁定不當應予廢棄，似有誤會，亦無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

民事庭審判長法　官　張健河

法　官　林慧英

法　官　李水源

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。並繳納再抗告費新台幣9 千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　26　　日

書記官　陳有信