臺灣高等法院高雄分院民事裁定

108年度抗字第180號

抗　告　人　新鑫股份有限公司
法定代理人　許國興
相　對　人　達宏企業有限公司
兼法定代理人　林榮斌
相　對　人　黃志宏

上列當事人間強制執行聲明異議事件，抗告人對於民國108 年5 月16日臺灣屏東地方法院108 年度執事聲字第2 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、抗告意旨略以：抗告人聲請拍賣債務人林榮斌所有坐落屏東縣○○鄉○○○段○○○ ○○○○ ○○○○ ○○○○ ○號土地（重前為大路關段舊大路關小段149-2 、149-7 、158-1 、158-2 地號，下合稱系爭土地），並經臺灣屏東地方法院民事執行處（下稱執行法院）以107 年度司執字第25950 號執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，詎執行法院並未於拍賣公告載明系爭土地於拍定後點交，於法不合。第三人吳亮慶雖主張其係基於買賣關係於查封前之民國102 年間即有權占有系爭土地，惟其僅提出匯款單影本為憑據，然觀諸匯款單內容，係訴外人金砂砂石行匯款予訴外人沅建企業有限公司（下稱沅建公司），要與本案無關，是吳亮慶迄未證明其占有之合法權源，應屬非法占有。又系爭土地於105 年5 月30日查封時現況為部分雜草、部分雜樹林，假扣押債權人之代理人亦稱系爭土地為債務人使用，有執行筆錄可稽；抗告人於105 年11月9 日派員前往系爭土地勘查時，現場空無一人，雜草叢生，亦有照片可證，足見吳亮慶縱有占有系爭土地，亦係查封後占有。另依實務見解，第三人本於買賣關係而占有，在未辦妥所有權移轉登記前僅有債之效力，性質上與

使用借貸相類似，若占有關係顯然影響應買意願而損害抵押權價值時，執行法院非不得依抵押債權人聲請而排除占有使用關係，並於拍賣條件訂拍定後點交。是原裁定及執行法院司法事務官之裁定違反民法第866 條、強制執行法第99條第1 項、辦理強制執行事件應行注意事項第57點第11項等規定及上開實務見解，顯有違誤。為此，爰提起本件抗告，求予廢棄原裁定及執行法院司法事務官之裁定，並裁准系爭土地點交拍賣之諭示等語。

二、依強制執行法第99條第1 項、第2 項規定：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。又拍賣之不動產是否點交，應以查封時之狀態為準，執行法院就第三人是否於查封前占有之事實，應依職權調查，以資決定該不動產於拍定後是否點交。惟所謂「調查」者，係指就不動產之使用狀況為形式之調查而言，非謂執行法院應對占有不動產之實體法律關係存否加以實質認定。亦即強制執行程序係在透過強制手段實現人民之民事實體法上之權利，要屬非訟性質，而就實體法律關係是否存在有爭執者，應由人民提起訴訟，踐行言詞辯論後，由法院以裁判認定之，尚非執行法院得憑職權調查即加以決定者。次按，不動產所有人設定抵押權後，得將不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響，民法第867 條定有明文。第三人占有使用拍賣標的係本於買賣關係，亦不能影響抵押權行使，而買賣契約僅有債之效力，於未辦妥所有權移轉登記前，第三人占有使用拍賣標的物之性質與使用借貸相類似，若拍賣標的物因有第三人占有使用，致無人應買，勢將減價再拍賣，足見該占有關係有影響應買人之應買意願，亦影響抵押物之價值及抵押債權之受償，應類推適用強制執行法第99條第2 項規定，執行法院即非不得因抵押權人之聲請而除去第三人之

占有使用關係，並於拍賣條件訂明拍定後點交（臺灣高等法院暨所屬法院97年度法律座談會民執類提案第6號研討意見參照）。惟執行法院除去第三人之占有使用關係，須以「該占有關係發生於設定抵押權之後」，並「對抵押權有影響」，且經「抵押債權人聲請」除去為要件，而執行法院未除去第三人之占有使用關係前，當事人自不得請求於拍賣條件訂拍定後點交。

三、經查：

㈠系爭土地前經執行法院105年度司執全字第57號假扣押執行事件於105年5月30日實施現場查封時，查封筆錄固記載系爭土地現況為「部分雜草、部分雜樹林」、「債權人代理人稱土地為債務人使用」等語，業據本院依職權調閱該假扣押案卷查核無誤，然上開記載非指系爭土地係無人占用狀態，而債權人代理人與債務人立於相反地位，且債權人代理人稱「土地為債務人使用」云云，並無任何證據以資為證，自難遽信為真。其後，系爭土地經執行法院106年度司執字第00000號清償票款事件於106年6月14日實施現場履勘時，其中956、957地號土地上即有種植鳳梨，執行法院復於同年8月7日於系爭土地上張貼公告，通知土地現使用人或第三人陳報占用權源，嗣第三人吳亮慶具狀表示系爭土地原係第三人沅建公司所有，並借名登記於債務人林榮斌名下，其基於買賣契約於102年間即占用系爭土地迄今，並提出其支付買賣定金之匯款單影本5紙為證，此亦據本院依職權調閱該執行案卷查核無誤；又系爭執行事件中，執行法院於107年7月13日實施現場履勘時，其中956、957地號土地上仍有種植鳳梨，執行法院復於同年11月16日再度履勘現場，當時有怪手施工整地，經現場施工人員電話詢問其雇主陳詩佩，陳詩佩稱其係受第三人吳亮慶委託雇工整地等語，亦經本院依職權調閱系爭執行事件案卷查核無誤。則系爭土地確由第三人吳亮慶現實占有之事實，應堪認定。又第三人吳亮慶主張其本於買賣關係於查封前之102年間已取得占有系爭土地

之合法權源乙節，亦據其提出102年間匯款予第三人沅建公司之單據相佐，則形式上觀之系爭土地既有第三人主張其於查封前即有權占有，縱抗告人對占用權源有爭執之情形，仍不符合強制執行法第99條所定點交之要件。

㈡至抗告人主張第三人吳亮慶所提事證無從證明其占有之合法權源云云，乃屬實體上權利義務之爭議，因執行法院之職權並不包括審核實體上權利義務之有無，故抗告人所述情事，並非執行法院所得審酌認定，應另循民事訴訟程式救濟，抗告人藉聲明異議之方式為之，亦屬無據。又抗告人另主張依現行實務見解，第三人本於買賣關係占有使用拍賣標的，應類推適用強制執行法第 99條第2項規定，執行法院應除去占有使用關係，並於拍賣條件訂明拍定後點交等語，然第三人吳亮慶係主張其取得占有權源之時點在系爭土地設定抵押權之前，且本件並無抵押債權人聲請除去該占有使用關係，依前揭說明，執行法院無從除去第三人之占有使用關係，抗告人亦不得逕予請求於拍賣條件訂拍定後點交。

㈢綜上，執行法院司法事務官將第三人吳亮慶占有之事實列入拍賣條件，且未於拍賣公告載明拍定後點交之記載，並駁回抗告人之聲明異議，及原裁定駁回抗告人之異議，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　28　　日

民事第三庭

審判長法　官　簡色嬌

法　官　張維君

法　官　郭慧珊

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。

如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　謝佳育

附註：

再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起再抗告或委任時釋明之。