臺灣高等法院高雄分院民事裁定

108年度抗字第310號

抗　告　人　君鴻國際酒店股份有限公司
法定代理人　張慶輝
抗　告　人　富勝文創開發有限公司
法定代理人　鄧任鈞
抗　告　人　福勵經營管理顧問有限公司
法定代理人　倪齊嵩
抗　告　人　樂活商旅事業有限公司
法定代理人　張詩迎

上列抗告人因與相對人凱德唐股份有限公司間強制執行聲明異議事件，對於中華民國108 年10月28日臺灣高雄地方法院108 年度執事聲字第61號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　　由

一、抗告意旨略以：

㈠聲請撤銷原法院108 年9 月18日雄院和105 司執丞字第000000號點交期日執行命令（下稱系爭點交命令）部分：原法院105 年度司執字第158826號拍賣抵押物事件（下稱系爭執行事件），於民國108 年9 月18日核發系爭點交命令，定於同年10月29日點交高雄市○○區○○○路○ 號大樓（下稱系爭大樓）第37樓及其他樓層等不動產。然系爭大樓第37樓之部分占有情形，抗告人君鴻國際酒店股份有限公司（下稱君鴻公司）之宋經理於民國106 年2 月23日查封時即明確陳稱：「37樓是行政辦公室，部分出租予富勝、福勵、樂活及扶輪社等作為辦公室使用」等語，並經執行法院記載於查封筆錄，且系爭大樓第3 次拍賣公告使用情形欄亦記載：「…，其中第37樓（即5534建號）係行政辦公室，部分出租予富勝公司、福勵公司、樂活公司及扶輪社做為辦公室使用，此部分僅債務人占有部分點交，其餘不點交」，足見系爭大

樓第37樓部分面積，於查封前即由抗告人富勝文創開發有限公司（下稱富勝公司）、福勵經營管理顧問有限公司（下稱福勵公司）、樂活商旅事業有限公司（下稱樂活公司）各自承租占有使用。又點交與否應以「查封時」所製作之查封筆錄為判斷，然自不能僅憑相對人聲請點交時提出之附件，即系爭大樓37樓辦公室平面圖，顯示編號南3715號辦公室（下稱系爭辦公室）為富勝公司占有使用，而認定不點交之範圍限於該辦公室，此已違反辦理強制執行事件應行注意事項第57點第2 款之規定。是以，系爭執行事件關於點交、不點交範圍既不明確，抗告人均無從依系爭點交命令進行點交，系爭點交命令應予撤銷。

㈡聲請排除斷水電、空調、封鎖安全梯部分：

抗告人為系爭執行事件之債務人及承租人，系爭執行事件於108 年10月29日及30日點交完畢，詎系爭大樓管理委員會主任委員竟於點交前之108 年8 月22日0 時許，聲稱依拍定人即相對人之指示，將抗告人得使用之辦公營業等空間之水電阻斷，復在36往37層之安全梯上鎖，致抗告人無法自由進出辦公室等空間，且相對人於108 年10月29日點交期日仍未將斷水電、空調、封鎖安全梯之情況排除。況上開使用限制之範圍，包含富勝公司合法占有使用之系爭辦公室，相對人所為斷水電、空調、封鎖安全梯之行為，侵害富勝公司之合法使用權，實質上形同強制執行非屬債務人之財產，此顯為執行程序有關之事項，執行法院自應依強制執行法第19條規定，依職權進行調查並加以排除。

㈢聲請撤銷拍定部分：

系爭執行事件於108 年2 月15日為第3 次拍賣公告，定於108 年3 月14日就系爭大樓進行拍賣程序，而第3 次拍賣公告使用情形欄記載如前述㈠所示，倘依系爭點交命令認定不點交之範圍僅指系爭辦公室1 間，何以拍賣公告使用情形欄卻記載部分出租予富勝公司、福勵公司、樂活公司及扶輪社做為辦公室使用？顯見拍賣公告記載已有明顯重大之瑕疵。又

系爭大樓第3次拍賣公告備註欄第九點記載：本件執行標的不動產經最高檢察署104年1月14日臺特地律103查152字第1040000038號函禁止處分（下稱系爭禁止處分），拍定取得權利移轉證書，仍應待最高檢察署同意塗銷禁止處分後，始能辦理所有權移轉登記，請投標人注意等內容。惟依最高法院107年度台抗字第445號裁定見解，可知本件僅需由相關機關通知地政機關塗銷禁止處分登記，並無載明須經刑事扣押所屬之檢察署或法院同意塗銷處分，方能辦理所有權移轉登記。況最高檢察署前於106年2月22日台紀地字第0000000000號已函覆系爭禁止處分不限制查封及拍賣程序，亦不限制將拍賣價金分配予抵押權人，拍賣公告自應加以載明，而非僅記載上開內容之錯誤訊息予投標人。綜上，第3次拍賣公告既有上揭記載錯誤且足以影響拍賣價格之情形，自有違強制執行法第81條之規定，故系爭大樓於108年3月14日之拍賣程序應予撤銷。

㈣爰依強制執行法第12條規定，聲請排除斷水電、空調、封鎖安全梯，另就系爭點交命令、系爭大樓於108年3月14日之拍賣程序聲明異議並請求撤銷，原法院司法事務官於108年10月7日以105年度司執字第158826號裁定駁回抗告人之聲請及聲明異議，原裁定駁回伊之異議，均有違誤，爰提起抗告，請求均予廢棄等語。

二、本院之判斷：

㈠聲請撤銷系爭點交命令部分：

1.按債權人查報債務人之財產是否與第三人間存有租賃關係，執行機關僅能就財產上之外觀認定，是執行法院如就查封之財產已經相當之調查，而從形式上調查結果，已得認定並無租賃權存在，自得為排除租賃權之處分，如第三人對之仍有爭執，應另行提起訴訟確認其權利，否則若第三人一有爭執，執行法院即應受其拘束，將增加執行結果之不確定性，妨礙債權人債權之實現及影響拍定人之權益。次按拍賣公告之記載（參強制執行法第88條第2項），僅係執行法院為促請

投標人注意所為之記載，至於拍定後是否應點交，應於拍定人聲請點交時，形式上調查是否符合強制執行法第99條之要件，作為是否點交之依據。

2.經查，系爭執行事件於106年2月23日查封時，就系爭大樓37樓使用狀況，在場之君鴻公司宋經理固陳稱：「37樓是行政辦公室，部分出租予富勝、福勵、樂活及扶輪社等作為辦公室使用」等語（見系爭執行事件卷三第74頁），然君鴻公司前於106年2月18日曾具狀向執行法院陳報系爭大樓部分樓層及區域，出租予富勝公司、福勵公司、樂活公司；而富勝公司、福勵公司、樂活公司亦於106年2月23日查封後，陸續陳報彼等與君鴻公司間就系爭大樓部分樓層及區域特定存有租賃關係等情，有抗告人4人之陳報狀、所附公證書、租賃契約書及承租樓層平面圖在卷可憑（見系爭執行事件卷㈣第23頁至第56頁、第57頁至第69頁、第70頁至第84頁、第141頁至第150頁、第152頁至第164頁）。惟依抗告人4人前揭陳報之內容及相關資料觀之，其等間之租賃標的並未包含系爭大樓37樓在內，自難僅憑君鴻公司宋經理於查封時之陳述，即認系爭大樓37樓於查封時，係出租予富勝、福勵、樂活及扶輪社等作為辦公室使用。又相對人於系爭執行事件具狀聲請點交，並為說明系爭大樓37樓之使用狀況，進而提出附件即系爭大樓37樓辦公室平面圖（見系爭事行事件卷㈤第90頁），依該圖顯示系爭辦公室為富勝公司占有使用，而富勝公司亦陳稱其為有權占用，則執行法院依形式外觀為調查後，認定系爭大樓37樓僅系爭辦公室由富勝公司有權占用而不予點交，其餘部分應點交予相對人，即難認有何違誤。至拍賣公告之記載，依前揭說明，僅係執行法院為促請投標人注意所為之記載，尚非以拍賣公告之記載決定是否點交及其範圍，故抗告人主張應以拍賣公告之記載作為點交或不點交之範圍之認定，尚非有據。從而，抗告人就系爭點交命令聲明異議並請求撤銷，自無理由。

㈡聲請排除斷水電、空調、封鎖安全梯部分：

1.按執行法院對於強制執行事件，認有調查之必要時，得命債權人查報，或依職權調查之。強制執行法第19條第1項定有明文。又強制執行程序與民事訴訟程序同為保護私法上權利之程序，但在強制執行程序係依執行名義實現私法上權利，此與民事訴訟程序判斷私法上權利存否之程序有別，故通說認強制執行程序為非訟事件，適用非訟程序，而強制執行程序進行中，關於強制執行程序涉及之實體上事項，執行法院於得調查認定之範圍內，仍得於該程序中自為判斷，有其形式調查權，僅無實體確定力而已（最高法院100年度台聲字第733號裁定意旨參照），足見在強制執行程序中，執行法院就執行程序本身涉及之實體事項，亦須進行調查者，應限與執行程序本身有關之事項，例如：執行名義之實質要件、附條件之執行名義、執行名義執行力所及之當事人、查封債務人之財產、分配表之優先權次序、不動產拍賣之優先權等。

2.經查，抗告人主張系爭大樓管委會或管委會主任委員所為斷水斷電、斷空調、封鎖安全梯等行為，限制其等之合法占有使用，均屬執行法院應依職調查之事項云云。然本件因拍定人聲請點交，執行法院曾於108年8月13日會同拍定人、債務人等到場勘驗，當時並無斷水、斷電或封鎖部分樓梯之情事，有執行筆錄足稽（見系爭執行事件卷㈡第1至46頁），嗣抗告人於108年8月29日具狀指稱：系爭大樓管理委員會主依委員於108年8月22日凌晨0時，對抗告人等4家公司斷水電、空調及封鎖樓梯等情，有緊急聲請狀在卷可憑（見系爭執行事件卷㈡第181至182頁），堪認前揭斷水電、斷空調及封鎖安全梯等行為，並非執行法院所發命令或執行人員實施強制執行所為方法，而斷水電、斷空調、封鎖安全梯等行為，顯與系爭執行事件所相關之執行名義、執行當事人、查封財產、分配表、不動產拍賣等執行程序無涉，依前揭法條規定及說明，自不屬執行法院得依職權調查之事項，抗告人主張執行法院未依職權調查，違反強制執行法第19條第

1 項規定云云，亦非可採。

3.至抗告人另主張：斷水電、空調、封鎖安全梯已影響富勝公司之合法使用權，富勝公司未能合法使用之情形，實質上形同就非債務人所有之財產予以執行，此顯為執行程序本身有關之事項，執行法院依法即有調查並排除之義務云云。然系爭大樓管理委員會斷水電及空調、鎖住安全梯，致富勝公司無法通行該樓梯至辦公室等空間之行為，是否侵害富勝公司之權利、利益，及應否排除，涉及其等間私權之爭執，自應由富勝公司另循實體程序以為解決、救濟，並非執行法院所得置喙。抗告人以斷水電及空調、鎖住安全梯，致富勝公司無法使用，相當於無執行名義之執行云云，並非可取。從而，抗告人以執行法院對此有調查並排除之義務，請求執行法院排除系爭大樓斷水電、空調、安全梯遭鎖住之情狀，自屬無據，不應准許。

㈡聲請撤銷拍定部分：

1.按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，得於強制執行程序終結前，為聲請及聲明異議，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。又撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前，始得為之，故聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自可以此為理由，予以駁回（司法院33年院字第2776號解釋㈤意旨參照）。而所謂強制執行程序終結，因強制執行有實施單一之程序即達其目的，亦有同時或先後實施數個或數種之程序仍未達其目的，故所謂強制執行程序之終結，有個別程序之終結、整個程序之終結兩種情形。個別程序之終結，指對於特定之執行標的物，或依特定執行方法實施之強制執行程序終結而言，因此如係不動產之拍賣程序，則以拍定人依強制

執行法第97條、第98條規定繳足價金，領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不動產所有權，拍賣程序即已終結（司法院33年院字第2776號㈦解釋、最高法院108 年度台抗字第28號、103 年度台抗字第553 號裁定參照）。又對特定標的物之拍賣程序聲明異議，如拍賣程序終結，其強制執行程序即告終結。準此，強制執行程序一經終結，即不容當事人或利害關係人就該拍賣程序聲明異議（最高法院104 年度台抗字第954 號、第1079號裁定參照）。

2.經查：系爭執行事件於108 年2 月15日公告，定於108 年3 月14日就系爭大樓進行拍賣程序，由相對人於該次拍賣以新臺幣54億4,026 萬8,000 元拍定，嗣繳足全部價金，執行法院於108 年3 月29日核發不動產權利移轉證書，相對人於108 年4 月8 日收受等情，有投標書、投標保證金封存袋、不動產拍賣筆錄、收據、不動產權利移轉證書及送達證書各1 份附卷可憑（見系爭執行事件卷㈧第290 頁、第302 頁；系爭執行事件卷㈨第47頁、第144 至175 頁、第214 頁至215 頁），依前揭說明，相對人既依強制執行法規定繳足價金，並領得原法院執行處發給權利移轉證書而取得系爭標的之所有權，該拍賣程序即告終結。至抗告人雖以系爭大樓之拍賣公告有錯誤記載之情事；系爭大樓仍有系爭禁止處分之註記，而系爭禁止處分既不限制查封及拍賣程序，亦不限制將拍賣價金分配予抵押權人，該拍賣程序之拍賣公告自應加以載明，而非僅記載應待最高檢察署同意塗銷禁止處分後，始能辦理所有權移轉登記，上開拍賣程序應予撤銷云云。惟參照前揭說明，系爭大樓拍賣之強制執行程序現已終結，本院縱為撤銷或更正原處分，亦屬無從執行，自應駁回抗告人聲請及聲明異議。是以，系爭大樓拍賣之強制執行程序，既已終結，抗告人主張執行程序明顯違法，請求撤銷拍賣程序云云，仍非可採。

三、綜上所述，就抗告人所指事項，執行法院並無違法執行可言。從而，原裁定維持原法院司法事務官駁回抗告人聲請及聲

明異議之處分，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定及司法事務官之處分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條、第85條第1項前段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　9　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　洪培睿

法　官　李育信

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　　109　　年　　1　　月　　9　　日

書記官　史安琪

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。