臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第1292號

抗　告　人　元盟開發股份有限公司

法定代理人　林信良

上列抗告人因聲明異議事件，對於中華民國108年9月5日臺灣士林地方法院108年度執事聲字第109號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、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。再者，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項亦有明文。

二、本件異議及抗告意旨略以：原法院受理106年度司執助字第6672號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件），於民國（下同）108年7月12日至附表所示土地及建物（下分稱系

爭土地、系爭建物，合則稱系爭不動產）進行履勘，當日下著傾盆大雨，系爭建物每戶均有陽台，且無外推窗，雨水自會潑進陽台地板。又地下室漏水係因停車設備後方樓地板有一方形維修人孔，及屋突頂層平台上方之維修人孔，均未緊閉，導致雨水直灌入建物內；至廚房天花板滲水，係因內部管路明吊管設置未將管道間周遭裂縫、填滿，導致雨水自管道間沿著水管滴滲所致。上開滲漏水現象，均經伊於履勘當日所委任之代理人在場說明，並詳述5樓地板未鋪設磁磚之緣由。反觀第三人京富開發建設有限公司（下稱京富公司）之代理人卻完全不知上情，原裁定認京富公司代理人知悉系爭建物之現況，與事實不符。又京富公司持有之系爭建物鑰匙，係伊基於自己之利益委任京富公司代墊款項而提供予京富公司作為進出工地使用，並非由京富公司安裝門鎖而取得鑰匙；嗣因京富公司自行更換門鎖，致伊無鑰匙可進出系爭建物。另系爭建物內放置之磁磚物品，係伊於興建時購置之材料，原裁定誤認係京富公司所有，亦有違誤。再者，系爭建物之水錶、電錶之申請人與權利義務人均為伊，京富公司僅係受伊委任代為墊款繳付，原裁定認水電續約續錶係京富公司所為，與事實不符。另系爭土地外圍設有圍籬及管制，亦係伊所為。是京富公司並非基於自身利益占有系爭建物，原裁定認京富公司於查封前即占有系爭不動產，拍賣條件應為不點交，有所違誤，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定，系爭執行事件之執行程序應予停止，並應重新更正公告內容為點交云云。

三、經查：

㈠系爭執行事件之債權人遠信國際資融股份有限公司（下稱遠信公司）以原法院106年度司拍字第201號裁定、106年度抗字第153號裁定及確定證明書為執行名義，聲請對抗告人信託登記在板信商業銀行名下之系爭土地為強制執行，並聲請併付拍賣系爭建物，原法院民事執行處係於107年1月5日至系爭不動產現場查封，在此之前，京富公司已具狀表示其占

有系爭建物，有京富公司107年1月3日陳報狀附卷可稽；且查封當日，抗告人即系爭執行事件之債務人未在場，係由承攬人京富公司員工協助開鎖入門進行查封，並在場向執行人員說明系爭建物並非海砂屋、輻射、無非自然死亡等情，有該日查封筆錄在卷可參（見系爭執行事件卷第113頁）。又原法院民事執行處於108年7月12日會同抗告人及債權人至現場履勘時，僅京富公司人員持系爭建物之鑰匙，其他人均無從進入，且現場有京富公司擺放之施工物品，其法定代理人於現場告知系爭建物之現況為地下1、2樓、電梯井會漏水、積水，2樓廚房天花板有滲水、鋁窗變形，3樓廚房天花板無滲水，4樓廚房天花板滲水，5樓廚房天花板滲水，且除廚房外，其他地板未鋪設磁磚，6樓安全門鎖卡死無法進入6樓，7樓廚房天花板無滲水、浴室尚未安裝蓮蓬頭、主臥室內牆面滲水、油漆剝落；樓梯間牆面滲水，油漆剝落，7樓較為嚴重；除7樓陽台鋪有地磚，牆面正常外，其餘樓層均尚未鋪設地磚、牆面油漆剝落、滲水；R1現場有積水，因外面排水管阻塞，雨太大時，水會淹至R1梯廳，R2積水，R3為機房、水塔，如果雨太大，水從R3屋頂滴下，一路滴到R1等情，並表示1個月會前來1、2次，有下雨一定會來，系爭土地、系爭建物均為京富公司管理，拍賣條件是否為點交，股東有不同意見。因遠信公司、板信商業銀行叫京富公司續建，但未給付工程款，系爭建物及系爭土地是京富公司保管管理等語，有108年7月12日執行履勘筆錄在卷可佐（見系爭執行事件卷第172頁至第175頁）。京富公司於查封、履勘時，不僅持有系爭建物之鑰匙，且該公司在場員工及法定代理人對系爭建物之現況知之甚詳，堪認系爭不動產於107年1月5日查封前即為京富公司所占有。抗告人主張京富公司持有之系爭建物鑰匙，係伊基於自己之利益委任京富公司代墊款項而於104年6月26日交付給京富公司代理人游象建簽收，提供予京富公司作為進出工地使用，且於前開履勘當日，伊委任之代理人在場說明上開滲漏水現象，並詳述5樓地板未鋪設磁磚

之緣由，伊始為系爭不動產之占有人，京富公司並非系爭不動產之占有人，請求變更拍賣條件為點交云云，並提出簽收單為憑。然抗告人前開主張，與系爭執行事件之前揭108年7月12日執行履勘筆錄記載不符，尚難憑採。

㈡抗告人另主張系爭建物內放置之磁磚物品，係伊於興建時所購置之材料，屬伊所有。京富公司係受伊委任墊款，京富公司應收取之代墊款，非屬系爭建物之直接請求權，依簽署之會議紀錄及信託第一次增補約定第6條約定，京富公司之債權為第3順位分配，屬於信託結算後之受益權。京富公司之占有，係伊以定作人身分原始占有之延伸，並非基於自身利益或承造人之法定權利占有云云，並提出拍攝日期為104年3月27日之現場照片、信託契約書第一次增補為證（見原審執事聲卷之證2、5）。然按民法第940條規定：「對於物有事實上管領之力者，為占有人。」，所謂「占有」係指對於物有事實上管領力，另占有僅占有人對於物有事實上管領力為已足，不以其物放置於一定處所，或標示為何人占有為生效條件（最高法院58年台上第861號民事判例意旨同此見解）。查，原法院執行人員分別於前述時間前往現場查封、履勘時，均係由京富公司人員在場開門，並僅有京富公司人員持有鑰匙，因而認定京富公司於查封前即占有系爭不動產，且係為自己之利益而占有，迄今仍對系爭不動產有事實上之管領力等情，已如前述。則系爭建物內放置之磁磚物品是否為抗告人所有，抗告人與京富公司間是否存有債權債務關係，皆不影響京富公司對系爭不動產有事實上之管領力之認定。是抗告人上開主張，委無可採。

㈢抗告人復主張伊為系爭建物之水、電錶之申請人與權利義務人，電錶之續約，須伊才有權利辦理，京富公司僅係受伊委任代為墊款繳付，原裁定認水電續約續錶係京富公司所為，與事實不符。另伊於系爭土地外圍設有圍籬及管制，京富公司並非建築法建造執照之承造人，京富公司並非基於自身利益占有系爭建物云云。惟京富公司於查封前即占有系爭不動

產，且係為自己之利益而占有，迄今仍對系爭不動產有事實上之管領力等情，已如上所述，則縱抗告人前開所稱其為系爭建物之水、電錶之申請人與權利義務人，且抗告人於系爭土地外圍設有圍籬及管制，京富公司並非建築法建造執照之承造人等情屬實，亦無法證明系爭不動產係由抗告人占有。

四、綜上所述，原法院司法事務官認定京富公司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，認抗告人主張系爭建物無人使用，拍賣條件應變更為點交為無理由，而駁回抗告人之異議，及原裁定駁回抗告人之異議，核無違誤。抗告人仍執前詞指摘原裁定不當應予廢棄，為無理由，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　　108　　年　　12　　月　　5　　日

民事第十庭

審判長法　官　黃嘉烈

法　官　陳筱蓉

法　官　高明德

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日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　5　　日

書記官　郭彥琪