

臺灣彰化地方法院民事裁定

115年度執事聲字第8號

異 議 人

即 債務人 洪秋春

上列異議人因清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國115年1月8日所為本院112年度司執字第72482號裁定，聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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；法院認第一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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項定有明文，此為強制執行法第30條之1準用。查本院司法事務官於民國115年1月8日以112年度司執字第72482號民事裁定（下稱原裁定）駁回異議人之異議，異議人於收受該處分送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，合於上開規定，先予敘明。

二、本件異議意旨略以：異議人於查封時雖然在現場，但不了解要說什麼也不清楚要問什麼，來執行的人員問什麼、答什麼，沒問到租約的問題，異議人根本不知道也沒有回答有承租契約，異議人根本不清楚，這樣子有錯嗎？對不懂法律的異議人來說是公平的吗？收文也是跌撞撞，一直在詢問律師找尋免費諮詢，才得知景隆興業有限公司每年要申報所得

01 稅。景隆興業有限公司在103年12月成立，原本是異議人與
02 翁生府夫妻打拼出來的，之前因為疫情嚴重影響客戶貨款倒
03 閉，導致景隆興業有限公司經營困難，又遇到被詐騙借款；
04 異議人一直未收到法院的執行命令之類的任何通知文件，最
05 後聽隔壁說有警察跟法院的人來過之後，才收到的是強制執
06 行命令，然後再去○○○○○，到114年3月2日才排到秀水
07 郵局信箱，112年7月19日與翁生府離婚，112年8月16日再重
08 新簽訂承租契約書到117年8月15日止共5年，住處是26年多
09 的房屋，外面大雨裡面小雨會漏水，111年整間房子全部重
10 新整修，請付整修費用及負擔搬遷費用。被詐騙手法恐嚇詐
11 騙後走到這地步了，無家可歸一無所有，工作也沒了，已經
12 2年多一直找不到工作，可否讓異議人免費繼續住到117年8
13 月15日，有能力範圍內再重新買回這間房子等語。

14 三、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
15 三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受
16 人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助；出租人與
17 承租人訂立租賃契約後，將租賃物交付承租人占有前，經執
18 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
19 該不動產，阻止點交，強制執行法第99條第1項、辦理強制
20 執行事件應行注意事項第57點第10項分別定有明文。

21 四、經查：異議人所有坐落彰化縣○○鄉○○段000○號房屋(門
22 牌號碼：彰化縣○○鄉○○村○○巷00○0號，下稱系爭房
23 屋)，經本院於113年4月26日查封時債務人在場，債權人代
24 理人協同地政人員引導本院至標的物現場，並表示債務人在
25 家但避不見面且將大門反鎖，經呼喊債務人三次以上債務人
26 均不回應，請鎖匠打開大門門鎖，屋前之第二道門經債務人
27 由內反鎖，鐵匠稱無法打開等情；以及本院再於113年7月19
28 日執行時，債務人在場，由債務人引領地政人員測量標的物
29 增建部分，包含一樓車庫、後方廚房部分、頂樓突出物、雨
30 遮，債務人稱無海砂、輻射及非自然死亡之情形，屋齡約25
31 年，屋況保持良好；債務人後改稱可能有海砂的情形，僅是

01 剛油漆過看起來才新新的等語，有本院113年度司執字第315
02 7號執行卷宗之查封筆錄及執行筆錄可稽，足徵異議人為系
03 爭房屋之實際使用人；又系爭房屋坐落於彰化縣○○鄉○○
04 段000000地號上，經本院於113年6月19日查封該土地時，債
05 務人不在，債權人表示上開土地使用情形為債務人使用中等
06 語，亦有本院112年度司執字第72482號執行卷宗之查封筆錄
07 可憑，嗣本院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理系爭
08 房屋及坐落之土地拍賣，該公司依債權人代理人稱上開土地
09 及其上建物係債務人使用中，以本件拍定後點交為拍賣條
10 件，定於114年10月22日實施第1次拍賣，拍賣通知已於114
11 年9月22日送達異議人本人簽收(見114年度彰金職字第57號
12 卷宗之送達證書)，經黃姿閔買受，本院已於114年11月4日
13 發給買受人不動產移轉證書，異議人於拍賣前後，曾分別於
14 114年7月16日、114年11月10日向本院具狀異議時，均未提
15 及有何租約關係，迨至本院於114年12月16日履勘時，異議
16 人始稱本件系爭房屋出租予景隆興業有限公司，負責人為翁
17 生府，目前為異議人本人與翁生府居住，無其他人等語，雖
18 於114年12月22日以陳報狀提出書面之租賃契約書，惟112年
19 8月16日果真有該租賃契約存在，異議人豈有在拍賣前或歷
20 次聲明異議中，均不曾主張有該租約存在之理？況且異議人
21 已自陳系爭房屋目前為異議人本人與翁生府居住，無其他人
22 等語，再依114年12月16日履勘時之現場照片觀之，不論是
23 客廳、廚房、浴室、房間、梯間、頂樓，均無第三人景隆興
24 業有限公司占有之外觀，是異議人主張系爭房屋已出租予景
25 隆興業有限公司，實與經驗常情相違，難予採信，且依前揭
26 說明，異議人自不得阻止點交。

27 五、綜上所述，異議人之主張無從採認。本院司法事務官以原裁
28 定駁回異議人之聲請，並無不合。異議意旨指摘原裁定不
29 當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

30 六、裁定如主文。

31 中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

民事第一庭 法官 陳弘仁

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於收受裁定正本送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,500元整。

中 華 民 國 115 年 3 月 5 日

書記官 廖春慧