

臺灣雲林地方法院民事裁定

115年度執事聲字第2號

異 議 人 張再勝

相 對 人 瑞安企業有限公司

法定代理人 趙振宏

上列異議人即債務人就債權人中國信託商業銀行股份有限公司等間清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年12月11日所為112年度司執字第5081號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文
原裁定廢棄。

理 由

一、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，得於強制執执行程序終結前，為聲請或聲明異議。前項聲請或聲明異議，由執行法院裁定之，強制執行法第12條第1項本文、第2項分別定有明文。又強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之。本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法第17條之2第1項第2款亦有明定。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後十日之不變期間內，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及第240條之4第1項本文、第2

01 項、第3項分別定有明文。前開規定，並為強制執行程序所
02 準用，此觀強制執行法第30條之1規定自明。查本院民事執
03 行處司法事務官於民國114年12月11日所為112年度司執字第
04 5081號之裁定，於114年12月22日送達異議人，有送達回證
05 在卷可憑，異議人於114年12月26日聲明不服提出異議，亦
06 有蓋有本院收文章之民事聲明異議狀附卷可佐，本院民事執
07 行處司法事務官認異議無理由送請本院裁定，合於上開規
08 定，先予敘明。

09 二、異議意旨略以：房屋為共同持有，不應點交等語。

10 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
11 三人占有者，或第三人對其在查封前無權占有不爭執者，執
12 行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人，強制執行法
13 第99條第1、2項定有明文。次按強制執行程序中關於不動產
14 之拍賣，其性質與因訴訟結果而為交付標的物之執行迥異，
15 如該項拍賣之不動產為第三人占有，除該第三人係為債務人
16 而占有，或於實施查封後始行占有，或第三人對其在查封前
17 無權占有不爭執，應受點交命令之拘束者外，執行法院尚難
18 依強制執行法第99條規定，強使騰交該物與買受人或債權人
19 （最高法院50年台抗字第284號判決要旨參照）。準此，拍
20 賣不動產之點交，以符合強制執行法第99條第1、2、3項規
21 定情形為限，凡不屬上開法條規定應點交之情形，即不得點
22 交，並不因拍賣公告註記點交而異。雖執行法院於拍賣公告
23 記載「拍定後點交」，仍應查明（非僅形式審查）查封當時
24 之占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2項規定情形，
25 以決定是否點交。再按所謂應有部分，係指分別共有人得行
26 使權利之比例，乃抽象存在，非指共有物之特定部分，而辦
27 理強制執行事件應行注意事項第57點第5款規定：「拍賣債
28 務人之不動產應有部分者，應將該債務人現實占有部分，點
29 交於買受人或承受人」，故拍賣不動產應有部分而債務人無
30 現實占有部分者，自毋庸予以點交（最高法院95年度台抗字
31 第508號民事裁定意旨參照）。復按「占有」係對於物得為

支配，排除他人干涉，而具有一定法律效力之社會事實，其成立須對物具有事實上之管領力；有無事實上管領力，應依具體個案決定；「輔助占有」則指基於特定從屬關係，受他人（占有人）指示，而對於物為事實上之管領，非受他人指示之占有，即不存在占有輔助關係（最高法院110年度台字第2156號民事判決意旨參照）。

四、經查：

(一)異議人之債權人中國信託商業銀行股份有限公司，執原法院100年度司執字第22777號債權憑證，聲請對異議人為強制執行，拍賣如附表所示房屋（下稱系爭房屋），經本院以112年度司執字第5081號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，系爭房屋為未辦保存登記建物，依稅籍資料顯示，該屋之納稅義務人為異議人（持分比率50000/100000）、案外人許再回（即異議人之兄，持分比率50000/100000）（系爭執行事件卷《下稱執行卷》第35至37頁），執行法院遂查封系爭房屋（應有部分2分之1），並請地政人員將系爭房屋測量位置面積，暫編為新崙內段133建號建物（見執行卷第57至61頁、第115頁）。嗣系爭房屋由相對人於113年2月27日以新臺幣116,998元拍定，執行法院於113年5月7日核發不動產權利移轉證書與相對人，相對人於113年5月27日具狀向執行法院聲請點交系爭房屋，執行法院於113年5月28日核發執行命令，命異議人於文到15日內，將系爭房屋自行點交與相對人，因相對人陳報異議人並未自行點交，執行法院於113年8月6日前往現場履勘系爭房屋，並於113年8月16日裁定相對人就系爭房屋之點交聲請，除一樓臥室外，其餘部分之聲請駁回。相對人聲明異議，本院於113年9月18日以113年度執事聲字第22號廢棄上開裁定，發回司法事務官另為適當之處分。執行法院司法事務官於113年11月12日再以112年度司執字第5081號裁定相對人就系爭房屋之點交聲請，除一樓臥室外，其餘部分之聲請駁回，相對人復對遭駁回之部分聲明異議，經本院於113年12月24日以113年度執事

01 聲字第30號裁定駁回相對人之異議，並經臺灣高等法院臺南
02 分院於114年6月12日以114年度抗字第28號駁回相對人之抗
03 告確定，而本院司法事務官於114年11月25日執行點交系爭
04 房屋1樓臥室，異議人則於114年12月5日聲明異議，經本院
05 司法事務官於114年12月11日駁回異議人之聲明異議，異議
06 人遂再提出本件異議等情，業經本院核閱系爭執行事件卷宗
07 資料無訛，是上揭事實堪以認定。

08 (二)按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或
09 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制
10 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執
11 行程序終結前，為聲請或聲明異議，但強制執行不因而停
12 止，為強制執行法第12條第1項明文。惟撤銷或更正強制執
13 行之處分或程序，在強制執行程序終結前，始得為之。按點
14 交之執行，係由拍賣不動產之執行法院直接解除債務人或第
15 三人之占有，使歸拍定人或承受人占有之執执行程序，該執行
16 程序於不動產點交予拍定人、承受人後，其點交程序即為終
17 結。又當事人或利害關係人依強制執行法第12條第1項規定
18 聲明異議，係於執行程序中向將來排除違法執行處分之手
19 段，並非於執行程序終結後溯及排除違法執行之效果，須於
20 執行程序開始後，終結前為之，強制执行程序一經終結，即
21 不許執行法院撤銷或更正原處分或程序。是聲明異議雖在強
22 制执行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制
23 执行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，
24 自屬無從執行，執行法院或抗告法院應駁回聲明異議。故依
25 上開規定，执行程序一經終結，即不容當事人或利害關係人
26 就執行命令、方法或應遵守程序或其他侵害利益情事再有所
27 主張（司法院院字第2776號解釋意旨(五)、(六)、(七)、最高法院
28 37年上字第6762號、51年台上字第2945號等判決意旨參
29 照）。經查，本件點交系爭房屋之一樓臥室之執行，雖於11
30 4年11月25日到達現場執行換鎖完畢，並記載「點交完
31 畢」，有執行筆錄附於系爭強制執行事件卷宗可佐，然而，

01 依相對人所提出之另案聲明異議狀可知，當日新換之門鎖鑰
02 匙並未交付相對人，亦即尚未解除異議人及其家屬之占有，
03 顯然點交程序尚未終結，先予敘明。

04 (三)觀諸執行法院於112年3月15日之查封筆錄（下稱系爭查封筆
05 錄）記載：「債權人代理人指封之標的物門口信箱上有『4
06 0』字樣，信件上之地址即為『頂寮40號』，家屬許再學
07 （即異議人之弟，張碧雲之六子）在場，同意本院及地政等
08 人入內測量，表示房屋為異議人母親居住，異議人住在隔壁
09 之磚造一層平房。房屋為二層樓加強磚造，一樓為客廳、梯
10 間、臥室，二樓有三間木板隔間臥室，二間堆置雜物，三樓
11 為梯間（屋突），房屋狹小，牆壁泛黃、剝落，多處積灰，
12 堆置雜物。頂樓（三樓）鋼筋外露。執行完畢，家屬仍留在
13 現場。」等語（見執行卷第39頁）。依前揭查封筆錄所載，
14 查封當日異議人並未在場，其家屬許再學雖表示系爭房屋為
15 異議人母親即張碧雲居住，然亦稱異議人係住在隔壁之磚造
16 一層平房，而未稱異議人亦居住於系爭房屋內，另依系爭查
17 封筆錄之內容，亦無法認定異議人與系爭房屋之共有人許再
18 回間，就系爭房屋有何分管契約之存在。是依系爭查封筆
19 錄，已難認定異議人就系爭房屋有何「現實占有」之特定部
20 分。

21 (四)承前所述，張碧雲與異議人既未共同生活，而係分別在系爭
22 房屋、隔壁之磚造一層平房各自居住生活，即難認張碧雲符
23 合辦理強制執行事件應行注意事項第57點第7款所載「與債
24 務人共同生活而同居一家之人」，則張碧雲究竟係基於獨立
25 占有之意思占有使用系爭房屋，而為自主占有人，或係受他
26 人指示對系爭房屋有事實上管領之力，而為占有輔助人，尚
27 屬有疑。況依系爭房屋稅籍資料顯示，該屋之納稅義務人為
28 異議人及許再回，應有部分比例各2分之1，執行法院亦僅查
29 封系爭房屋應有部分2分之1，而許再回為異議人之兄，許再
30 回、異議人分別為張碧雲之長子、次子，有其等戶籍資料可
31 參（見執行卷第280頁、第283頁），則縱認張碧雲係以占有

01 輔助人之身分占有使用系爭房屋，惟其究係以許再回占有輔
02 助人之身分、或係以異議人之占有輔助人身分占有使用系爭
03 房屋，亦屬有疑。尚難逕以系爭查封筆錄記載系爭房屋係由
04 異議人母親居住等語，逕認張碧雲即係受異議人之指示對系
05 爭房屋為占有，而為異議人之輔助占有人。又縱然異議人之
06 戶籍設於系爭房屋，然戶籍登記與實際占有使用情形，並無
07 必然之關聯，況設籍於系爭房屋內之人，除張碧雲、異議人
08 及其子女外，尚有張碧雲之三男許再合、四男許再和、五男
09 許再榮、六男許再學及其子女等人（參執行卷第265至287頁
10 戶籍資料），是亦難以異議人之戶籍設於系爭房屋，即認異
11 議人有現實占有系爭房屋，或張碧雲係以異議人占有輔助人
12 之身分占有系爭房屋。

13 (五)再參以執行法院再於113年8月6日前往現場履勘時所製作之
14 執行筆錄記載：「據鄰居蘇麗心稱，目前建物係異議人之母
15 及其兄弟的孩子有時候會回來住這裡。據異議人母親張碧雲
16 稱，其占有使用部分僅一樓後方房間，其餘部分均未使用。
17 其六子之小孩有時會回來居住，與鄰居所述相同。」等語
18 （見執行卷第253頁）。上開筆錄所載鄰居蘇麗心，就系爭
19 執行事件並無利害關係，應無偏頗而迴護異議人之必要，其
20 所述應非不可採信。而依蘇麗心及張碧雲上開所言，亦無法
21 認定系爭房屋於查封時，異議人有何現實占有之特定區域，
22 或張碧雲係基於異議人占有輔助人之身分而占有系爭房屋。
23 另執行法院於113年11月6日就系爭房屋使用情況進行訊問程
24 序時，許再回（代理人許嘉成）稱：許再回只有偶爾回去看
25 看媽媽張碧雲，許旭志（即許再學之子）就住在這裡，其為
26 軍職人員，平日均在服役單位，休假時就會回來居住，其房
27 間在二樓前側，房裡的東西是許旭志所有，從查封前就這樣
28 了，他是唯一沒有搬出去的那個；二樓除了許旭志的房間，
29 另兩個房間的東西是我其他家人所有，並非異議人所有，從
30 很久以前就堆置在裡面了，至少在查封前就堆置在裡面；二
31 樓的三間房間，包括許旭志住的前側房間，及其他家人堆置

01 雜物的中側、後側房間，係經我和異議人同意使用等語；異
02 議人稱：系爭房屋二樓除了許旭志房間，另兩個房間的東西
03 並非我所有；二樓的三間房間，包括許旭志住的前側房間，
04 及其他家人堆置雜物的中側、後側房間，係經我和大哥許再
05 回同意使用；一樓放置的神明桌還有其他家具，是許再回購
06 買給家人使用的等語；許再學稱：去年查封時，之所以沒有
07 表示除了張碧雲外還有其他人居住，是因為當時書記官詢問
08 有何人居住在這裡，我的理解是媽媽常住在這裡，所以僅回
09 答母親張碧雲居住於此，未回答許旭志放假仍會回來居住等
10 語，有該次訊問筆錄附卷可參（執行卷第379至380頁）。上
11 開許再回、異議人及許再學所述，許旭志休假時就會回來居
12 住系爭房屋二樓前側房間乙情，與前述鄰居蘇麗心所稱，異
13 議人兄弟的孩子有時候會回來住這裡等語，及張碧雲所稱其
14 六子之小孩有時會回來居住等語相符，而經比對系爭房屋於
15 112年3月15日查封時之照片（執行卷第49至53頁）及執行法
16 院於113年8月6日前往系爭房屋履勘時建物照片（執行卷第2
17 55至261頁），系爭房屋內之物品放置位置及使用情形大致
18 相同，系爭房屋之一樓客廳部分，擺放神明桌、木櫃及桌椅
19 等家具，系爭房屋二樓前側房間部分，放置有床鋪、櫃子、
20 生活用品及擺飾等物，系爭房屋二樓中側及後側房間部分，
21 則呈現床板破損、堆置雜物之無人居住狀態。是參酌上開許
22 再回（代理人許嘉成）、異議人、許再學所述，及系爭房屋
23 於查封及執行法院履勘時之照片，僅能認定系爭房屋於查封
24 當時，系爭房屋一樓客廳非個人專屬空間，其內所放置之神
25 明桌等家具，是許再回購買後放置該處給家人使用，張碧雲
26 係居住於系爭房屋一樓後方房間，系爭房屋二樓前側房間是
27 許旭志休假有空會回來居住，系爭房屋二樓中間及後側房間
28 則無人居住，其內堆置之物品係在「許再回、異議人」之同
29 意下，由其他家人所堆放。由此益見，系爭房屋於查封當
30 時，難認有何特定區域，係由異議人排除他人干涉自為管領
31 而現實占有，亦難認張碧雲或其他家人，係依「異議人」指

01 示，對特定區域為事實上之管領，而與異議人有占有輔助關
02 係之存在。

03 (六)至於系爭拍賣公告之點交情形欄位上雖記載「點交否：點
04 交」，惟拍賣不動產之點交，如不屬於強制執行法第99條第
05 1、2、3項規定情形，即不得點交，並不因拍賣公告註記點
06 交而異，雖執行法院於拍賣公告記載「拍定後點交」，仍應
07 查明查封當時之占有狀況是否符合強制執行法第99條第1、2
08 項規定情形，已如前述。就拍賣公告所載內容與實際情形不
09 同之部分，尚不拘束依法應否點交之判斷，拍賣公告所載若
10 與查封時實際占有狀態不符，仍應以實際占有情形作為點交
11 與否之判斷依據。本件依相關卷證資料，尚難認系爭房屋於
12 查封當時，異議人有現實占有之特定區域，亦難認張碧雲或
13 其他家人係基於異議人之指示占有使用系爭房屋，而為異議
14 人之占有輔助人，已如前述，即不符強制執行法第99條第1
15 至3項規定得點交之情形，自不得逕依系爭拍賣公告所載，
16 將系爭房屋點交與相對人，此不因系爭拍賣公告註記為「點
17 交」、或執行法院於曾核發系爭執行命令命債務人點交而有
18 異。

19 (七)綜上所述，系爭房屋之納稅義務人有異議人及許再回2人，
20 應有部分比例各2分之1，本件僅拍賣異議人就系爭房屋應有
21 部分2分之1，依辦理強制執行事件應行注意事項第57點第
22 2、5、7款規定，拍賣之不動產可否點交，以查封時之占有
23 狀態為準，拍賣債務人之不動產應有部分者，應將該債務人
24 現實占有部分，點交於買受人或承受人，且所稱債務人，包
25 括為債務人之受僱人、學徒或與債務人共同生活而同居一家
26 之人，或基於其他類似之關係，受債務人指示而對之有管領
27 之力者在內。惟本件尚難認於系爭房屋查封時，異議人就系
28 爭房屋有現實占有之特定位置，而張碧雲雖自承居住於一樓
29 臥室，但亦難認張碧雲係依異議人之指示占有使用系爭房屋
30 一樓臥室，而為異議人之占有輔助人，縱使系爭拍賣公告上
31 記載「點交」，仍無從依系爭查封筆錄之記載及應行注意事

項第57點第2、5、7款規定為點交，故執行法院准予點交系爭房屋一樓臥室，並駁回異議人之異議，應有未洽，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，非無理由，爰由本院將原裁定廢棄，裁定如主文所示，並由本院司法事務官另為適法之處理。

五、據上論結，本件異議為有理由，依民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
民事第二庭 法 官 洪儀芳

以上正本係照原本作成。

如對本裁定相對須於裁定送達後10日內向本院提出相對狀，並應繳納相對費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 1 月 13 日
書記官 林芳宜

112年司執字005081號		財產所有人：張再勝			
建號	基地坐落	建築式樣主要	建物面積（平方公尺）		權利範圍
	----- 建物門牌	建築材料及房屋層數	樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
133	雲林縣○ ○鎮○○ ○段 000 地號 ----- 雲林縣○ ○鎮○○ 里○○00 號	加強磚造、住宅	第一層：48.83 第二層：48.83 屋頂突出物：12.48 合計：110.14	加強磚造陽台：9.57	2分之1
備考	未辦建物所有權第1次登記				