

調 查 報 告

壹、案由：據訴，臺灣橋頭地方法院100年度司執字第34098號債權人與債務人間拍賣抵押物等強制執行事件，執行法院民事執行處就拍賣標的點交拍定人與否，似與拍賣公告所載有扞格之處，且執行法院司法事務官屢次未依強制執行法相關規定辦理，疑有圖利拍定人情事。究實情為何？系爭標的物是否應予點交？判斷標準及法源依據為何？又強制執行程序中有無失當、違法之處等，均有深入調查之必要案。

貳、調查意見：

據訴，臺灣橋頭地方法院100年度司執字第34098號債權人與債務人間拍賣抵押物等強制執行事件，執行法院民事執行處就拍賣標的點交拍定人與否，似與拍賣公告所載有扞格之處，且執行法院司法事務官屢次未依強制執行法相關規定辦理，疑有圖利拍定人情事。究實情為何？系爭標的物是否應予點交？判斷標準及法源依據為何？又強制執行程序中有無失當、違法之處等，均有深入調查之必要案。

查本件係彰化銀行股份有限公司（下稱彰化銀行）以其債務人（相對人）岡山鋼鐵股份有限公司（下稱岡山鋼鐵公司）於債權已屆清償期而未受清償，向臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）聲請拍賣抵押物後，該院以100年度司執字第34098號清償債務事件執行在案¹（下

¹本件系爭執行事件原屬臺灣高雄地方法院轄管，嗣臺灣橋頭地方法院於105年9月1日成立，本件系爭執行事件移轉為該院轄管接續辦理。

稱系爭執行事件)。嗣本件關係人王○進君陳訴，被訴人莊秋桃係臺灣橋頭地方法院（下稱橋頭地院）院長，依法院組織法第110條第1項第5款有依法監督該院人員應依法執行職務之行政監督權，而該院系爭執行事件承辦司法事務官劉博文執法立場偏頗有圖利拍定人之虞之事件，嚴重損及權益等情事。案經函請橋頭地院先行查復說明，並向該院調閱系爭執行事件卷證資料共69宗詳閱，茲臚列調查意見如下：

- 一、本系爭執行事件之拍賣公告，於備註五雖有載明：
「③……本件拍定後除327建號殘餘『動產』部分（鋼骨鐵材）依現況點交外，其餘部分不點交，請投標人注意。本件拍賣標的實際使用情形，投標人應自行查明」惟因情事變更，原公告不點交之標的物於拍定後回復陳訴人占有，拍定人再以執行命令聲請點交，執行法院（司法事務官）經調查後，點交予拍定人，與強制執行法之規定及目前司法實務之見解，尚難謂有不合。又陳訴人主張於系爭執行事件土地上有信託關係、法定租賃權及優先承買權存在，及第三人王○護稱部分系爭不動產為其承租而占有及使用，業經歷審法院審理後，裁判駁回，與強制執行法之規定及目前司法實務之見解，亦無相悖。嗣陳訴人以司法事務官所發執行點交命令有未蓋用法院印信等瑕疵，及司法事務官執行職務有偏頗之虞聲請迴避，經歷審法院審理後，以點交程序違法與否，均不會改變拍定不動產已點交予相對人占有之事實狀態，且縱使廢棄原裁定及司法事務官關於點交命令之處分或程序，亦無從強令相對人交還不動產，其主張已點交完畢之執行程序違法，僅能另行起訴請求國家賠償或交還拍定之不動

產，尚不得依強制執行法第12條第1項規定聲明異議。

(一)按強制執行法之相關規定，辦理民事強制執行之依據（執行名義）、辦理之程序、聲明異議及相關權義事項之主張（與本案陳訴要點之緣由、相關法令規定及司法實務見解），如下：

1、強制執行之依據（執行名義）：

強制執行法第4條規定，強制執行依下列執行名義為之：「一、確定之終局判決。二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。三、依民事訴訟法成立之和解或調解。四、依公證法規定得為強制執行之公證書。五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。」

2、辦理之程序：

強制執行法第1條至第3條之1規定，民事強制執行事務，於地方法院及其分院設民事執行處辦理之；民事執行處置法官或司法事務官、書記官及執達員，辦理執行事務；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；執行人員於執行職務時，遇有抗拒者，得用強制力實施之，為防止抗拒或遇有其他必要之情形者，得請警察或有關機關協助。

3、當事人或利害關係人對強制執行程序之異議：

強制執行法第12條規定，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（第1項），前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之（第2項），不服前項裁定者，得為抗告（第3項）。

4、執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由或第三人就執行標的物得主張權利：

強制執行法第14條規定，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起債務人異議之訴。強制執行法第15條規定，第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起第三人異議之訴；如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。

1、強制執行法之拍賣性質及其效果：

強制執行程序是債權人為了滿足私法上的請求權，依據執行名義，聲請執行機關（強制執行法第1條規定於地方法院及其分院設民事執行處辦理），對債務人施以強制力，強制債務人履行債務之程序。而執行法院之拍賣，其性質為民法買賣之一種；但其拍賣必須依據法定程序為之，拍定人及拍賣之標的，非執行法院所得任准變更，此與普通買賣之當事人可經雙方同意任意變更之者不同（最高法院67年台抗字第129號民事判例參照）。強制執行法上之拍賣，為買賣之一種，以拍定人為買受人，以拍賣機關代替債務人

立於出賣人之地位，至於執行債權人則非拍賣當事人，且依強制執行法第69條（及第113條準用）之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，執行法院及債務人並不擔保拍賣標的物無瑕疵，應買人於投標前應自行調查拍賣標的²。（臺灣高等法院臺中分院97年度上易字第21號民事判決參照）

2、拍賣之公告與點交：

拍賣不動產之公告，載有拍賣後不點交者，應載明其原因，為強制執行法第81條第2項第7款所明定。司法院訂頒之「辦理強制執行事件應行注意事項」第43條第2項規定，拍賣之不動產於查封前一部或全部為第三人占有者，應載明債務人及第三人占有之實際狀況、第三人姓名、住所、占有原因，占有如有正當權源者，其權利存續期間；第3項復規定查封之不動產，未查明該不動產之占有使用情形前，不宜率行拍賣；第4項再規定拍賣之不動產，查封時為第三人占有，依法不能點交者，應詳載其占有之原因及依法不能點交之事由，不得記載「占有使用情形不明，

²臺灣高等法院臺中分院97年度上易字第21號民事判決：「依強制執行法第113條準用第69條之規定，拍賣物買受人就物之瑕疵無擔保請求權，故執行法院及債務人並不擔保拍賣標的無瑕疵，拍定人自不得以拍賣標的有物之瑕疵，請求執行法院撤銷拍定，亦不得執此以意思表示錯誤為由，主張撤銷買賣之意思表示。查原告所稱系爭土地位於堤防內等語即令屬實，其亦僅屬物之瑕疵擔保之問題，惟拍賣不動產，其買受人既就物之瑕疵無擔保請求權，已如前述，則原告自不得據此為理由聲明異議或聲請撤銷拍定。況原告於投標之前，即應自行調查系爭土地之位置，其未自行調查，於得標後始以系爭土地位於堤防內為由請求撤銷拍定，即屬無理由，其瑕疵縱屬存在，仍應由原告自行承受，不得請求被告彰化地院撤銷拍定。」

拍定後不點交」之類似字樣，俾使投標人能預先明瞭拍賣之不動產占有使用情形，以決定是否投標及投標金額之高低，庶投標結果臻於公平，則不動產之拍賣公告上若有關於是否點交之事項記載不明確，甚或有記載錯誤之情形，不得謂非關於拍賣程序之嚴重瑕疵（臺灣高等法院87年度抗字第2395號民事裁定參照）。強制執行法第99條規定，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1項）。第三人對其在查封前無權占有不爭執，或其占有為對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，前項規定亦適用之（第2項）。依前2項規定點交後，原占有人復即占有該不動產者，執行法院得依聲請再解除其占有後點交之（第3項）。

再者，債務人應交出之不動產，如原拍賣公告載明「第三人占有，拍定後不點交」，惟拍定後第三人已不占有，由債務人占有，則拍定人聲請點交，執行法院應予點交（司法院74年廳民二字第497號法律研究結果參照）。次按，拍定後以點交為原則，不點交為例外，拍賣公告上所載「拍定後不點交」之拍賣條件，僅係促請應買人注意之任意事項，應買人得依法聲請閱覽查封筆錄以明占有實情，而決定應買之價格，尚不能以拍賣公告記載「拍定後不點交」之條件即謂拍定人當然不得聲請點交（臺灣高等法院95年法律座談會第10號研究意見及臺灣高等法院86年度抗字第

1348號裁定參照)。準此，拍賣公告所記載拍定後點交或不點交，僅係執行法院就公告時形式上調查結果，促請投標人注意所為之記載而已，而至於拍定後是否應點交，仍須於拍定人聲請點交時，由執行法院依職權調查是否符合強制執行法第99條規定要件，作為是否點交之依據，故非以拍賣公告記載點交或點交，作為最後聲請點交與否判斷之依據（臺灣高等法院所屬法院84年度法律座談會民事執行類第19號研究意見及臺灣高等法院99年度抗字第1349號裁定參照）。

承上，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（最高法院102年度台抗字第1023號裁判參照）。準此，查封之不動產於查封時，係由債務人或第三人占有之實際狀況，執行法院應依職權調查，以為決定拍定後點交與否之依據，如第三人另主張本於其他法律關係有權占有查封之房屋，雖執行法院不得就第三人所主張之法律關係是否實在為實體上之審認，然仍應就第三人是否於查封前即占有之事實依職權調查明確後再決定拍定後是否點交。

- 3、強制執行程序終結後，當事人、第三人或利害關係人因強制執行程序受有損害，已無法再依強制執行法為聲請、聲明異議及提起異議之訴：

按強制執行法第12條、第14條及第15條規定，當事人或利害關係人對強制執行程序之異議，債權人或第三人於執行名義成立後之異議之

訴，均應於強制執行程序終結前為之。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應駁回聲明異議（最高法院106年度台抗字第839、1309號及107年度台抗字第53號裁定意旨參照）。

(二)本系爭執行事件，係債權人彰化銀行以其債務人(相對人)岡山鋼鐵公司於債權已屆清償期而未受清償，向高雄地院聲請拍賣抵押物(98年度司拍字第505號)後，該院以100年度司執字第34098號清償債務事件執行在案，經查封後高雄地院拍賣公告載明事項及執行點交過程，概述如下：

1、本系爭執行事件之高雄地院民事執行處105年5月18日通知暨拍賣公告，關於拍定後點交情形，係記載於第六頁下方「點交否：如備註或使用情形欄所示」，而於第七頁、備註五，則載明：「本件標的於100年7月7日查封時，據地政人員稱略：①編號1號至20號、編號22號至30號及35號土地為岡山鋼鐵股份有限公司之廠區(其中編號30、35號土地據債權人於103年4月29日具狀陳報位於廠區外)，土地上坐落廠房、辦公室及守衛室，並有未保存登記建物，其餘為空地；原據謄本登載有岡山區灣裡西段327至338建號等建物，除327建號部分滅失外，其餘建物現況均已滅失而不存在。據第三人王○護在場稱上開土地

及建物現均為其承租而占有及使用，復據王○護100年9月16日、103年5月12日、同年7月16日具狀稱上述廠區內之土地及建物，由王○護承租後開發使用，並委由永利泰企業有限公司營造修繕，第三人王○護就土地是否為租賃或其他法律關係，如有爭執，應以實體判決為準。其中編號3、4建物部分，業經本院103年訴字第312號判決王○護、王○立遷讓返還予債務人（最高法院三審定讞），債務人王○進並具狀陳報已發函第三人王○護、永利泰公司終止雙方委託契約；土地上未保存登記建物，據王○護100年9月16日、103年5月12日、同年7月16日具狀稱上述廠區內之土地及建物，具狀稱，由其承租土地後開發使用，並委由永利泰企有限公司營造修繕，並轉租予大吉汽車企業有限公司（租期自100年5月1日至101年4月1日止），未保存登記建物不在本件拍賣範圍。②編號21、31至34號、36號至43號土地，為位於上述廠區外之空地，其上現況雜草雜樹叢生；另1497地號上有香蕉等作物，1530、1531及1531-1地號土地相連上有香蕉樹，1568地號上有絲瓜等作物，1570地號上有墳墓、絲瓜、香蕉等作物。土地現況及實際使用情形，投標人應自行查明。③編號1、2建號建物前空地及建物廠房內第三人王○護自陳堆放轉爐石，第三人王○護於103年6月5日本院履勘現場時表示，如拍定願自行移除（拍定後應由拍定人與第三人自行協商）另拍賣土地堆放轉爐石之實際地點、現況等，及土地是否遭受污染，請投標人自行查明、（債務人

岡山鋼鐵股份有限公司法定代理人黃○男及王○進表示上開堆放土地上物品性質為廢爐渣)。本件拍定後除327建號殘餘『動產』部分(鋼骨鐵材)依現況點交外,其餘不點交,請投標人注意。本件拍賣標的實際使用情形,投標人應自行查明。」

2、105年7月15日由相對人李○城、全球安聯科技股份有限公司、大吉汽車企業有限公司、富有國度有限公司、威廉特企業股份有限公司、永利泰企業有限公司、以利亞廚房設備股份有限公司等人,以20億3千萬得標拍定,於105年10月7日繳足拍賣價金,核發權利移轉證書。嗣拍定人等人於105年10月20日具狀聲請點交,司法事務官裁定駁回拍定人聲請點交(105年12月26日並要求拍定人另提訴訟解決)相對人抗告,橋頭地院106年度執事聲字第2號裁定撤銷司法事務官上開裁定,令司法事務官至現場調查占有情況後再重為合法妥適處理,並經高雄高分院及最高法院認同該裁定內容(詳下(四)之2所述)。

3、經司法事務官調查占有情況後,於106年8月29日作成點交裁定,107年3月13日橋頭地院發函關係人,定107年4月24日現場履勘並將進行點交執行命令。107年5月7日橋頭地院發函關係人,定於107年5月15日上午現場點交,並於當日請求支援350名警員強制點交。

(三)陳訴人陳訴,本件強制執行程序已於105年7月15日拍定,執行法院亦已於105年10月7日發給權利移轉證書,並將賣得價金分配交付債權人,其強制執行

程序已完全終結，且拍賣公告明確記載「不點交」，而之後拍定人又聲請點交，係對已終結之執行程序再開，而執行法院受理並為進行點交程序，係違法逾越該當行為等情。惟查，乃因情事變更，原公告不點交之標的物於拍定後回復陳訴人占有，拍定人再以執行命令聲請點交，執行法院（司法事務官）經調查後，點交予拍定人，與強制執行法之規定及目前司法實務之見解，尚難謂有不合。據承辦司法事務官裁定駁回陳訴人及第三人葉○嘉對107年3月13日點交執行命令之聲明異議（107年4月23日橋頭地院100年度司執字第34098號裁定），其理由以：

……二、另按不動產查封後，因未採取強制占有不動產制度，是經拍定人於繳納價金並取得不動產所有權後，自不能續由債務人或第三人占有不動產，惟如拍定人尚須另行起訴始能排除第三人或債務人之占有，則將影響一般市民參加應買（法院公告之拍賣）意願，是為安定買受人地位，提高拍賣之效果，故強制執行法規定由拍賣不動產之執行法院直接解除債務人或第三人占有，使歸買受人或承受人占有，一方面使買受人得藉簡易之程序迅速取得不動產占有，另一方面更可避免買受人增加訟累；是此種由拍賣不動產之執行法院，直接解除債務人或第三人之占有，使歸買受人或承受人占有之執行程序，即稱為不動產之點交。又不動產「點交」之性質，應認點交程序係與不動產拍賣程序分離之個別獨立程序，點交命令係執行名義，即強制執行法第四條第一項第六款之執行名義，買受人自得依此執行命令為強制執行（最高法院55年度台抗字第

327號判例參照)。……三、(二)又本件拍賣公告關於拍定後點交情形，係記載「點交否：如備註或使用情形欄所示」，非如聲明人(即陳訴人)所稱本件拍賣標件註記為拍定後不點交；……上開拍賣標的於查封前原係由第三人王○護、王○立占有，惟因情事變更，於拍定後第三人王○護、王○立經執行法院解除占有，回復陳訴人占有，揆諸上開說明，拍定後執行標的由債務人占有者，本院(橋頭地院)應解除其占有，點交予拍定人於法有據，並無不當；拍定人聲請點交，於法並無不合，陳訴人聲明洵屬無據。

據上，本系爭執行事件之拍賣公告，關於拍定後點交情形，關於拍定後點交情形，係記載於第六頁下方「點交否：如備註或使用情形欄所示」，而於第七頁、備註五，則載明：「本件標的於100年7月7日查封時，據地政人員稱略：①編號1號至20號、編號22號至30號及35號土地為岡山鋼鐵公司之廠區……據第三人王○護在場稱上開土地及建物(下稱系爭不動產)均為其承租而占有及使用，……承租後開發使用……第三人就土地是否為租賃或其他法律關係，如有爭執應以實體判決為準……③……本件拍定後除327建號殘餘『動產』部分(鋼骨鐵材)依現況點交外，其餘部分不點交，請投標人注意。本件拍賣標的實際使用情形，投標人應自行查明」查上開拍賣標的於查封前原係由第三人王○護、王○立占有，惟因情事變更，於拍定後第三人王○護、王○立經執行法院解除占有，回復陳訴人占有，拍定後執行標的由債務人占有者，橋頭地院解除其占

有，點交予拍定人，尚難謂有不當。

(四)陳訴人所訴系爭執行事件其他相關爭議事項，業經歷審法院裁判駁回，核與強制執行法之規定及目前司法實務之見解，尚無相悖。就其事實、理由及說明，分述如下：

1、第三人王○護稱部分系爭不動產為其承租而占有及使用，經高雄地院（103年度訴字第312判決）、高雄高分院（104年度上字第71號判決）及最高法院（105年度台上字第504號裁定）裁判，第三人王○護應返還占有之不動產（高雄市岡山區灣裡西段743、1247、1325、1327地號土地及其上同段238、325至338、349建號建物）與陳訴人，摘錄如下：

(1)岡山鋼鐵公司前將其所有座落高雄市岡山區灣裡西段743、1247、1325、1327地號土地（以下合稱系爭執行事件土地）及其上同段238、325至338、349建號建物（其中326及349建號建物合稱【本裁判】系爭建物，上開土地及建物合稱【本裁判】系爭不動產）信託登記予原告（即第三人王○護）。後原告（即陳訴人）與訴外人葉○嘉及被告王○護於99年9月2日簽立協議書，約定由被告王○護就系爭執行事件土地為空地開發利用及其上建物之整修、變更（下稱【本裁判】系爭協議），原告並委任葉○嘉與被告王○護簽立房屋租賃契約書之預約，確認被告王○護於系爭不動產之整地及修繕期間為無償使用關係，同時約定被告王○護之整地及修繕須提出計畫書予葉○嘉，整地及修繕完畢後

再另立租賃契約書（下稱系爭租賃預約），而系爭建物則係原告因被告整修所需借予其使用之辦公室，並非屬系爭協議及系爭租賃預約之契約標的。被告王○護與其子即被告王○立嗣於99年9月5日於葉展○嘉之見證下，簽訂修繕工程協議書，約定被告須將修繕計畫綱要送抵押權人同意後始得進行修繕，惟被告於占有上開不動產後，雖曾依約提出修繕綱要，然未獲抵押權人同意，即擅自進行整地及修繕工程，將上開同段328至338號建物全部及238、325、327建號建物部分拆除，並非法堆置數萬噸中鋼脫硫渣、事業廢棄物於系爭執行事件土地上，對系爭建物之價值造成危害，原告曾委任律師向被告王○護解除系爭協議與預約，並要求被告返還系爭建物，惟被告置之不理，為此爰依民法第767條規定提起本件訴訟，並聲明被告應連帶將系爭建物全部返還並交付占有予原告。

- (2) 被告雖辯稱其與原告間存有租賃關係，其係基於承租人之地位而有權占有云云，並提出系爭協議及系爭租賃契約為證。惟查，系爭協議之上開內容雖記載葉○嘉出租系爭不動產予被告王○護，然亦載明須「另定租約」，顯見簽約之兩造及葉○嘉並非以系爭協議作為租賃契約之本約。而葉○嘉與被告王○護雖復另行簽訂系爭租賃契約及系爭租賃預約，惟該等契約均未就租賃期限之始期及租金給付日期等有關租賃重要事項為約定，已難認葉○嘉與被告王○護係有以系爭租賃契約、系爭租賃預約作為租賃

契約之本約並據以履行之意，且依葉○嘉到庭證稱：系爭租賃契約是簽訂系爭協議之當天即99年9月2日一併簽立，而系爭租賃預約則係於99年9月4日所簽訂，之所以再簽訂系爭租賃預約，是為補充系爭租賃契約之內容等語，參以被告亦稱：系爭租賃預約之簽立時間係晚於系爭租賃契約等語，可認系爭租賃契約與系爭租賃預約應係先後於不同日期所簽訂，而衡諸一般常情，倘當事人間之租賃關係已因簽訂租賃契約而有效成立，則於該租賃契約仍有效存在之狀況下，應無再行簽訂另一份租賃契約之理，益證葉○嘉與被告王○護應非以系爭租賃契約作為渠等租賃關係成立之正式文件，而僅係預先擬定將來租賃契約之事項。至葉○嘉與被告王○護於嗣後所簽訂之系爭租賃預約，其上係載以：「現期限以整地暨修繕完成後另立租賃契約」、「整地暨修繕完成前為無償使用」，是渠等均同意於系爭不動產將來整地暨修繕完成後再行另訂租賃契約，足認渠等間之租賃關係仍待將來另訂租賃契約後方始確立，系爭租賃預約亦非屬租賃契約之本約。依上所述，系爭協議、系爭租賃契約及系爭租賃預約均不足證明租賃關係已有效成立，而應僅屬租賃契約之預約，則被告此揭所辯其與原告間存有租賃關係云云，應非可採。

- 2、本件系爭執行事件拍賣公告記載部分標的物拍定後「不點交」，嗣不動產之拍定人聲請點交，係對已終結之執行程序再開，而執行法院受理並

為進行點交程序；另第三人葉○嘉主張於100年7月7日查封前，合法占有系爭不動產。惟經橋頭地院（106年度執事聲字第2號裁定）、高雄高分院（106年度抗字第59號裁定）及最高法院（106年度台抗字第1247號裁定）裁判，認第三人葉○嘉未能證明其於查封前對系爭不動產有事實上之管領力，司法事務官原認定陳訴人之異議為有理由，據以駁回相對人（拍定人等）點交聲請，尚有未恰，系爭不動產應否點交予拍定人，自應由原法院司法事務官查明後另為妥適之處理，摘錄如下：

- (1) 相對人於系爭執行事件所拍定如附件一所示之不動產，於100年7月7日查封前，因第三人葉○嘉（聲明異議人）與執行債務人王○進（即陳訴人）及第三人王○護三方簽立之99年9月2日協議書（下稱A協議書），約定甲方陳訴人委託乙方即葉○嘉對於岡山鋼鐵公司之不動產現況有管理使用處分收益之權，並由葉○嘉出租土地予丙方王○護，葉○嘉於查封前已為自己利益而占有系爭不動產，並非僅係受王○進指揮監督之占有輔助人而已。至於相對人所提100年11月7日協議書（下稱B協議書）係葉○嘉於查封後簽立，與葉○嘉是否於查封前占有無涉，B協議書當事人間之實體權利義務關係，亦非強制執行形式審查所應審究之範圍，況B協議書約定「協議書簽定後全面退出岡山鋼鐵公司相關事務之處理」等語。陳訴人主張於查封前即合法占有不動產，依法即不應受點交效力所

及。

- (2) 葉○嘉雖提出A協議書主張其受委任對於系爭不動產有管理使用處分收益之權，而於查封前即合法占有不動產云云，然系爭不動產前經原法院分別於100年7月7日、101年3月5日、102年4月2日、102年9月2日至現場查封揭示，而葉○嘉於100年7月7日、101年3月5日均以王○進代理人之身分到場，有查封筆錄在卷可稽。可見葉○嘉對於系爭執行事件就系爭不動產之查封早已知悉。惟截至葉○嘉所提民事聲明異議暨呈報占有使用情況狀於105年11月14日送達原法院前，均未見陳訴人提及其直接或間接占有系爭不動產，則葉○嘉是否於查封前占有系爭不動產，容有疑義。
- (3) 系爭不動產中所示編號1至36之土地，早於95年8月17日塗銷信託登記，回復至岡山鋼鐵公司名下，有土地登記謄本在卷可稽，足認，此部分土地於A協議書簽立前，已無信託陳訴人情事，陳訴人是否仍有此部分土地之事實管領力而得於簽立A協議書時移轉占有予葉○嘉，亦屬有疑。況A協議書僅記載「甲方委託乙方管理使用收益處分之權」、「並由乙方出租於甲方」等語，惟受任人須基於委任關係而由委任人移轉物之占有，方有管領之力，非可僅憑委任關係遽認受任人必為直接占有人，自難僅憑A協議書即認葉○嘉於查封前占有之事實。
- (4) 葉○嘉另稱：B協議書約定「協議書簽定後全面退出岡山鋼鐵公司相關事務之處理」等語，

更足證葉○嘉受任處理系爭不動產事務，否則豈有要求葉○嘉立該協議書及全面退出之必要云云。然B協議書之文義，充其量僅能證明葉○嘉受委任處理事務，並不足以證明葉○嘉於查封前占有系爭不動產之事實，自難據為有利葉○嘉之認定。

(5) 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，為強制執行法第99條第1項前段所明定。次按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（最高法院102年度台抗字第1023號裁判參照）。準此，查封之不動產於查封時，係由債務人或第三人占有之實際狀況，執行法院應依職權調查，以為決定拍定後點交與否之依據，如第三人另主張本於其他法律關係有權占有查封之房屋，雖執行法院不得就第三人所主張之法律關係是否實在為實體上之審認，然仍應就第三人是否於查封前即占有之事實依職權調查明確後再決定拍定後是否點交。故於系爭不動產應否點交予拍定人，自應由原法院司法事務官查明後另為妥適之處理。

3、陳訴人主張於系爭執行事件土地上有信託關係、法定租賃權及優先承買權存在，係於100年7月7日查封前即合法占有系爭執行事件土地，依法不得強制點交，倘有爭執，亦應待實體法院判

決後論斷。經橋頭地院（106年度執事聲字第30號裁定）、高雄高分院（106年度抗字第348號裁定）及最高法院（108年度台抗字第640號裁定）裁判，認其上開主張（聲明異議）均無理由，摘錄如下：

- (1) 陳訴人雖曾因信託契約而有權占有系爭執行事件土地，然系爭執行事件土地之信託登記已於95年8月17日塗銷，則陳訴人之原始占有權源應已消滅，是陳訴人主張系爭執行事件土地為信託財產，其為系爭執行事件土地查封前即合法、現實占有之第三人，依法不受點交效力所及，而提起抗告，欲排除系爭執行事件土地之點交程序云云，自屬無據。
- (2) 陳訴人主張系爭執行事件土地上建物均為其所有，其依法對系爭執行事件土地有法定租賃權及優先承買權存在，故其於查封前即合法占有系爭執行事件土地，依法不得強制點交。查岡山鋼鐵公司前將系爭廠區內諸多房地信託登記至陳訴人名下，且於95年8月17日塗銷系爭執行事件土地（除編號36外）之信託登記後，未隨同塗銷地上建物之信託登記。惟系爭執行事件土地及其上建物已因合併拍賣而由相對人取得，業如前述，則陳訴人對系爭執行事件土地上之建物已無用益權利，其自無由對系爭執行事件土地主張任何權利，雖其占有之系爭建物，係占用系爭執行事件土地，但已無正當權源，自屬無權占有，依前揭說明，自得予以點交。又系爭執行事件土地之拍賣程序，於相對

人領得權利移轉證書之日即取得所有權時，業已終結，陳訴人縱曾有法定租賃關係，亦屬得否訴請確認優先承買權之另一問題，非得於未獲勝訴確定判決前，拒絕點交，亦無足採。

- (3) 綜上所述，陳訴人未能證明其對編號36之土地有事實上之管領力，亦不能證明其於查封前仍依信託關係而有權占有系爭執行事件土地，其雖因執行法院暫付保管而於拍定前有權占有系爭執行事件土地，然其占有權源已於相對人領得權利移轉證書之日即取得所有權時，即告消滅，是陳訴人既無占有權源，自應受點交效力所及。

4、以司法事務官執行職務有偏頗之虞聲請迴避事件，經橋頭地院（107年度執事聲字第50號裁定）、高雄高分院（107年度抗字第141號裁定）及最高法院（107年度台抗字第835號裁定）裁判，認其上開主張（聲明異議）均無理由，再向最高法院聲請再審，亦遭駁回（108年度台抗字第754號裁定），摘錄如下：

- (1) 按司法事務官有民事訴訟法第32條所定以外之情形，足認其執行職務有偏頗之虞者，當事人得聲請司法事務官迴避，民事訴訟法第33條第1項第2款、第39條定有明文。又按依民事訴訟法第39條準用同法第33條第1項第2款規定聲請迴避者，與聲請推事迴避同，應於訴訟程序終結前為之。如果訴訟程序業已終結，其執行職務，已不足以影響審判之公平，即不得以其執行職務有偏頗之虞為由，聲請迴避（最高法

院71年台聲字第123號判例足參)。

- (2) 系爭執行事件之執行標的物已於105年7月15日拍定、105年10月7日核發權利移轉證書、105年12月21日、106年1月9日、2月3日分別通知領款，嗣於106年11月14日全部分配完畢，並於106年11月5日發還執行名義，復於107年5月15日點交拍定完畢，有系爭執行事件辦案進行簿、執行命令、執行筆錄在卷可參，是此部分之事實堪可認定。系爭執行事件既已將抵押物拍賣，並將執行名義發還債權人、拍定物點交予拍定人完畢，則系爭執行事件之強制執行程序即已全部終結，承辦系爭執行事件之司法事務官已無其他執行行為可為，揆諸前開判例意旨，陳訴人自無從以該司法事務官執行職務有偏頗之虞，聲請其迴避。
- (3) 以最高法院107年度台抗字第835號裁定有民事訴訟法第496條第1項第1、13款再審事由，聲請再審：

按司法事務官有民事訴訟法第32條所定以外之情形，足認其執行職務有偏頗之虞者，當事人得聲請司法事務官迴避，此觀民事訴訟法第33條第1項第2款、第39條規定即明。聲請司法事務官迴避者，與聲請法官迴避同，應於訴訟程序終結前為之。若司法事務官應執行之職務業已終結，即不得以其執行職務有偏頗之虞為由，聲請迴避。原確定裁定以聲請人雖於107年5月9日聲請承辦司法事務官迴避，惟系爭執行標的物於105年7月15日已拍定、同年10月7

日核發權利移轉證書，拍定物並於107年5月15日執行點交完畢，系爭執行程序已終結，司法事務官應執行之職務已完結，無從認其執行職務有偏頗之虞，爰維持前訴訟程序第二審法院之裁定，駁回聲請人之再抗告，並無適用法規錯誤之情事。次按聲請再審，應依民事訴訟法第507條、第501條第1項第4款規定表明再審理由及關於再審理由並遵守不變期間之證據，此為必須具備之程式。所謂表明再審理由，必須指明確定判決有如何合於法定再審事由之具體情事始為相當，倘僅泛言有何條款之再審事由，而無具體情事者，仍難謂已合法表明再審事由。

- 5、司法事務官於107年5月7日所發執行點交命令，因有未蓋用原法院或執行處印信、未諭示救濟方式及適當救濟期間等瑕疵而無效或不合法，陳訴人就其事後補蓋印章所補發之點交命令亦已拒收，該補正之執行命令仍未生效，司法事務官所為強制點交執行程序均非適法。經橋頭地院（107年度執事聲字第20號及28號裁定）及高雄高分院（107年度抗字第231號及263號裁定）裁判，認其上開主張（聲明異議）均無理由，摘錄如下：
- (1) 陳訴人以系爭執行事件所有對其核發之點交命令，均因陳訴人聲明異議而未確定，參以點交執行命令係獨立於系爭執行事件之外，則在各異議程序確定前，自不得執行，而須停止執行點交；況司法事務官於107年5月7日所發執行點交命令，因有未蓋用原法院或執行處印信、

未諭示救濟方式及適當救濟期間等瑕疵而無效或不合法，陳訴人就其事後補蓋印章所補發之點交命令亦已拒收，該補正之執行命令仍未生效，司法事務官所為強制點交執行程序均非適法。陳訴人於執行程序中，先後於107年4月23日、4月25日、4月30日、5月7日、5月9日、5月11日就有關點交命令、程序、方法等迭為聲明異議，詎司法事務官竟逕以107年5月14日100年度司執字第34098號裁定併為駁回，已損害陳訴人就個別異議所應有之抗告權益，其程序自有瑕疵。再者，強制執行程序是否終結，應視各別狀況而定，並非點交執行完畢，強制執行程序即告終結，而系爭執行事件未有合法執行名義即違法強制點交，程序上仍應回復陳訴人占有之原狀，該點交程序自未終結。原裁定對陳訴人所列各異議理由未置一詞，僅以系爭執行事件業經點交完畢而告終結，逕予駁回陳訴人之異議，自有違誤。

- (2) 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應駁回聲明異議（最高法院106年度台抗字第839、1309號及107年度台抗字第53號裁定意旨參照）。

- (3) 系爭執行事件拍賣之系爭不動產，於105年7月15日由相對人等拍定，且相對人已於同年10月7日繳足拍賣價金，並經原法院核發權利移轉證書，嗣原法院於107年5月15日上午9時30分許，已將系爭不動產強制點交予拍定人完畢。據此，系爭執行事件就拍定之系爭不動產既已點交完畢，點交程序即告終結。陳訴人雖於執行程序終結前，就系爭不動產能否點交、點交程序、執行點交命令等迭為聲明異議，惟依上開說明，縱使廢棄原裁定及司法事務官之處分，亦屬無從執行。然點交程序違法與否，均不會改變拍定不動產已點交予相對人占有之事實狀態，且縱使廢棄原裁定及司法事務官關於點交命令之處分或程序，亦無從強令相對人交還不動產，其主張已點交完畢之執行程序違法，僅能另行起訴請求國家賠償或交還拍定之不動產，尚不得依強制執行法第12條第1項規定聲明異議。至陳訴人其餘抗告理由指摘司法事務官處分違誤、系爭執行程序有無效原因云云，或因執行程序既已終結，或為實體上之爭議，均非依強制執行法第12條所定之異議程序所能解決。（高雄高分院107年度抗字第263號民事裁定參照）

6、橋頭地院院長莊秋桃指派民事執行處李怡諄庭

長及執行處所有股別之司法事務官全體配合出動，並調派司法警察官超過300人，造成陳訴人之損害等語。嗣107年5月15日執行處如期聲請350名警員，含特勤中隊之優勢警力，違法強制點交，以不合程式、違反行政程序、未蓋法院印信，雖然點交當天有補正，但那僅能當場宣示已補印信，並未依法送達，乃屬無效之執行命令。惟據橋頭地院相關查復說明，略以：「……依系爭執行卷宗所示，有關動產執行之部分，係由債權人彰化銀行、高雄銀行具狀聲請追加執行債務人岡山鋼鐵廠區之動產，而經該院司法事務官審查前述債權人提出之執行名義具備聲請執行相關之實質及形式要件，准依債權人之聲請執行，又因系爭不動產尚未點交，尚由陳訴人占用，且現場亦曾有多名黑衣男子在場，有拍定人之陳述意見狀及照片在卷。是該院司法事務官認為恐有遭抗拒之可能，是為維護執行人員之安全，並有利執行行為，乃發函警察機關通知於執行期日派員到場協助執行，客觀上應符強制執行法第3條之1所定之要件而無不合。……」

- (五)綜上，本系爭執行事件之拍賣公告，於備註五雖有載明：「③……本件拍定後除327建號殘餘『動產』部分(鋼骨鐵材)依現況點交外，其餘部分不點交，請投標人注意。本件拍賣標的實際使用情形，投標人應自行查明」惟因情事變更，原公告不點交之標的物於拍定後回復陳訴人占有，拍定人再以執行命令聲請點交，執行法院(司法事務官)經調查後，點交予拍定人，與強制執行法之規定及目前司法實

務之見解，尚難謂有不合。又陳訴人主張於系爭執行事件土地上有信託關係、法定租賃權及優先承買權存在，及第三人王○護稱部分系爭不動產為其承租而占有及使用，業經歷審法院審理後，裁判駁回，與強制執行法之規定及目前司法實務之見解，亦無相悖。嗣陳訴人以司法事務官所發執行點交命令有未蓋用法院印信等瑕疵，及司法事務官執行職務有偏頗之虞聲請迴避，經歷審法院審理後，以點交程序違法與否，均不會改變拍定不動產已點交予相對人占有之事實狀態，且縱使廢棄原裁定及司法事務官關於點交命令之處分或程序，亦無從強令相對人交還不動產，其主張已點交完畢之執行程序違法，僅能另行起訴請求國家賠償或交還拍定之不動產，尚不得依強制執行法第12條第1項規定聲明異議。

二、陳訴人所訴本系爭執行事件，司法事務官所發相關執行命令，竟有未蓋用法院印信等之公文書瑕疵，雖本執行程序已終結，已無從依強制執行法之規定廢棄原裁定及關於點交命令之處分或程序，已如前述。惟公文書程式上之合法性乃執行一切公權力之前提，雖陳訴人確有收受送達並於期日到場，橋頭地院應轉飭所屬確實遵守公文書程式，並查明相關承辦人員之疏失責任，庶免物議及斲喪公權力。

(一)非訟事件法第53條規定，司法事務官就受移轉之非訟事件所為處分，其文書正本或節本，由司法事務官簽名，並蓋法院印信（第1項）；司法事務官在地方法院簡易庭處理受移轉之非訟事件時，前項文書正本或節本，得僅蓋該簡易庭之關防（第2項）。另

司法院訂定發布之「法院辦理訴訟及非訟事件文書蓋用印信與簽署注意事項」第2條「關於蓋用印信部分之甲：民事訴訟文書」第2項規定，執行命令、拍賣公告及其他適宜蓋用民事執行處印信之文書應蓋用民事執行處印信；第3條「關於簽署部分之甲：民事訴訟文書」第3項規定，下列民事訴訟文書由司法事務官簽名或蓋章：裁定原本、支付命令原本、執行命令、拍賣公告、以司法事務官名義所為之囑託或通知文件、對他法院調取證物函。

(二)查本系爭執行事件，橋頭地院107年3月13日發文定107年4月24日現場履勘之執行命令（附件三），及107年5月7日發文定於107年5月15日上午9時30分現場點交之執行命令，經調取系爭執行事件全案檔卷檢視，上開2件執行命令歸檔之文稿，只加蓋司法事務官及書記官圓戳章，未加蓋法院印信，雖均有送達與陳訴人（有陳訴人簽收之送達證書可稽），但未符非訟事件法第53條及司法院訂定發布之「法院辦理訴訟及非訟事件文書蓋用印信與簽署注意事項」第2條、第3條等規定，顯有疏失。嗣107年4月24日現場履勘及107年5月15日現場點交，陳訴人均有到場，有當日之執行筆錄陳訴人簽名可稽。

(三)綜上，陳訴人所訴本系爭執行事件，司法事務官所發相關執行命令，竟有未蓋用法院印信等之公文書瑕疵，雖本執执行程序已終結，已無從依強制執行法之規定廢棄原裁定及關於點交命令之處分或程序，已如前述。惟公文書程式上之合法性乃執行一切公權力之前提，雖陳訴人確有收受送達並於期日

到場，橋頭地院仍應轉飭所屬確實遵守公文書程式，並查明相關承辦人員之疏失責任，庶免物議及斲喪公權力。

參、處理辦法：

- 一、調查意見二，函請臺灣橋頭地方法院檢討改進及查處見復。
- 二、調查意見函復陳訴人。
- 三、調查意見移請人權保障委員會參處。
- 四、調查意見（不含附件）經委員會討論通過後公布。
- 五、檢附派查函及相關附件，送請司法及獄政委員會處理。

調查委員：劉德勳

中 華 民 國 1 0 9 年 7 月 2 9 日