

臺灣新竹地方法院民事裁定

111年度司執字第16012號

債 權 人 莊盈楹

代 理 人 康淑玲

黃孝先

黃昌仁

林書豪

債 務 人 戴錦鏞

代 理 人 戴文進律師

蔡兆禎律師

債 務 人 李欣翰

上列當事人間遷讓房屋強制執行事件，本院司法事務官裁定如下：

主 文

債權人關於附圖A、B所示部分拆除建物及返還土地之強制執行聲請均駁回。

駁回部分程序費用由債權人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：兩造間關於新竹市○○段000地號土地之拆屋還地等事件（下稱系爭訴訟事件），前經本院107年度重訴字第156號民事判決（下稱系爭判決）、臺灣高等法院108年度重上字第662號民事判決、最高法院110年度台上字第1889號民事裁定確定。依系爭判決主文第1項所載，債務人應將附圖A、B、C、D所示，面積合計212m²之建物、草皮、魚池等地上物拆除，將附圖●所示之電表、電箱移出，並將土地騰空返還予債權人及其他全體共有人。詎債務人迄今仍未

01 依判履行，為此聲請強制執行。

02 二、按執行名義為確定終局判決者，除當事人外，對於訴訟繫屬
03 後為當事人之繼受人及為當事人或其繼受人占有請求之標的
04 物者，暨為他人而為原告或被告者之該他人及訴訟繫屬後為
05 該他人之繼受人，及為該他人或其繼受人占有請求之標的物
06 者，亦有效力。強制執行法第4條之2第1項第1款定有明文。
07 前開規定所謂「為當事人或其繼受人占有請求之標的物
08 者」，指專為當事人或其繼受人之利益而占有請求標的物之
09 人，例如受任人、保管人、受寄人等，不包括僅為自己利益
10 而占有者。於債權人據確定判決聲請拆屋還地之強制執行事
11 件中，債務人應拆除之房屋如已出租予他人居住使用，該承
12 租人係基於租賃之法律關係，為自己利益而占有房屋，並非
13 為債務人占有，故非確定判決效力所及之人。執行法院於執
14 行程序中，自無從據該確定判決，對該承租人實施強制力命
15 其搬離後拆除房屋。

16 三、查執行人員於民國113年11月11日前往履勘門牌號碼新竹市
17 ○區○○街000巷0號、新竹市○區○○街000巷0○0號房屋
18 （下稱系爭建物）時，依現場所見，前述門牌均釘於同一棟
19 建物門首，附圖A、B所示建物，則均為系爭建物之一部分。
20 據在場人蔣瑞珍稱，其為系爭建物承租人，在此已居住4、5
21 年以上，十幾年前一開始係與債務人戴錦鏞簽約承租，後有
22 換約，但不確定是與戴錦鏞還是公司簽約（其所指公司即以
23 戴錦鏞為代表人之凌楸股份有限公司）；另有在場人黃瓊華
24 稱，其承租系爭建物之302室使用，居住時間已有7、8年，1
25 13年有再換約承租該年度整年；戴錦鏞則在場稱，系爭建物
26 1、2樓為其自住使用，3、4樓則各隔有8間房間出租他人使
27 用，5樓並未出租，此有本院執行書記官113年11月11日執行
28 （調查）筆錄附卷可稽。戴錦鏞復於履勘期日後之113年11
29 月19日提出民事補正陳報狀，並檢附租賃契約影本陳報系爭
30 建物之出租情形如附表所示。嗣執行人員另再囑託新竹市警
31 察局第一分局訪查，依其房屋現況調查表所載，系爭房屋現

01 為戴錦鏞及租客使用，約有10間房間有租客使用，租賃時間
02 不固定。則依上開調查結果，系爭建物現有第三人承租使用
03 一事，應堪認定屬實。債權人雖具狀稱於系爭訴訟事件審理
04 期間，戴錦鏞並未提及系爭建物有出租情事，亦無第三人出
05 面主張其占有使用系爭建物，是附表所示關於系爭建物之租
06 賃情形，乃戴錦鏞為脫免強制執行所杜撰，並非實情。惟經
07 執行人員調閱系爭訴訟事件卷宗後，查得系爭訴訟事件受理
08 法院於107年10月11日前往現場履勘時，債權人之訴訟代理
09 人戴章全曾在場陳稱，系爭建物1樓由被告（即債務人）自
10 用，2樓前段自用，2樓後段出租，3樓以上整層出租；債務
11 人訴訟代理人林淑娟律師亦在場稱，系爭建物1、2樓都自
12 用，3樓以上整層出租，此有系爭訴訟事件107年10月11日履
13 勘測量筆錄1件在卷足憑。而前開事實，亦與戴錦鏞所陳報
14 之租賃情形相符。則綜以前述調查所得，自形式以觀，已可
15 推認系爭建物於系爭訴訟事件審理期間迄今，均有第三人承
16 租使用，戴錦鏞所提出之租賃契約，當非其於將受強制執行
17 之際始行編造。又系爭建物內部雖分為兩戶，並分別編釘有
18 新竹市○區○○街000巷0號、3之2號門牌，然實僅有一棟建
19 物。附表所示承租人現既分別占用系爭建物2、3、4樓（房
20 號2開頭者房間位於2樓、3開頭者位於3樓、5開頭者位於4
21 樓），又因其等非系爭判決效力所及，無法強制其等遷離系
22 爭建物，且欲拆除附圖A、B所示之部分建物時，勢不可能避
23 去承租人所占用範圍不予拆除，而僅拆除戴錦鏞所占用之
24 1、2樓，更遑論於建物拆除後返還其占用土地。是債權人關
25 於附圖A、B所示部分拆除建物及返還土地之強制執行聲請，
26 均無從予以執行，此部分聲請，應予駁回。

27 四、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第95條、第79條，裁
28 定如主文。

29 五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法
30 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

31 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

民事執行處 司法事務官 池東旭

附表：				
編號	出租人	承租人	房號	租期
1	凌楸股份有限公司	洪紫瑜	301	自106年8月20日迄今(不定期)
2	凌楸股份有限公司	黃瓊華	302	自105年3月1日迄今(不定期)
3	凌楸股份有限公司	蔣慰祖	303	自110年7月9日迄今(不定期)
4	凌楸股份有限公司	鍾智翔	306	自105年6月21日迄今(不定期)
5	凌楸股份有限公司	溫小緣	307	自106年6月28日迄今(不定期)
6	凌楸股份有限公司	蔡正浩	308	自105年4月5日迄今(不定期)
7	凌楸股份有限公司	吳蕙汝	505	自113年2月1日至114年1月31日止(1年)
8	凌楸股份有限公司	黃韻如	506	自104年10月1日迄今(不定期)
9	凌楸股份有限公司	許燦承	201	自105年12月1日迄今(不定期)