

臺灣臺中地方法院民事裁定

114年度司執字第15385號

債 權 人 曾明楷 住○○市○區○○路○段000號

債 權 人 匯豐汽車股份有限公司

設臺北市○○路0段00巷00號6樓

法定代理人 陳昭文 住同上

送達代收人 王國慶

住○○市○區○○路0段0號

債 權 人 台中商業銀行股份有限公司

設臺中市○區○○路00號

法定代理人 李瑞倉 住同上

送達代收人 李昀儒

住○○市○區○○路00號7樓

債 權 人 臺中市○○地區○○

設○○市○區○○路000號

法定代理人 陳成添 住同上

送達代收人 張立勳

上列債權人與債務人蕭育堂間清償債務強制執行事件，本院裁定如下：
如下：

主 文

債權人關於如附表二編號3所示未保存登記建物強制執行之聲請駁回。

前項聲請程序費用由債權人負擔。

理 由

一、按債權人查報之財產是否屬債務人所有，執行法院應依強制執行時該財產之種類、外觀、債權人所提證據或卷存相關資料，先為形式審查，認該財產屬債務人所有者，始得開始強制執行程序。「倘未先為形式審查即逕予強制執行，嗣依該財產之外觀，認確非屬債務人之財產時，仍應撤銷其執行處分」。此項形式審查與本院49年台抗字第72號判例所謂「該財產是否債務人所有尚待審認方能確定，執行法院無逕行審

01 判之權限」，乃闡述執行法院並無實體調查審認財產所有人
02 之權限，係屬二事(最高法院106年度台抗字第406號民事裁
03 定參照)。次按，債權人查報之財產是否確屬債務人之財
04 產，執行機關僅能就財產上之「外觀」認定，如係不動產
05 者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；「如
06 未於地政機關登記者，得依房屋納稅義務人、建造執照、使
07 用執照等相關公文書認定之」。從而，就執行標的物有足以
08 排除強制執行之權利者，固得提起第三人異議之訴以資救
09 濟，「然若債權人無法提出上開證據，使執行法院得由外觀
10 上即可為債權人所查報之財產屬於債務人所有之認定時，執
11 行法院應依職權撤銷執行之處分，無待第三人提起異議之訴
12 之餘地」(最高法院88年度台抗字第610號民事裁定參照)。
13 是債權人聲請強制執行之客體，須以債務人所有之責任財產
14 為限，即執行法院形式外觀上得審認為債務人所有之責任財
15 產者，始得為強制執行之客體。

16 二、本件債權人曾明楷聲請執行債務人所有如附表一、二所示之
17 土地、建物，嗣經匯豐汽車股份有限公司、台中商業銀行股
18 份有限公司、臺中市臺中地區農會等債權人聲請就同一標的
19 為併案執行，合先敘明。

20 三、經查，債權人曾明楷最初係聲請執行債務人所有如附表一編
21 號1、2所示之土地及附表二編號1所示之保存登記建物(下稱
22 主建物)，並提出土地及件建物之不動登記謄本為證，經本
23 院形式審查其所有權人確實為債務人後始予以為查封登記，
24 並定期日至現場揭示查封封條。本院執行人員於114年5月15
25 日至現場除揭示查封封條外，尚發現：(一)附表二編號2、4所
26 示之未保存登記建物，分別為主建物外推之增建及主建物旁
27 之鐵皮車庫(下稱：外推之增建、鐵皮車庫)。就外推之增
28 建，屬於主建物之附屬建物，不具有獨立性，為主建物之所
29 有權擴張，因此認定為債務人所有。至於鐵皮車庫，雖具有
30 獨立性，惟實務上通常認定為主建物之從物，依民法第68條
31 之規定，與主建物同屬一人所有，因此認定為債務人所有。

01 故本院執行人員當場就此部分一併為測量並查封。(二)至於附
02 表二編號3所示之保存登記建物，為一面積廣大之植物溫室
03 (下稱植物溫室)，四周及頂部均有甚多鐵條作結構支撐，亦
04 有接水電，並曾有種植植物之跡象，可認為係定著物，且未
05 與主建物相連，應屬一獨立之不動產。當下雖無房屋稅籍資
06 料或其他相關資料可資認定所有權歸屬，惟因在場之債務人
07 弟媳稱上開植物溫室為債務人所建造、債權人堅持指封、地
08 政人員指界稱該溫室係坐落於債務人所有如附表一編號2所
09 示之土地上(下稱671地號)等情，故本院執行人員遂就該部
10 分一併為測量並查封，此有當日查封筆錄在卷可稽。

11 四、次查，嗣經本院調閱主建物之房屋稅籍資料，納稅義務人為
12 債務人蕭育堂，惟其課稅標的僅含主建物、外推增建、鐵皮
13 車庫，但不含植物溫室。又經本院向臺中市政府都市發展局
14 調閱債務人所有之671地號上之所有建物之建造執照之結
15 果，亦僅有主建物之建造執照而已。又本院定於114年9月25
16 日會同臺中市政府地方稅務局人員履勘現場，該局人員亦稱
17 該植物溫室並非其課房屋稅之標的等語，且經到場之司法事
18 務官再次確認該植物溫室與主建物相距約30、40公尺，具有
19 獨立性，此有當日查封筆錄在卷可稽。

20 五、綜上，就該植物溫室經本院形式審查：(一)其使用甚多鐵條作
21 內部結構，且作為種植植物之用，應可認為係定著物(不動
22 產)。(二)其與主建物相距甚遠，具有構造上及使用上之獨立
23 性，非主建物之附屬建物，非主建物之所有權擴張，應屬一
24 獨立之建物。且其目的係作為種植植物之用，有其獨自之作
25 用，因此亦非主建物之從物，亦無法認為與主建物同屬一人
26 所有。(三)本院已調查房屋稅籍、建造執照等資料，惟仍無法
27 認定該植物溫室為債務人所有。揆諸上開說明，本院自不得
28 對該植物溫室開始強制執程序，縱已為查封，亦應撤銷執
29 行處分，是可認債權人等(含併案債權人)聲請執行該植物溫
30 室於法未合，應予駁回。

31 三、至於債權人蕭育堂異議稱：(一)於114年5月15日現場查封時，

01 有債務人弟媳在場稱上開植物溫室為債務人所建造、(二)該植
 02 物溫室乃向債務人所有之主建物接水電使用、(三)該植物溫室
 03 係坐落於債務人所有之671地號土地上等語。惟查，債權人
 04 上開主張均屬間接事實，已涉及實體審查之問題，惟執行法
 05 院並無實體調查審認財產所有權歸屬之權限，執行法院僅能
 06 就財產上之「外觀」為認定，基此，債權人應向法院民事庭
 07 提起確認所有權存在之訴，待獲得確定勝訴判決後再向執行
 08 法聲請強制執行，始為正辦，附此敘明。

09 四、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第95條、第78條規
 10 定，裁定如主文。

11 中 華 民 國 114 年 10 月 10 日
 12 民事執行處 司法事務官 黃偉哲

13 以上正本係照原本作成。

14 如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務
 15 官提出異議。

16 附表一：土地

17 114年司執字015385號 財產所有人：蕭育堂

編號	地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺中市	潭子區	祥和		667-1	5.6	全部	
	備考							
2	臺中市	潭子區	祥和		671	2505.78	全部	
	備考							

18 附表二：建物

19

編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	300	臺中市○○區 ○○段000地號 ----- 台中市○○區 ○○路○段000巷 00弄00號	農舍、 加強磚 造、二 層樓房	1樓層：78.54 2樓層：78.54 突出物：5.60 合計：162.68	陽台37.26	全部	

(續上頁)

01

	備考						
2	1031	臺中市○○區 ○○段 00000○○000地地 號 ----- 台中市○○區 ○○路○段000巷 00弄00號	加強磚 造、鐵 架造	1樓層：23.97 2樓層：15.67 合計：39.64	陽台14，雨 遮18.68	全部	
	備考	本建物係建號300主建物增建部分。本附屬建物總面積32.68平方公尺，其中0.52平方公尺跨建鄰地，面積計算在內並未扣除。					
★3	1032	臺中市○○區 ○○段000地號 ----- 台中市○○區 ○○路○段000巷 00弄00號	鋼架造	1樓層：1207.27 合計：1207.27		全部	
	備考	本建物係未辦保存登記之建物。					
4	1033	臺中市○○區 ○○段000地號 ----- 台中市○○區 ○○路○段000巷 00弄00號	鐵架造	合計：0.0	雨遮11、車 庫62.14	全部	
	備考	本建物係未辦保存登記之建物。					