

臺灣臺南地方法院民事裁定

111年度執事聲字第78號

異 議 人 欣岳不動產開發有限公司

法定代理人 趙修博

相 對 人 陳金龍

上列異議人因本院110年度司執字第361號清償債務強制執行事件，對於本院民事執行處司法事務官於民國111年10月13日所為駁回強制執行聲請之裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

一、異議意旨略以：異議人聲請強制執行之門牌號碼「臺南市○○區○○里○○0號」之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）建物，確為相對人即債務人陳金龍於民國69年間繼承取得事實上處分權（權利範圍2分之1），原裁定以系爭建物非債務人所有，駁回異議人強制執行之聲請，於法不合。為此提出異議，請求廢棄原裁定。

二、按執行法院於實施強制執行之際，對強制執行之財產，是否為債務人之責任財產，應依職權調查認定，惟為達迅速執行之目的，執行機關應以形式主義為其調查認定之依據。申言之，執行機關應依財產之外觀，認定是否屬於債務人之責任財產，無庸確實調查該財產實體上是否為債務人所有。因此只須該財產具有屬於債務人所有之外觀，即可實施強制執行，縱該財產實體上為第三人所有之財產，執行法院所為之執行行為，亦非違法執行。其次，執行標的為不動產者固應以地政機關登記名義之外觀，為調查認定之依據。然不動產未於地政機關登記者，執行法院得依房屋納稅義務人、建築執照、使用執照等公文書，或其他相關證據，為認定之依據。執行法院就財產之外觀可為債權人所查報之財產屬於債務人所有之認定時，即應為強制執行。又強制執行法第17條

01 所謂於強制執行開始後，始發見債權人查報之財產確非債務
02 人所有者，應由執行法院撤銷其執行處分，係指查報之財產
03 「確非債務人所有者」而言。若該財產是否債務人所有尚待
04 審認方能確定，執行法院既無逕行審判之權限，尤非同法第
05 12條所定之聲明異議所能救濟，自應依同法第16條之規定，
06 指示主張有排除強制執行權利之第三人，提起執行異議之
07 訴，以資解決。再未辦理保存登記之建物，由原始起造人取
08 得所有權，但因無法辦理所有權登記或移轉登記，法律上未
09 能因處分而移轉所有權，但仍由原始起造人取得所有權及事
10 實上之處分權，且此項權能，得因繼承而取得，如原始起造
11 人死亡，該建物即屬遺產，依法由其繼承人受讓所有權及事
12 實上之處分權。

13 三、經查：

14 （一）異議人即本件債權人欣岳不動產開發有限公司、併案債權
15 人花旗(台灣)商業銀行股份有限公司分別持臺灣臺北地方
16 法院（下稱台北地院）97年度執字第44349號債權憑證及
17 台北地院98年度司促字第30766號支付命令暨確定證明書
18 正本為執行名義（債務人為相對人陳金龍），聲請強制執
19 行門牌號碼「臺南市○○區○○里○○0號」之未辦保存
20 登記建物；系爭建物經本院111年營簡字第53號民事確定
21 判決理由以「系爭建物之稅籍資料現為陳金龍、陳寶存各
22 持有2分之1，其等各持有2分之1之原因為69年9月2日申報
23 繼承移轉，另陳寶存於審理時亦稱被繼承人陳水源之遺產
24 均已協議分割，堪認被告於69年9月2日時針對系爭遺產之
25 「事實上處分權」業已分割完畢，是陳水源之系爭遺產其
26 被告早已協議分割完畢」。是堪認債務人陳金龍因繼承而
27 取得系爭建物有2分之1事實上處分權。

28 （二）經核閱本件強制執行卷宗資料，執行法院至現場查封、勘
29 測系爭建物，債權人表示僅執行「中間主建物」部分，因
30 左、右兩側建物係原有建物滅失重建，不在查封範圍；債
31 務人之弟弟陳寶存在場表示房屋無人居住，有神明廳，無

出租他人，偶爾會回來拜拜等語，並囑託台南市鹽水地政事務所辦理未保存登記測量建物面積（一層面積90.72平方公尺）及查封登記（限制範圍2分之1）。嗣囑託王文楷建築師事務所辦理鑑價完畢，債務人陳金龍曾於110年9月2日就鑑價結果提出異議書，內容主要以：查封建物之結構非全部磚造，牆壁下面約80公分磚造，上面為土竹造，內牆非油漆，外面一層是抹石灰膏，屋頂為鐵皮浪板，建物兩側（南北）邊間於80年間倒塌由其弟弟改建為外牆磚造房屋（屋頂鐵皮屋），主建物面積建議應調整，又鑑定價格與稅籍證明書所示差距過大，建議重新評估鑑價等語。是由上開執行卷證可知，異議人聲請查封門牌號碼「臺南市○○區○○里○○0號」系爭建物（權利範圍2分之1），已於查封標的所在明確指出範圍，且該門牌號碼房屋稅籍名義人確為「陳金龍、陳寶存（權力範圍各2分之1）」，陳金龍、陳寶存均知悉本件執行查封事宜，皆未就查封建物之權利歸屬有所爭執。足認系爭建物已依異議人查報為相對人之財產，開始實施強制執行，則依前開說明意旨，執行法院須發現異議人所查報之財產「確非債務人所有者」，始得撤銷其執行處分。且前述勘測、鑑價報告書均經通知相對人，惟尚無第三人向執行法院主張系爭建物為其所有之情事。

（三）雖系爭建物房屋稅籍證明書（稅籍編號00000000000號）及房屋平面圖顯示，房屋構造「土竹造」、總面積「100.6平方公尺」（參臺南市政府財政稅務局新營分局民國110年9月8日函文暨所附資料、房屋稅籍證明書），與現場債權人現場指封之門牌號碼同為「臺南市○○區○○里○○0號」系爭建物（參110年4月13日執行筆錄、台南市鹽水地政事務所110年7月28日函暨所附未辦保存登記建物測量成果圖），二者在結構、面積、形狀等，尚非完全相同，然依上開稅務資料顯示，系爭建物早於49年起課稅，迄今已60餘年，老舊房屋因年代久遠，歷經整修、拆建，以致

01 原有稅籍資料與現況房屋結構、面積、形狀等未完全符
02 合，當事人亦多不會報請稅捐機關重新測量建物面積或核
03 課房屋稅捐，事屬常情。且債務人陳金龍前揭異議書自
04 陳，系爭房屋牆壁80公分以上部分仍屬「土竹造」，主建
05 物（南北）兩側是舊有房屋拆除改建，非原本主建物範圍
06 等情，核與稅籍資料所示構造「土竹造」非謂完全無相同
07 之處，且原有建物之南北二側因部分拆除重建，面積自會
08 有所增減，而據查封勘測筆錄可知，系爭建物查封範圍亦
09 僅限於中間主建物（內有神明廳），並未包括兩側重建部
10 分之建物，則從外觀形式而言，異議人查報系爭建物為債
11 務人陳金龍繼承取得之財產應為可得特定。倘若執行法院
12 認查封建物與稅籍資料不符之處、或查封建物範圍因原舊
13 有房屋整修或重建之情事而足認確非屬於債務人所有財
14 產，應為必要之調查，乃僅以49年間設籍之稅籍資料逕認
15 查封建物非為債務人財產，尚嫌速斷。

16 四、綜上，系爭建物雖與稅籍資料所載房屋構造、面積、形狀等
17 不完全相符，惟由外觀形式觀之，顯無法認定「確非債務人
18 （即相對人）所有」，執行法院已進行強制執执行程序，原無
19 從依強制執行法第17條規定撤銷其執行處分。本件既有如上
20 述尚待調查釐清之處，執行法院逕以難認系爭建物為相對人
21 所有為由，駁回異議人之強制執行聲請，亦有未洽。是異議
22 意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由。爰將原裁定廢
23 棄，由本院民事執行處更為適當之處理。

24 五、據上，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、民事
25 訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文

26 中 華 民 國 111 年 11 月 10 日
27 民事第一庭 法 官 蔡雅惠

28 以上正本係照原本作成。

29 如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須附
30 具繕本），並應繳納抗告費新台幣1,000元。

31 中 華 民 國 111 年 11 月 11 日

