

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度簡上字第165號

上訴人 江清山

被上訴人 楊惠珊

訴訟代理人 陳金珠

上列當事人間債務人異議之訴事件，上訴人對於民國113年4月26日臺灣臺南地方法院臺南簡易庭113年度南簡字第428號第一審判決提起上訴，本院於民國113年12月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用新臺幣壹仟伍佰元由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人即原告方面：

(一) 上訴人起訴主張：坐落臺南市○○區○○段000○○000地號土地（以下簡稱系爭土地）及其上同段179建號建物（門牌號碼：臺南市○○區○○路000號，以下簡稱系爭房屋）原為上訴人所有，被上訴人於民國94年間拍賣取得系爭土地（權利範圍均為16分之6）及系爭房屋（面積114.89平方公尺）。嗣經被上訴人請求上訴人遷讓房屋，上訴人即依本院103年度新簡調字第407號調解筆錄（以下簡稱系爭調解筆錄）及兩造間於108年7月7日簽立之切結書（以下簡稱系爭切結書）將系爭房屋遷讓返還予被上訴人，並搬遷至系爭房屋西側另一完整建物（原審卷二第41頁黃色螢光筆所示，以下簡稱系爭A房間），系爭A房間與系爭房屋相距10公尺，雖與系爭房屋共用門牌，然系爭A房間為完整鐵皮造建物，具獨立樑柱、牆面及屋簷，且與系爭房屋之對外出入口各自獨立，系爭A房間自非屬系爭房屋之附屬建物。被上訴人持系爭調解筆錄及協議書為執行名義，向本院聲請強制執行，經本院民事執行處以11

01 2年度司執字第99137號受理在案（以下簡稱系爭執行事
02 件）。然被上訴人所有之系爭房屋面積僅有114.89平方公
03 尺，系爭A房間顯非屬系爭房屋範圍所及，自非系爭執行
04 事件執行標的，為此，爰提起本件訴訟等語。並聲明：被
05 上訴人不得據系爭執行事件之執行名義為執行；已為之強
06 制執行程序應予撤銷。

07 （二）上訴人上訴意旨之陳述及所用證據，除與原判決記載相同
08 者予以引用外，補稱略以：

- 09 1.本院94年度執字第34947號強制執行中委託陳昭良建築師
10 事務所進行不動產鑑定及估價，依該不動產估價報告可
11 知，被上訴人於該执行程序之標的應指179建號建物（即
12 系爭房屋），其房屋坐落面積114.89平方公尺。
- 13 2.上訴人依系爭調解筆錄意旨將系爭房屋返還予被上訴人，
14 遂搬離至系爭房屋西側另一完整建物（即系爭A房間），
15 系爭A房間與系爭房屋間尚相隔約10公尺，系爭A房間雖
16 無獨立門牌號碼，然其為一功能完整獨立之存在，並非屬
17 系爭房屋之附屬建物；系爭A房間乃上訴人父親及兄長江
18 宗憲於94年前共同出資興建並原始取得所有權，嗣江宗憲
19 於102年11月25日過世後，由上訴人單獨繼承其遺產，則
20 系爭A房間雖屬未保存登記建物，然上訴人因繼承而取得
21 事實上處分權，且系爭A房間與系爭房屋間以停車位予以
22 區隔，四周均有樑柱及牆垣而與系爭房屋間具有牆面、門
23 扇等設施區隔空間，足見系爭房屋與其鄰近建物間具有屋
24 頂及四周牆壁等得區隔遮斷或足以明確標識其範圍之構
25 造，具有構造上之獨立性。此由上開不動產估價報告附件
26 二所示之建物平面圖可證，系爭A房間乃系爭執行標的之
27 除外範圍。
- 28 3.上訴人於76年2月26日申請農務用電電表供門牌號碼：臺
29 南市○○區○○路000號建物使用，並於86年6月27日申請
30 第二支電表供系爭A房間使用，上訴人於申設第二支電表
31 時，曾與土地其他共有人協議取得同意。故系爭A房間內

01 確實有一獨立電表，係與主要電表分離而出，雖屬同一線
02 路，但為獨立分表，且每一期電費均由上訴人繳納。

03 4.系爭土地原為溪床地，無法居住使用，嗣至76年間由上訴
04 人及其父親共同出資購買土方回填至與對外聯絡道路平
05 行，並由上訴人與其父親於84年間經土地全體共有人同意
06 後，出資建設房舍，並爭取行政機關興建擋土牆，近年更
07 由上訴人向河川局申請架設圍籬以確保安全。上訴人於興
08 建房屋時同時向其他共有人協議，如日後其他共有人欲要
09 求返還其權利範圍，則共有人願給付依其權利範圍每一持
10 分20萬元管理費用暨補償金。迄今系爭土地仍為共有，被
11 上訴人自不得據此要求拆除特定區域土地甚或要求遷讓。

12 5.被上訴人於94年間取得系爭土地所有權時對於上開系爭土
13 地全體共有人之分管契約及補償等相關約定毫無所悉，前
14 經不動產估價師確定系爭房屋內之格局確實未包含系爭A
15 房間，被上訴人遲至108年始要求遷讓房屋，且其聲請強
16 制執行之範圍顯悖於系爭強制執行程序所憑之不動產估價
17 報告範圍；上訴人嗣後所另行興建之中間停車位及西側系
18 爭A房間，均不包含於系爭強制執行範圍。

19 6.被上訴人雖稱地價稅由其繳納云云，然其僅繳納其權利範
20 圍16分之6部分，並非全部，自不得遽此認定其可否認其
21 他共有人所為過往協議。又系爭土地總面積1053.97平方
22 公尺，被上訴人僅買得324平方公尺，足見其僅取得系爭
23 房屋所坐落土地面積之所有權，而系爭A房間既非屬被上
24 訴人所購買之所有權範圍，自應排除於系爭強制執行範圍
25 之外。

26 (三)原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並
27 聲明：1.原判決廢棄。2.被上訴人不得執本院103年度新
28 簡調字第407號調解筆錄（即系爭調解筆錄）為強制執
29 行。本院112年度司執字第99137號遷讓房屋強制執行事件
30 （即系爭執行事件）已為之強制執行程序應予撤銷。3.訴
31 訟費用由被上訴人負擔。

01 二、被上訴人即被告方面：

02 (一) 被上訴人事實之陳述及所用證據，除與原判決記載相同者
03 予以引用外，補稱略以：

04 1. 系爭房屋係於96年4月24日申報買賣與被上訴人，面積為3
05 24平方公尺。

06 2. 被上訴人係依系爭調解筆錄及系爭切結書內容請求上訴人
07 遷離系爭房屋及房屋東邊新建小房屋（小房屋目前已拆
08 除），且本院執行處亦認系爭A房間係執行範圍內，上訴
09 人為拖延執行，始提起本件訴訟。

10 3. 依上訴人提出台灣電力公司110年11月8日函可知，該址為
11 非供人居住場所用電，用途為果園，可證非系爭A房間用
12 電。

13 4. 上訴人雖稱系爭土地原為溪床地，76年間由上訴人與其父
14 共同出資買土方回填，及於84年間經土地全體共有人同意
15 興建房舍及協議云云，然上訴人目前就系爭土地及房屋無
16 任何權利，其空言為上開陳述，被上訴人否認之。

17 (二) 並聲明：1. 請求駁回上訴。2. 上訴費用由上訴人負擔。

18 三、兩造不爭執事項及爭執內容：

19 (一) 不爭執事項：

20 1. 被上訴人執本院103年度新簡調字第407號調解筆錄（即系
21 爭調解筆錄）為執行名義，向本院聲請強制執行上訴人遷
22 讓系爭房屋（臺南市○○區○○里○○路000號），經本
23 院民事執行處以112年度司執字第99137號執行事件（即系
24 爭執行事件）受理，嗣上訴人提起本件債務人異議之訴，
25 並依本院113年度聲字第29號裁定，供擔保停止執行中。

26 2. 系爭調解筆錄記載「相對人（即上訴人）願於104年3月19
27 日前遷離系爭房屋（臺南市○○區○○里○○路000
28 號），逾期未遷離之物件，視為廢棄物，由聲請人（即被
29 上訴人）處理。」。

30 3. 兩造於108年7月7日簽立切結書（即系爭切結書），系爭
31 切結書記載「1. 立切結書人（即上訴人）願於112年7月25

01 日前自動自臺南市○○區○○路000號全部房屋遷讓，另
02 外於房屋東邊新建小房屋亦全部放棄遷讓。…3. 立切結書
03 人如到期未遷離仍願依據臺灣臺南地方法院103年度新簡
04 調字第407號調解筆錄受強制執行。」。

05 4. 門牌號碼臺南市○○區○○里○○路000號之建物，包含
06 西側房間（即系爭A房間）及東側房間（以下簡稱系爭B
07 房間），系爭A、B二房間中間為無門之車棚，二房間與
08 車棚之鐵皮屋頂均相連。

09 5. 上訴人曾居住系爭B房間，目前居住於系爭A房間。

10 （二）爭執事項：

11 1. 系爭調解筆錄所記載「臺南市○○區○○路000號」有無
12 包含系爭A房間？

13 2. 上訴人以其已履行系爭執行名義之內容，A房間非系爭調
14 解筆錄及系爭切結書所載「臺南市○○區○○路000號全
15 部房屋」範圍所及為由，請求被上訴人應撤銷系爭執行事
16 件程序，且不得持系爭調解筆錄為執行名義聲請強制執行
17 上訴人遷出系爭A房間，有無理由？

18 四、得心證之理由：

19 （一）按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
20 之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真
21 意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之
22 原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法
23 則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，
24 並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權
25 利義務是否符合公平正義。上訴人主張系爭調解筆錄、系
26 爭切結書中約定上訴人應遷出之臺南市○○區○○路000
27 號房屋不包含系爭A房間云云，為被上訴人所否認，並以
28 前揭情詞置辯。經查：

29 1. 自臺南市○○區○○路000號之GOOGLE歷史街圖觀之，可
30 知系爭A、B房間及中間之停車空間，自99年1月間起迄
31 今均係共用同一屋頂，兩造復均陳稱該屋頂下之系爭A、

01 B房間及中間之停車空間只有一個門牌（臺南市○○區○
02 ○路000號），系爭A房間並無獨立之門牌，則依常態觀
03 之，系爭房屋（臺南市○○區○○路000號）應係一建物
04 包含系爭A、B房間及中間之停車空間，即應認系爭A房
05 間係系爭房屋的一部分。

06 2.系爭A房間既無獨立門牌，且應認係系爭房屋（臺南市○
07 ○區○○路000號）的一部分，則兩造於調解時如認系爭
08 A房間未在調解遷讓範圍，自應於系爭調解筆錄中特別標
09 示記載排除，而系爭調解筆錄明確記載「相對人（即上訴
10 人）願於104年3月19日前遷離系爭房屋（臺南市○○區○
11 ○里○○路000號），逾期未遷離之物件，視為廢棄物，
12 由聲請人（即被上訴人）處理。」，並未將系爭A房間特
13 別約定排除，顯見系爭調解筆錄記載之「系爭房屋（臺南
14 市○○區○○里○○路000號」應包含系爭A房間。

15 3.系爭調解筆錄約定上訴人應於104年3月19日前遷離系爭房
16 屋（臺南市○○區○○里○○路000號），惟因上訴人未
17 於104年3月19日前搬離系爭房屋，兩造復於108年7月7日
18 簽立系爭切結書，其第1項約定「1.立切結書人（即上訴
19 人）願於112年7月25日前自動自臺南市○○區○○路000
20 號全部房屋遷讓，另外於房屋東邊新建小房屋亦全部放棄
21 遷讓。」，則依系爭調解筆錄、系爭切結書簽訂之先後順
22 序觀之，系爭切結書顯係為解決上訴人未依系爭調解筆錄
23 履行而簽，而系爭切結書第1項既明示【上訴人願意於112
24 年7月25日前自臺南市○○區○○路000號「全部房屋」遷
25 讓】，並未區分系爭A房間或系爭B房間，自應認兩造簽
26 訂系爭切結書時約定上訴人應遷出之「臺南市○○區○○
27 路000號全部房屋」，當然包含系爭A、B房間，應無疑
28 義。

29 4.綜上，上訴人主張系爭調解筆錄、系爭切結書中約定上訴
30 人應遷出之系爭房屋（臺南市○○區○○路000號房屋）
31 不包含系爭A房間云云，並不足採。而被上訴人抗辯系爭

01 調解筆錄、系爭切結書約定上訴人應遷出之系爭房屋（臺
02 南市○○區○○路000號房屋）包含系爭A房間等語，則
03 為可採。

04 （二）再按系爭調解筆錄係本院新市簡易庭依民事訴訟法成立之
05 調解，依強制執行法第4條第1項第3款規定得為執行名
06 義。基上所述，上訴人依調解筆錄應遷出之系爭房屋（臺
07 南市○○區○○路000號房屋）包含系爭A房間，而上訴
08 人目前仍居住在系爭A房間，則被上訴人執系爭調解筆錄
09 聲請本院執行處強制執行命上訴人遷出系爭A房間，於法
10 自屬有據。從而，上訴人請求被上訴人不得以系爭調解筆
11 錄為執行名義聲請強制執行上訴人遷出系爭A房間，並請
12 求撤銷已為之強制執执行程序，均屬無據。

13 五、綜上所述，上訴人以其已履行系爭調解筆錄之義務為由，請
14 求【被上訴人不得執本院103年度新簡調字第407號調解筆錄
15 （即系爭調解筆錄）為強制執行。本院112年度司執字第991
16 37號遷讓房屋強制執行事件（即系爭執行事件）已為之強制
17 執执行程序應予撤銷】，為無理由，應予駁回。原審為上訴人
18 敗訴之判決，經核並無違誤，上訴人上訴意旨指摘原判決不
19 當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
21 斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，
22 附此敘明。

23 七、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴
24 訟費用，由敗訴之當事人負擔，民事訴訟法第87第1項、第7
25 8條分別定有明文。本件上訴人之上訴為無理由，第二審訴
26 訟費用即第二審裁判費為1,500元，應由上訴人負擔。

27 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
28 3項、第449條第1項、第78條、第87條第1項，判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
30 臺灣臺南地方法院民事第二庭
31 審判長法官 張 玉 萱

01
02
03
04
05
06

法官 洪 碧 雀
法官 王 獻 楠

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中 華 民 國 114 年 1 月 15 日

書 記 官 李 雅 涵