

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度聲字第91號

聲 請 人 吳玉秀

相 對 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

上列當事人間給付票款強制執行事件（本院110 年度司執字第44
071號），聲請人聲請停止執行，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

聲請費用由聲請人負擔。

理 由

一、本件事件與聲請要旨

(一)相對人以於民國110 年5 月18日（日期下以「00.00.00」格式）以本院本票裁定（110 年度司票字第785 、786 號裁定暨確定證明書）聲請對債務人邱其祥等人（其餘債務人：大翔企業有限公司、邱其爾、邱毅凡）聲請強制執行（110 年度司執字第44071號，下稱【本件強制執行】），並聲請對邱其祥名下之：門牌號碼臺南市○○區○○0 號之7 即同段256 建物建物、建物坐落之基地即同段1651地號土地（下稱【本件房屋】、【本件土地】。本件房屋係農舍，另有本件房屋未坐落之同段1650、1649地號土地供作農舍建築基地使用），現本件房屋與土地現由本院民事執行處委由台灣金融資產服務股份有限公司南部分公司進行拍賣中（115 年南金職已字第266 號）。

(二)聲請人於108.06.30 與邱其祥就本件土地（即1651地號）簽訂「土地租用契約書」（下稱【系爭租約】），約定：

①租期自108.06.30-118.06.30（共10年）、每月租金新臺幣（下同）5000元。

②租用土地面積：128 坪（本裁定註：1651地號858.15平方公尺約259.59 坪），

01 ③備註約定：「承租時為空地，所有權人同意承租人在空地
02 上種植草坪及樹木作為景觀及搭蓋咖啡屋」（本裁定註：
03 手寫）。

04 (三)聲請人依系爭租約搭蓋露天咖啡屋，該露天咖啡屋即為本件
05 強制執行查封本件房屋所載之增建部分（下稱【系爭增建建
06 物】），系爭增建建物係坐落面向本件房屋右側，且增建部
07 分有獨立出入口，於構造與使用上有獨立性，非本件房屋之
08 附屬物，係聲請人因建造而原始取得之未保存建物，聲請人
09 對系爭增建建物有所有權之權利。

10 (四)本件強制執行現尚未終結，聲請人已經提起第三人異議之訴
11 （本院115 年度補字第401 號。聲明請求：①確認系爭增建
12 建物所有權為聲請人所有。②本件強制執执行程序就系爭增建
13 建物部分之執执行程序應予撤銷），爰依強制執行法第18條規
14 定，聲請：聲請人願供擔保，請准裁定於聲請人所提第三人
15 異議之訴判決確定、和解或撤回起訴前，停止本件強制執行
16 程序。

17 二、法律適用

18 按「強制執执行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執
19 行。（以上第1 項）有回復原狀之聲請，或提起再審或異議
20 之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效
21 之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告
22 時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停
23 止強制執行之裁定。（以上第2 項）」，強制執行法第18條
24 定有明文。

25 (一)本條第1 項之強制執行不停止執行原則，係為免執执行程序長
26 期延宕，有損債權人之權益（本條第1 項）。

27 (二)第2 項之例外得停止執行規定，查係（最高法院98年度台抗
28 字第375 號、111 年度台抗字第225 號要旨參照）：

29 1.如債務人或第三人就本項規定提起之各聲請、請求、訴訟或
30 抗告，將來勝訴確定，債務人或第三人之物可能已遭執行而
31 無法回復，為避免債務人或第三人將來受難以回復損害，法

01 院於確認有必要時，始得裁定停止執行。

02 2.惟為防止債務人或第三人濫行訴訟拖延執行，不得僅因債務
03 人或第三人聲請即准予停止執行，法院准債務人或第三人提
04 供擔保停止執行，須於裁定表明有如何停止執行之必要性，
05 始得謂當。是以：

06 (1)有無停止執行之「必要性」，係由法院依職權裁量定之。惟
07 法院裁量時，應審究提起回復原狀或異議之訴等訴訟之債務
08 人或第三人之權利是否可能因繼續執行而受有難於回復執行
09 前狀態之損害以為斷，以及不停止執行是否無法防止債務人
10 濫行訴訟以拖延執行，致債權人之權利無法迅速實現等各種
11 情形予以斟酌，以平衡兼顧債務人、第三人及債權人間之利
12 益。

13 (2)倘債務人或第三人就提起之各聲請、請求、訴訟或抗告，未
14 提出事證釋明有停止執行之必要性、或依其所提出證據，可
15 認有：不合法、當事人不適格、客觀上顯無理由、或繼續執
16 行仍無害債務人或第三人之權利者，均難認有停止執行之必
17 要性。

18 (3)於「債務人聲明願供擔保」時，亦需符合上開必要性要件，
19 非謂債務人或第三人以已提起上開聲請、請求、訴訟或抗告
20 並聲明願供擔保而請求停止執行時，法院即須一律予以准許
21 （最高法院 98 年度台抗字第375 號要旨參照）。

22 三、本院之判斷

23 (一)聲請人就其權利未提出相當釋明

24 聲請人主張其與邱其祥於108.06.30 就本件土地（即1651地
25 號）簽訂系爭租約，於本件土地與本件房屋因建築系爭增建
26 建物為系爭增建建物所有權人，其就系爭增建建物有排除本
27 件強制執行之權利。惟以：

28 1.聲請人就本件增建建物僅提出本件房屋外觀照片（於外觀標
29 註本件增建建物），經本院函請補充建物範圍與獨立出入口
30 資料，惟未提出平面圖等詳細結構資料，是其主張本件增建
31 建物有獨立出入口於構造與使用上有獨立性，依現有事證，

01 尚難認其已經釋明。

02 2.聲請人雖以108.06.30 系爭租約主張其係向邱其祥承租本件
03 土地建築系爭增建建築云云，惟經本院向臺南市政府財政稅
04 務局佳里分局調閱本件房屋之房屋稅籍與房屋稅籍圖面資
05 料、並查閱google街景圖比對（參見附表），聲請人以照片
06 標註之系爭增建建物（咖啡廳）結構已於107.04搭建完成
07 （僅牆面與玻璃窗未裝設），是聲請人主張其係承租本件土
08 地建築系爭增建建築，容與客觀事實不符。

09 3.依上開事證，聲請人就系爭增建建物係與本件房屋獨立之獨
10 立建物、聲請人因建築原始取得系爭增建建物所有權之該地
11 三人異議之訴之基本權利事實，未提出形式上可信之證據以
12 為釋明，而有其第三人之訴於實體上顯無理由之情形，已難
13 認該當停止執行之必要性要件。

14 (二)其他無必要性之理由—另案併案執行

15 1.民法第877 條規定，土地所有人於設定抵押權後，在抵押之
16 土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得將其建築物與
17 土地併付拍賣，但對於建築物之價金，無優先受清償之權，
18 旨在使房屋與土地能同歸一人，易於拍賣，以保障抵押權
19 人，並簡化法律關係，以避免或減少紛爭。故如土地所有人
20 將土地設定抵押權後，雖未自行於土地上營造建築物，但容
21 許第三人在土地上營造建築物，為避免單獨拍賣土地，可能
22 使土地及建物非由同一人所有，法律關係趨於複雜，衍生糾
23 紛，及為使土地易於拍賣，保障抵押權人之權益，本於上述
24 法條立法意旨，自應許抵押權人行使抵押權時，將第三人於
25 抵押權設定後在土地上營造之建築物與抵押之土地併付拍
26 賣，而將房屋賣得價金交還該第三人（最高法院95 年度台
27 抗字第453 號民事裁定）。

28 2.本件經本院調閱本件強制執行資料，本件強制執行於執行
29 中，另經合作金庫商業銀行以：①聲請人、邱其祥等人為其
30 連帶債務人（本院111 年度訴字第837 號和解筆錄）、②其
31 就本件房屋為抵押權人為由，聲請對本件房屋強制執行。

3. 依附表之本件房屋合作金庫銀行抵押權設定時間（108.04.01），該抵押權設定日期係在系爭租約（108.06.30）簽訂之前，如認系爭增建建物係在系爭租約後始於本件房屋上建築，依前述判決意旨，應認可將系爭增建建物併付拍賣。另因聲請人亦為合作金庫銀行執行名義之連帶債務人，是如系爭增建建物係聲請人建築而原始取得，則合作金庫亦得對屬於聲請人之財產聲請強制執行，是就系爭增建建物於本件強制執行併付拍賣，對聲請人權利並無影響。

四、聲請人就本件強制執行，以執行標的物之本件房屋上之系爭增建建物係其有所有權之獨立建物為由，提起第三人異議之訴並為本件停止強制執行之聲請，依前述說明，因其未提出系爭建物係獨立建物與係其所有之證據，而聲請人亦為本件強制執行中併案執行債權人合作金庫銀行之債務人，依上開事證，聲請人雖提起第三人異議之訴，惟本件並無停止本件強制執行之必要性存在，而不符合強制執行法第18條要件。

五、綜上所述，聲請人以提起第三人異議之訴而聲請停止本件強制執行事件之執行，並無理由，其聲請不應准許，應予駁回。

六、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第95條、第78條，裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
民 事 第 五 庭 法 官 陳 世 旻

附表：	
本件土地、本件房屋（含本件增建建物）相關強制執行案件	
【本件強制執行（110 年度司執字第44071號／收案日：110.05.18）〔115年度南金職字第266號〕】	
· 債權人：中租迪和股份有限公司 債務人：大翔企業有限公司、邱其祥、邱其爾、邱毅凡	
· 執行名義：本院110年度司票字第785、786號本票裁定	
①新台幣232萬3250元，及自110.02.17起至清償日止按週年利率20%計算之利息。	
②新台幣232萬3250元，及自110.02.17起至清償日止按週年利率20%計算之利息。	
· 聲請執行不動產：債務人邱其祥不動產：	
①中沙段1651地號（本件土地）、同段256建號（安定區沙崙1-7號，本件房屋）	
②中沙段1646地號、同段段254建號房屋（安定區沙崙3-1號房屋）	
③中沙段1645地號	
· 本院委由金拍拍賣案號：115年度南金職字第266號	
①115.07.01公告第三次拍賣（115.07.29 投標）	
②拍賣標的	
甲標：門牌永康區中華路349號9樓之1 區分建物（基地與專有部分） 房地合併拍賣最低價：424萬4000元	
乙標：本件土地、本件房屋（含未保存登記建物全部，即含本件增建建物）	

第六頁

01

		1	C0	2.80	08907	4,100
		2	B0	40.77	00000	00,900
		2	C0	2.80	08907	4,100
		3	A0	62.88	00000	00,800
		屋突	A0	9.00	00000	00,100
	【11207】	1	D0	11.20	00000	00,000
		1	E0	46.20	00000	00,200
		2	D0	17.50	00000	00,600
		3	B0	40.77	00000	00,500
		3	C0	20.30	00000	00,600
		4	A0	53.08	00000	000,200
【註】起課年月不同，依臺南市政府財政稅務局佳里分局115.06.25、115.07.20函復，本件房屋係依建築完成時依使用執照日起課，邱其祥未依規定申報增建，經該分局查獲後，就增建部分起課房屋稅。						
【依各層與起課年月排序】						
· 一層：①〔07304〕1/A0 (59.74) 【原使用執照課稅範圍 (115.07.20財政稅務局函復)】						
②〔08907〕1/B0 (40.77)、1/C0 (2.80)						
③〔11207〕1/D0 (11.20)、1/E0 (46.20) 【1/D0、1/E0，依google街景圖 (99.01) 已經存在】						
· 二層：①〔07304〕2/A0 (62.88) 【原使用執照課稅範圍 (115.07.20財政稅務局函復)】						
②〔08907〕2/B0 (40.77)、2/C0 (2.80)						
③〔11207〕2/D0 (17.50) 【2/D0，依google街景圖 (107.04)，鋼構已經搭建完成】						
· 三層：① -						
②〔08907〕3/A0 (62.88)						
③〔11207〕3/B0 (40.77)、3/C0 (20.30)						
【3/B0，依google街景圖 (99.01)，已經存在】						
【3/C0，依google街景圖 (107.04)，鋼構已經搭建完成】						
· 四層：① -						
②〔08907〕屋突/A0 (9.80)						
③〔11207〕4/A0 (50.08) 【3/B0，依google街景圖 (99.01)，已經存在】						
【聲請人主張系爭增建建物之認定】						
(一)聲請人未繪設具體建物平面圖，僅以建物局部照片標示咖啡屋位置 (依地籍圖資、google比對，係在建物西南側2、3樓之以鋼骨玻璃搭建建物)						
(二)依google街景圖 (99.01、102.07、104.02、106.05、109.01、111.10、113.12、114.07)、稅籍平面圖比對聲請人上開圖選之咖啡屋 (系爭增建建物)：						
1.聲請人主張之咖啡屋，應係稅籍平面圖之2/D0、3/C0部分之建物。						
2.依google街景圖 (99.01)：						
就稅籍平面圖起課日於〔11207〕之1/D0 (11.20)、1/E0 (46.20) 部分，於99.01即已經存在。						
3.依google街景圖 (107.04)：						
就稅籍平面圖起課日於〔11207〕2/D0 (17.50)、3/C0 (20.30)，於107.04已將2、3樓之鋼架結構搭建完成，但尚未將現在外觀之大玻璃窗與牆面裝上。						

02

以上正本係照原本作成。

03

如不服本裁定，應於送達後10日內，向本院提出抗告狀並應同時

04

繳納抗告費新臺幣1,500元。

05

中 華 民 國 115 年 7 月 29 日

06

書記官 林怡芳