

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

111年度抗字第158號

抗告人 陳金龍

相對人 欣岳不動產開發有限公司（原名欣岳工程有限公司）

法定代理人 趙修博

上列抗告人即債務人與相對人即債權人間清償債務強制執行事件（臺灣臺南地方法院110年度司執字第361號），因相對人就執行法院司法事務官駁回其強制執行之聲請提出聲明異議，抗告人對於中華民國111年11月10日臺灣臺南地方法院所為裁定（111年度執事聲字第78號），提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：門牌號碼為臺南市○○區○○里○○○號之未辦保存登記建物（下稱系爭建物），修建前原為土竹建物，固為抗告人與其弟陳寶存於民國（下同）69年間共同繼承（事實上處分權，權利範圍2分之1），惟因兩側邊間已於80年間倒塌，經其弟新建外牆磚造房屋並加蓋屋頂鐵皮，中間主建物之屋頂及後牆於96年間已倒塌無法居住，修建前原建物已滅失不存在；其經營之公司於96年間倒閉，已無經濟能力，系爭建物有90%以上全部更新，實際已非其所有，爰請求廢棄原裁定云云。

二、原裁定意旨略以：系爭建物雖與稅籍資料所載房屋構造、面積、形狀等不完全相符，惟由外形式觀之，顯無法認定「確非債務人（即抗告人）所有」，執行法院已進行強制執行程序，原無從依強制執行法第17條規定撤銷其執行處分；本件既有如尚待調查釐清之處，執行法院逕以難認系爭建物為抗告人所有為由，駁回抗告人之強制執行聲請，尚有未洽，爰廢棄原裁定等語。

01 三、按執行法院如發見債權人查報之財產確非債務人所有者，應
02 命債權人另行查報，於強制執行開始後始發見者，應由執行
03 法院撤銷其執行處分；強制執行法第17條定有明文。次按強
04 制執行法第17條所謂於強制執行開始後，始發見債權人查報
05 之財產確非債務人所有者，應由執行法院撤銷其執行處分，
06 係指查報之財產「確非債務人所有者」而言。又執行法院於
07 實施強制執行之際，對強制執行之財產，是否為債務人之責
08 任財產，應依職權調查認定，惟為達迅速執行之目的，執行
09 機關應形式審查為其調查認定之依據。申言之，執行機關應
10 依財產之外觀，認定是否屬於債務人之責任財產，毋庸確實
11 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
12 屬於債務人所有之外觀，即可實施強制執行。另按執行標的
13 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
14 依據。然不動產未於地政機關登記者，執行法院得依房屋納
15 稅義務人、建築執照、使用執照等公文書或其他相關證據，
16 資為認定之依據。執行法院就財產之外觀可為債權人所查報
17 之財產屬於債務人所有之認定時，即應為強制執行。又若該
18 財產是否債務人所有尚待審認方能確定，執行法院既無逕行
19 審判之權限，尤非同法第12條所定之聲明異議所能救濟，自
20 應依同法第16條之規定，指示主張有排除強制執行權利之第
21 三人，提起執行異議之訴，以資解決。再者，未辦理保存登
22 記之建物，由原始起造人取得事實上處分權，但因無法辦理
23 所有權登記或移轉登記，法律上未能因處分而登記移轉所有
24 權，但仍由原始起造人取得事實上處分權，且此項權能，得
25 因繼承而取得，如原始起造人死亡，該建物即屬遺產，依法
26 由其繼承人受讓事實上處分權。

27 四、經查：

28 (一)相對人（原名欣岳工程有限公司）及經併案執行之債權人花
29 旗(台灣)商業銀行股份有限公司（下稱花旗銀行，前曾與台
30 灣大來國際信用卡股份有限公司合併，合併後花旗銀行為存
31 續公司）分別持臺灣臺北地方法院（下稱台北地院）97年度

01 執字第44349號債權憑證及台北地院98年度司促字第30766
02 號、臺灣臺南地方法院100年度司促字第27142號等支付命令
03 暨確定證明書正本等各為執行名義，向原法院聲請強制執行
04 債務人陳金龍之系爭建物，有其提出前揭債權憑證、支付命
05 令暨確定證明書等為據（見原審110年度司執字第361號卷第
06 5頁、同年度司執字第70182號卷第7~15頁）；又系爭建物曾
07 經原審法院111年度營簡字第53號民事確定判決（下稱53號
08 判決）認定：「系爭建物之稅籍資料現為陳金龍、陳寶存各
09 持有2分之1，其等各持有2分之1之原因為69年9月2日申報繼
10 承移轉，另陳寶存於審理時亦稱被繼承人陳水源之遺產均已
11 協議分割，堪認被告（含抗告人）於69年9月2日時針對系爭
12 建物之事實上處分權業已分割完畢。」有該53號判決及確定
13 證明書在卷可稽（見原審執事聲卷第17、319頁）。是堪認
14 抗告人確因繼承而取得系爭建物之2分之1事實上處分權。

15 (二)又經本院核閱本件強制執行卷宗資料，執行法院至現場查
16 封、勘測系爭建物時，債權人表示僅執行「中間主建物」部
17 分，因左、右兩側建物係原有建物滅失重建，不在查封範
18 圍；債務人之胞弟陳寶存在場表示房屋無人居住，有神明
19 廳，無出租他人，偶爾會回來拜拜等語（見原審司執字第36
20 1號卷第109~111頁），並囑託台南市鹽水地政事務所（下稱
21 鹽水地政）辦理未保存登記測量建物面積（一層面積90.72
22 平方公尺）及查封登記（限制範圍2分之1），另囑託王文楷
23 建築師事務所辦理鑑價完畢。至抗告人雖曾於110年9月2日
24 就鑑價結果提出異議書，惟究其內容主要為：核定「債務人
25 所有」不動產拍賣最低價額，以及建物結構及建物面積，本
26 人有以下異議，系爭建物之結構非全部磚造，牆壁下面約80
27 公分磚造，上面為土竹造，內牆非油漆，外面一層是抹石灰
28 膏，屋頂為鐵皮浪板，建物兩側（南北）邊間於80年間倒塌
29 由其弟弟改建為外牆磚造房屋（屋頂鐵皮屋），主建物面積
30 建議應調整，又鑑定價格與稅籍證明書所示差距過大，建議
31 重新評估鑑價等語（見同上卷第183頁）。顯見抗告人猶主

張其對系爭建物有事實上處分權（所有權）；且相對人聲請查封系爭建物（權利範圍2分之1），已於查封之際明確指出範圍，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。依此，足認系爭建物已依相對人查報為抗告人之財產，並開始實施強制執行，則依前開說明，執行法院須發現相對人所查報之財產「確非債務人所有者」，始得撤銷其執行處分；且前揭勘測、鑑價報告書均經通知抗告人表示意見（見同上卷第141、147、155頁），尚無第三人向執行法院主張系爭建物為其所有之情事。

(三)至系爭建物依房屋稅籍證明書（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」，有臺南市政府財政稅務局新營分局110年9月8日南市財營字第1102514026號函暨所附資料、房屋稅籍證明書等在卷可按（見同上卷第191~199頁），與相對人至現場指封之系爭建物（見110年4月13日執行筆錄、鹽水地政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，固非完全相同；然依上開稅務資料等顯示，系爭建物早自49年7月起設籍課稅，迄今已60餘年，房屋因年代久遠，歷經整修，以致原有稅籍資料與現況房屋結構、面積、形狀等未完全符合，應為事理之常。抗告人前揭自陳系爭房屋牆壁80公分以上部分仍屬「土竹造」，主建物兩側是舊有房屋拆除改建，非原本主建物範圍云云，核與稅籍資料所示構造「土竹造」非完全無相同之處，且原有建物之兩側因部分拆除重建，面積自有增減；又依查封勘測筆錄可知，本件系爭建物查封範圍亦僅限於中間主建物（內有神明廳），並未包括兩側重建部分之建物，則從外觀形式而言，相對人查報系爭建物確為抗告人繼承取得之財產。另執行法院認查封建物與稅籍資料不符之處、或查封建物範圍因原舊有房屋整修或重建之情事，足認確非屬於債務

01 人所有財產，自應為必要之調查；尚不能僅以49年間設籍之
02 舊稅籍資料函文、平面圖等為據，逕認查封建物非為債務人
03 財產。

04 (四)依上，系爭建物雖與稅籍資料所載房屋構造、面積、形狀等
05 不盡相同，惟由外觀形式觀之，尚無法認定「確非債務人所
06 有」，且抗告人於執行時亦直承為其所有（共有），則執行
07 法院既已進行強制執行，尚無從逕依強制執行法第17條規定
08 撤銷其執行處分；至抗告人雖提出陳寶存出具之整修支出表
09 （見本院卷第9頁），惟經本院核閱結果，亦無有關係爭建
10 物之主建物或兩側邊間修理情形之具體說明及如何區分之證
11 據，不足資為有利抗告人之論據。依上說明，本件縱有如上
12 述尚待調查釐清之處，究竟事實上處分權誰屬，究之涉及實
13 體爭執之問題，尚非本抗告程序所能審斷，如抗告人仍有爭
14 執，自應另以訴訟解決。執行法院司法事務官逕以難認系爭
15 建物為抗告人所有為由，駁回相對人之強制執行聲請，於法
16 自有可議。

17 五、綜據上述，執行法院司法事務官逕以處分駁回相對人之聲請
18 強制執行，洵有未合；原裁定認司法事務官處分為不當，予
19 以廢棄，經核於法並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求
20 予廢棄，為無理由，應予駁回。

21 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

22 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
23 民事第四庭 審判長法 官 張世展

24 法 官 黃瑪玲

25 法 官 莊俊華

26 上為正本係照原本作成。

27 不得再抗告。

28 中 華 民 國 111 年 12 月 30 日
29 書記官 楊宗倫