

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第1292號

抗 告 人 呂阿國

上列抗告人因與相對人彰化商業銀行股份有限公司間清償債務強制執行之聲明異議事件，對於中華民國110年10月12日臺灣桃園地方法院110年度執事聲字第110號所為裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、相對人為債務人禎慧實業有限公司（下稱禎慧公司）、黃惠珠（兼禎慧公司法定代理人）、呂禎祥、呂阿國、呂禎泉之債權人，於民國109年10月29日持臺灣桃園地方法院（下稱原法院）所核發「96年8月4日桃院木執96年執梅字第39444號債權憑證」為執行名義，向原法院民事執行處聲請就上開債務人之財產為強制執行，執行標的物包括抗告人所有門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號之1層樓未辦保存登記建物1棟（下稱系爭房屋），經執行法院以109年度司執字第97775號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，於109年12月10日查封系爭房屋，復囑託桃園市中壢地政事務所（下稱中壢地政）就系爭房屋鑑定其現況及面積後為查封登記，經中壢地政就該屋編定臨時建號為同段1232建號建物後，於110年2月4日辦竣查封登記。抗告人主張系爭房屋中之2層樓增建物（下稱系爭增建物）乃其長子呂禎祥所興建，其非該增建部分之事實上處分權人，不得查封系爭增建物為由，向執行法院具狀聲明異議，經執行法院駁回其異議（下稱原處分），抗告人就原處分聲明異議，經原法院裁定駁回其異議（下稱原裁定）。抗告人不服原裁定，提起抗告前來。

01 二、抗告人主張：系爭房屋包括平房及後段之系爭增建物，因呂
02 禎祥有業務需求，於80年間在平房後方菜園處加蓋系爭增建
03 物，該增建部分具有獨立出入口及電表，為獨立之建物，後
04 地政事務所於85年間亦按建物現況測量家族成員使用之同區
05 段203、204地號土地及其上房屋，按現況切割土地及建物予
06 各家族成員使用，伊只分到祖產66.84平方公尺，故系爭增
07 建物應為呂禎祥所有，非伊所有，執行法院誤就該增建部分
08 為查封，係有違誤，爰為異議。原法院司法事務官處分駁回
09 其異議，原法院不察，遽為裁定駁回歧異議，亦有違誤，爰
10 提起抗告，聲明廢棄原裁定等語。

11 三、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或
12 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制
13 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執
14 行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停
15 止。強制執行法第12條定有明文。又強制執行法第17條所謂
16 於強制執行開始後，始發見債權人查報之財產確非債務人所
17 所有者，應由執行法院撤銷其執行處分，係指查報之財產確非
18 債務人所有者而言。若該財產是否債務人所有尚待審認方能
19 確定，執行法院既無逕行審判之權限，尤非聲明同法第12條
20 所定之異議所能救濟，自應依同法第16條之規定，指示主張
21 有排除強制執行權利之第三人，提起執行異議之訴，以資解
22 決（最高法院49年台抗字第72號判決意旨參照）。而債權人
23 查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能就財產上
24 之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀
25 為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納
26 稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書認定之（最高
27 法院96年度台抗字第17號裁定意旨參照）。

28 四、經查：

29 （一）相對人向執行法院聲請就未辦保存登記之系爭房屋為強制執
30 行時，已提出抗告人全國財產稅總歸戶財產查詢清單為憑，
31 其上記載系爭房屋（總面積426.3平方公尺）為抗告人所有

01 乙節，有前開財產查詢清單可參（見系爭執行事件卷第13
02 頁），並經執行法院向桃園市政府地方稅務局中壢分局（下
03 稱中壢稅務分局）查得系爭房屋之110年期房屋稅籍證明書
04 可佐（見系爭執行事件卷第30頁）；參諸上開稅籍證明書記
05 載系爭房屋之納稅義務人為抗告人，課稅面積為1層鋼鐵造
06 建物依序為172.6平方公尺、64.6平方公尺、16.5平方公尺
07 及2層鋼鐵造建物172.6平方公尺，均為98年10月起課之內
08 容，堪認債權人即相對人於系爭執行事件中，已提出相當公
09 示資料供執行法院判斷系爭房屋確為抗告人所有甚明。

10 (二)此外，執行法院經囑託中壢地政鑑定系爭房屋之面積後，中
11 壢地政測量所得之系爭房屋合計總面積617.12平方公尺，1
12 層面積401.01平方公尺，2層面積216.11平方公尺，並於110
13 年2月4日辦竣查封登記乙節，有中壢地政110年2月17日中地
14 登字第1100002642號函暨建物登記公務用謄本（標示部）、
15 建物測量成果圖可按（見系爭執行事件卷第82至84頁）。又
16 系爭房屋分為平房及2層樓鐵皮屋部分，平房有臨路大門可
17 供進出，2層樓鐵皮屋則是以鐵皮及鋼架搭建天花板、牆
18 壁，及設置鐵捲門後，以部分牆壁與平房相連，人車機具可
19 自該鐵捲門處進出上開2層樓鐵皮屋乙節，有執行查封現場
20 照片、王振如建築師事務所不動產鑑定報告書所附勘估標的
21 物現況照片（見系爭執行事件卷第70至72、97至98頁），及
22 抗告人所提照片（見原法院執事聲卷第8至10頁）可參。是
23 以，上開2層樓鐵皮屋與平房之使用空間，固非不可認為有
24 所區隔。然而，執行法院於受理系爭執行事件後，於109年
25 12月10日到場履勘時，在場之另名債務人呂禎祥已當場陳
26 明：查封標的物部分由其經營禎慧公司使用，部分由葳宇公
27 司使用，無任何契約等語，有當日查封筆錄可稽（見系爭執
28 行事件卷第66至67頁），抗告人亦於110年4月16日具狀向執
29 行法院陳明：系爭房屋平房及加蓋自104年即租給禎慧公司
30 為期20年等語，並提出房屋租賃契約書及104至109年各類所
31 得扣繳暨免扣繳憑單為證（見系爭執行事件卷第105至113

頁）。審酌前開租約已載明出租人為抗告人，承租人為禎慧公司，租賃標的物為系爭房屋，禎慧公司亦出具前開租賃所得之扣繳憑單予抗告人申報綜合所得稅使用等情，核與債務人呂禎祥之上開陳述相符，並經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛，堪認屬實。準此，足認系爭房屋及其增建部分事實上即屬抗告人所有，否則抗告人豈有長期繳納房屋稅及以該屋出租禎慧公司使用而予實際管理收益之理；執行法院依相對人所提出可證明系爭房屋外觀上為抗告人所有之資料，核與綜合系爭房屋外觀、現場履勘調查結果、抗告人提出之租約及扣繳憑單、債務人呂禎祥於查封期日之陳述等一切情狀相符，並據以查封系爭房屋，核無違誤。

(三)嗣抗告人於110年5月12日具狀向執行法院聲明異議時，雖改稱：系爭增建物為呂禎祥所建，並舉系爭房屋照片及臺灣電力公司109年12月繳費通知單（見原法院執事聲卷第8至12頁）、中壢稅務分局110年9月22日桃稅壠字第1107434216號函（下稱中壢稅務分局4216函）、呂邱秋月霞署名見證書，及桃園市政府建築管理處110年3月2日桃建拆字第1100013950號函、111年期房屋稅籍證明書（見本院卷第17至26頁）為證。惟查，稽之上述110年期、111年期房屋稅籍證明書，可知系爭房屋之納稅義務人均為抗告人1人，且於98年10月起之課稅範圍即已包括上開平房及2層樓鐵皮屋在內，差別在於98年10月起課之建物面積合計僅426.3平方公尺，109年12月起課之面積則新增1層鋼鐵造建物面積147.31平方公尺及2層鋼鐵造建物面積43.51平方公尺而已，此有上開稅籍證明書可參（見系爭執行事件卷第30頁；本院卷第27頁），此核與抗告人本於事實上處分權人地位管理使用系爭房屋而出租該屋予禎慧公司收益之情節，無何違背。又，依現場照片所示2層樓鐵皮屋內部有停放車輛、放置鐵梯及層架、紙箱等物品之使用情形，對照上述抗告人自陳於104年起出租系爭房屋予禎慧公司使用乙事，亦無矛盾。至於抗告人提出之電費繳費憑證，雖記載收件人為「呂禎祥」及其用

01 電地址為「桃園市○○區○○路0段00號1樓後段」（見原法
02 院執事聲卷第12頁），亦僅可證明上開電表係由呂禎祥申請
03 後提供系爭房屋1樓後段使用乙情，尚無從推認該用電地址
04 之建物事實上處分權即為呂禎祥因起造而原始取得之事實。
05 另抗告人所提「中壢稅務分局4216函」僅在通知系爭房屋供
06 禎慧公司使用之1樓面積66.84平方公尺部分核自109年12月
07 起改依營業用稅率課徵房屋稅，及所提桃園市政府建築管理
08 處函，則是將抗告人列為「違建人」，通知系爭房屋屬違章
09 建築應自行拆除，如未自行拆除將依法強制拆除等語（見本
10 院卷第17至19、23至25頁），均無從據以認定系爭增建物之
11 事實上處分權為呂增祥。準此，抗告人上開主張及其舉證，
12 均不足以推翻執行法院依系爭房屋相關權利資料之外觀所為
13 該房屋係屬抗告人財產之認定結果，執行法院依其形式審查
14 結果，據以為查封登記，應無違誤。

15 (四)末查，系爭增建物是否確由呂禎祥所建乙事，核屬實體權利
16 存否之爭執，要非強制執行法第12條第1項之聲明異議程序
17 所能解決，抗告人據此指謫原處分及原裁定不當，亦無可
18 取。

19 五、綜上所述，相對人持系爭債權憑證向執行法院聲請強制執
20 行，並經執行法院查封系爭房屋之強制執行程序，並無違法
21 或不當情形，執行法院司法事務官處分駁回抗告人之聲明異
22 議，自無不合；原裁定予以維持而駁回抗告人之異議，亦無
23 違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應
24 予駁回。爰裁定如主文。

25 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

26 民事第八庭

27 審判長法 官 李媛媛

28 法 官 湯美玉

29 法 官 胡芷瑜

30 正本係照原本作成。

31 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再

01 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
02 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

03 中 華 民 國 110 年 12 月 15 日

04 書記官 莊智凱