臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1135號

抗　告　人　美亞鋼管廠股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　黃春發

代　理　人　黃永琛律師

複　代理人　孫誠偉律師

相　對　人　耕宇建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　王現順

代　理　人　陳盈君律師

相　對　人　楊澤世

上列當事人間請求給付票款強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國115年6月23日臺灣士林地方法院115年度執事聲字第63號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

原裁定及原法院司法事務官於115年4月23日所為114年度司執助字第5249號裁定均廢棄。

抗告費用由相對人負擔。

理　由

一、相對人耕宇建設有限公司（下稱耕宇公司）執臺灣臺北地方法院113年度司票字第36194號本票裁定為執行名義，聲請對債務人即相對人楊澤世之財產為強制執行，經該院民事執行處以114年度司執字第67055號強制執行事件受理，囑託臺灣士林地方法院執行處（下稱執行法院）就所轄不動產為強制執行（案列114年度司執助字第5249號，下稱系爭執行事件），執行法院於民國114年4月17日查封受囑託執行之不動產，並禁止變更房屋納稅人名義。耕宇公司於114年6月24日撤回部分聲請，僅就如附表所示之未辦保存登記建物（下稱系爭建物）執行。抗告人以伊方為系爭建物之事實上處分權

人為由，聲明異議，求予撤銷系爭建物之強制執行程序，原法院司法事務官於115年4月23日以114年度司執助字第5249號裁定駁回（下稱原處分），抗告人不服，提出異議，原法院於115年6月23日以115年度執事聲字第63號裁定駁回其異議（下稱原裁定）。抗告人猶有未服，對之提起抗告。

二、抗告意旨略以：伊於113年12月20日向楊澤世買受系爭建物，並於114年3月21日點交取得占有而為系爭建物之事實上處分權人，復於同年4月7日向新北市政府稅捐稽徵處汐止分處（下稱汐止分處）繳清契稅，辦理納稅義務人變更，系爭建物於執行法院114年4月17日發函禁止變更房屋納稅義務人前，已非楊澤世之責任財產。且伊已於系爭建物出入口加裝圍籬作為占有系爭建物之公示外觀，與執行處履勘時外觀相符，執行法院從形式審查已可發現系爭建物非楊澤世之責任財產，應撤銷系爭建物之強制執行，爰聲明廢棄原裁定及原處分等語。

三、相對人耕宇公司則以：系爭建物於查封時之客觀權利外觀，不足以證明抗告人已取得事實上處分權，房屋稅籍資料僅係課徵房屋稅之依據，並非產權證明。本件權利歸屬爭議尚待實體審認方能確定，抗告人如有爭執應提起第三人異議之訴救濟，尚非強制執行法第12條聲明異議所能解決或執行法院所得審酌，是抗告應無理由等語，資為抗辯。

四、按執行法院如發見債權人查報之財產確非債務人所有者，應命債權人另行查報，於強制執行程序開始後始發見者，應由執行法院撤銷其處分。強制執行法第17條定有明文。而債權人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關應依就財產之外觀為形式審查，如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書，或依強制執行時該財產之種類、外觀、債權人所提證據或卷存相關資料認定之。執行法院無法由外觀上認定債權人所查報之財產屬於債務人所有時，自應依職權撤銷執行之處分，無待

第三人提起異議之訴以資救濟。

五、經查：

㈠系爭建物係未辦保存登記建物，有系爭建物測量成果圖及公務用謄本可考（系爭執行事件卷二第243至292頁），並無地政機關登記名義可資認定系爭建物權屬。本件相對人耕宇公司114年3月24日聲請就系爭建物為強制執行時，固提出其上記載系爭建物屬楊澤世所有之114年3月11日全國財產稅總歸戶財產查詢清單為據（系爭執行事件卷一第38頁），執行法院乃據此於同年4月17日就系爭建物辦理查封，禁止變更房屋納稅義務人名義（系爭執行事件卷一第333頁）。惟抗告人主張其已於113年12月20日向楊澤世購得系爭建物，並於114年3月21日點交取得占有，業據其提出與所述相符之買賣契約書、點交紀錄、房屋稅籍證明書、契稅申報書、114年契稅繳款書等資料為證（系爭執行事件卷一第494至508頁、本院卷第101至143頁）。且抗告人已於114年3月20日向汐止分處申報買賣系爭建物之契稅，同年4月7日繳清契稅，斯時系爭建物尚無禁止變更納稅義務人名義之情形，亦有汐止分處114年7月7日新北稅汐二字第1145677144號函、115年2月4日新北稅汐二字第1155582325號函可查（系爭執行事件卷二第5、6、293頁）。足認系爭建物於114年4月17日查封前，房屋稅納稅義務人已變更為抗告人。

㈡又未辦保存登記建物之讓與，因不能為移轉登記而不能為不動產所有權之讓與，受讓人與讓與人間如無相反約定，讓與人係將該建物之事實上處分權讓與受讓人，讓與人負有交付其物予受讓人之義務，受讓人得因受領交付而取得事實上處分權。抗告人除提出與楊澤世於114年3月21日簽立包含現場照片之系爭建物點交紀錄，亦有於系爭建物出入口施工加裝鐵板圍籬禁止他人進入之外觀（本院卷第159至169頁），核與執行法院於114年6月23日進行現場查封時所見系爭建物大門已拆除改設圍籬，非拆除圍籬無從出入之外觀相符，有抗告人提出工程寫真紀錄、工程請款單、統一發票及114年6月

23日查封執行筆錄、同年8月4日執行筆錄可考（本院卷第159至169頁、系爭執行事件卷一第451至452頁，卷二第93至95頁、第99至155頁）。則自系爭建物查封時之權利外觀觀之，應認系爭建物於查封前已讓與並交付抗告人而由其取得事實上處分權。

㈢從而，本件執行時，自系爭建物稅籍及使用狀況等為外觀形式審查，可認於本件強制執行程序開始時，楊澤世已非系爭建物之事實上處分權人，難認系爭建物為債務人之責任財產，執行法院不得就該部分為強制執行。依上說明，縱予查封，應即撤銷執行處分，抗告人之聲明異議，即屬有據。

六、綜上所述，本件依卷存資料及外觀事證，應認系爭建物非屬債務人之責任財產，執行法院應撤銷系爭建物之執行處分，原處分駁回抗告人之聲明異議，既有前述不當，原裁定未予糾正，駁回抗告人之異議，均有未合。抗告意旨指摘原裁定及原處分不當，陳明廢棄，為有理由，爰由本院廢棄原裁定及原處分，發回原法院司法事務官另為適法之處理。

七、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第七庭

審判長法　官　管靜怡

法　官　劉育琳

法　官　林怡君

附表：系爭建物

編號	執行標的-未保存登記建物	備註
1	新北市○○區○○路00號5樓	系爭執行卷一第537頁
2	新北市○○區○○路00號	系爭執行卷一第539頁
3	新北市○○區○○路00號2樓	系爭執行卷一第541頁
4	新北市○○區○○路00號3樓	系爭執行卷一第543頁
5	新北市○○區○○路00號2樓	系爭執行卷一第545頁

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　蕭英傑