

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度司執更一字第15號

債 權 人 謝其君

債 務 人 富旺都市更新服務有限公司

法定代理人 李台興

利害關係人 李仁崇

利害關係人 邱顯文

前列二兩共同

代 理 人 張雅萍

上列當事人間給付票款強制執行事件，本院裁定如下：

主 文

債權人之強制執行聲請駁回。

聲請程序費用由債權人負擔。

理 由

一、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，於強制執行開始後始發見者，應由執行法院撤銷其執行處分，強制執行法第17條定有明文。又債權人查報之財產是否屬債務人所有，執行法院應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，先為形式審查，認該財產屬債務人所有者，始得開始強制执行程序（最高法院106年度台抗字第406號裁定意旨參照）。再按強制執行應依公平合理之原則，兼顧債權人、債務人及其他利害關係人權益，以適當之方法為之，不得逾達成執行目的之必要限度，強制執行法第1條第2項定有明文。觀之其立法理由為強制执行程序攸關債權人、債務人及其他利害關係人權益，故執行行為應公平合理兼顧渠等權益，以適當方法為之，不得逾必要限度，並符合比例原則。末按按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。民法第148條第1項定有明文。此項權利濫用禁止原則不僅源自誠信原則，亦須受誠信原則之支配，不惟於權利人直接實現權利

01 內容的行為有其適用，即於整個法領域，無論公法、私法、
02 訴訟法，對於一切權利亦均有適用之餘地，故該條項所稱
03 「權利之行使」者，應涵攝強制執行請求權在內。又債權人
04 依特定之執行名義實施之強制執行，如有違反誠信原則或權
05 利濫用者，債務人非不得提起異議之訴，以排除執行名義之
06 執行力，且因誠信原則與禁止權利濫用原則並非個別之法
07 理，在方法論上應優先適用禁止權利濫用之次級規範。至於
08 是否「違反公共利益」或「以損害他人為主要目的」而構成
09 權利濫用，應斟酌執行名義之性質，因強制執行可以得到之
10 權利性質、內容、執行名義成立及執行經過，強制執行對當
11 事人之影響等綜合判斷，並就權利人因權利行使所能取得之
12 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
13 量以定之（最高法院113年度台上字第1483號判決參照）。

14 二、經查本院民國110年10月20日桃院增水108年度司執字第9554
15 6號不動產權利移轉證書（下稱系爭權移）取得附表建物所
16 有權之面積與本院113年度司執字第63957號之查封範圍形式
17 上顯不相同，本院113年度司執字第63957號裁定已有詳述，
18 本院114年度事聲字第61號裁定雖諭示僅依此執行法院而為
19 認定本件實施查封逾越系爭權移之範圍稍嫌速斷，本院遵循
20 指示於114年12月11日再次進行現場執行，到場之地政人員
21 稱現場狀況與114年（即本院113年度司執字第63957號）測
22 量圖相同，而109年（即108年度司執字第95546號）「只有
23 做一間辦公室及後方空間，但外面還有走道當時沒有測量」
24 等語，到場利害關係人即基地所有人李仁崇、邱顯文則稱
25 「夾層狀況與之前即109年查封時都相同，沒有增加，沒有
26 減少」，又經審視夾層現狀，需使用樓梯從一樓門口進出，
27 故應不具使用上或構造上之獨立性，此有本院114年12月11
28 日執行筆錄在卷可稽。依前揭在場利害關係人之陳述，則11
29 4年測量圖增加之部分非110年10月27日即係爭權移核發後所
30 增建，而為109年測量時即已存在，則109年測量圖似即與斯
31 時真實現狀不符，而係爭權移之移轉範圍係以109年測量圖

01 為準，與114年測量圖所示之查封範圍顯然不同，益見系爭
02 不動產於形式上審查其所有權範圍之歸屬即有爭議，執行法
03 院自不得罔顧此不一致之情況，不為任何形式審查，徒憑債
04 權人之主張逕認屬相對人之財產範圍，於係爭權移與查封範
05 圍顯然不符之情形下，仍依債權人之聲請開啟執行程序。基
06 上，本於卷存資料形式上審查後，執行法院認定系爭不動產
07 並非相對人之財產而應駁回聲請。

08 三、再以，債權人先以金錢債權聲請拍賣系爭房屋，利害關係人
09 李仁崇、邱顯文復持執行名義向本院聲請強制執行請求債務
10 人就系爭房屋拆屋還地，現由本院114年度司執字第56780號
11 案件受理在案，債權人已知係爭房屋占用系爭土地並無正當
12 權源，且現有基地所有人刻正執系爭確定判決聲請強制執行
13 拆屋還地，而仍據以聲請拍賣系爭房屋，縱使執行法院得於
14 拍賣公告中載明該房屋業經聲請拆除，使應買人得自我評估
15 於拍定後有遭受遭拆除之損害危險下決定是否應買，惟拍賣
16 公告僅在使投標人就標的物有充足之資訊，預先明瞭執行標
17 的物之內容，而決定投標之條件。債權人雖知悉系爭房屋刻
18 正被聲請拆屋還地，而該利害關係人仍繼續執行拆除系爭房
19 屋，則嗣後拍定人至多不過取得系爭房屋拆除後廢料之價
20 值，衡諸常情，拍賣價格應以拆除系爭房屋所得廢料價值為
21 準，而債權人於本院113年度司執字第63957號執行程序中未
22 明確向執行法院陳明將之記載於拍賣公告，或於執行法院踐
23 行詢價程序時陳述意見，使執行法院核定拍賣最低價額儘可
24 能與市場建材廢料價格相當（辦理強制執行事件應行注意事
25 項第42點第5款規定參照），反而主張執行程序中鑑定人提
26 出之未考量系爭房屋遭強制執行拆除風險因素下鑑定之價值
27 1,040,200元仍然價格過低（參債權人113年11月21日民事陳
28 述意見（二）狀，113年度司執字第63957號執行卷第225頁
29 以下），顯然其未善盡債權人協力執行法院公正進行拍賣程
30 序之義務，反而冀望系爭房屋以高額底價拍賣程序進行，似
31 見債權人僅為實現自己之權利，將可能造成拍定人可預見受

有不可預期之鉅額損失。則債權人行使權利似有以損害他人為主要目的，違反誠信原則，而有權利濫用之情。又查本件債務人富旺都市更新服務有限公司雖有就本院114年度司執字第56780號強制執行案件聲請停止強制執行，惟已經承審法院已裁定駁回在案（本院114年度聲字第201號裁定、臺灣高等法院114年度抗字第1654號裁定），則該拆屋還地強制執执行程序不停止而仍持續進行中，系爭房屋勢必面對可預期且應會實現之被拆除風險，若仍堅持進行拍賣程序，縱使先不論責任財產之認定，亦需耗費執执行程序必要之成本費用支出，而拍賣過程中或拍定後，系爭房屋可預期將遭強制執行拆除完畢，即使現時二執执行程序尚未發生牴觸，但未來必然發生之下，僅為了債權人之利益，造成程序之耗費、拍定人權利之損害、甚或未來因此衍生之各類法律訴訟，實與強制執行法第1條第2項之意旨有違。

四、綜上所述，故為確保執执行程序合法進行，並確保債權人、債務人及其他利害關係人間之公平合理，於已有是否為債務人之責任財產形式觀之有疑義、當事人間權利義務關係之失衡、拍賣實益之評估及可見紛爭之防免等情，則自不應准許債權人對系爭不動產之強制執行聲請，以維比例原則之落實，爰裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 115 年 4 月 2 日
民事執行處 司法事務官 張正憲

附表：

114年度司執更一字第15號 財產所有人：富旺都市更新服務有限公司							
編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建築式樣主要 建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓 層	面 積 計		
1	2572	桃園市○○區○	2 層 樓	第一層使用613地號部		全部	

(續上頁)

01

		○段000○000地 號 ----- 桃園市○○區○ ○○街00號	房	分：340.10 第一層使用612地號部 分：0.59 第二層使用613地號部 分：173.48 第二層使用612地號部 分：0.59 合計：514.76			
	備考	未辦建物所有權第一次登記。本建物總面積為514.76平方公尺，其中1.18平方公尺使用普仁段612地號、513.58平方公尺使用普仁段613地號，且權屬非債務人所有。					