

臺灣雲林地方法院民事裁定

115年度執事聲字第12號

異 議 人 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

上列異議人與相對人李振郎間因清償債務強制執行事件，異議人對於民國115年3月18日本院司法事務官所為115年度司執字第2324號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，此民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項、第2項、第3項分別定有明文。又此項規定依強制執行法第30條之1規定準用於強制執行程序。查本院民事執行處司法事務官於民國115年3月18日所為115年度司執字第2324號民事裁定（下稱原裁定），已於115年3月26日送達異議人，異議人於115年4月2日對原裁定以書狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由，送請本院為裁定，經核與上開規定相符，合先敘明。

二、本件異議意旨以：

(一)未經辦理所有權登記之違章建築，是否屬執行債務人所有，非必以房屋納稅資料等公文書為證明，執行債權人提

01 出之證據，如外觀上可使執行法院認屬執行債務人所有，
02 即足當之，有最高法院101年度台抗字第698號民事裁定意
03 旨可資參照。

04 (二)強制執行法第17條所謂於強制執行開始後，始發見債權人
05 查報之財產確非債務人所有者，應由執行法院撤銷其執行
06 處分，係指查報之財產確非債務人所有者而言。若該財產
07 是否債務人所有尚待審認方能確定，執行法院既無逕行審
08 判之權限，尤非聲明同法第12條所定之異議所能救濟，自
09 應依同法第16條之規定，指示主張有排除強制執行權利之
10 第三人，提起執行異議之訴，以資解決，有最高法院49年
11 度台抗字第72號民事裁定、105年度台抗字第867號民事裁
12 定意旨可資參照。

13 (三)查封房屋之實際構造與登記簿記載不符時，仍應按實際構
14 造情形鑑定拍賣，辦理強制執行事件應行注意事項第42點
15 第2款訂有明文。又按動產因附合而為不動產之重要成分
16 者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條亦定
17 有明文。

18 (四)鈞院於115年2月25日會同異議人及地政機關人員赴現場查
19 封，查現場確有一建物之樑柱上貼有戶政事務所編列之門
20 牌「斗六市○○街000號」建物（下稱系爭建物），且該
21 系爭建物之坐落土地之地號同為雲林縣○○市○○○段00
22 00地號，故異議人進行指封。

23 (五)依據系爭建物之稅籍資料可知，系爭建物自70年間起課房
24 屋稅，距今已達45餘年，該建物有增建、修繕實屬自然，
25 增建後導致建物面積異動，自屬常態，系爭建物未辦裡保
26 存登記，實務上除非納稅義務人主動申報，否則稅務人員
27 難以發現建物面積有所異動而及時變更稅籍資料之記載，
28 依民法第811條規定，增建、修繕所使用之新建材（動
29 產）因附合而成為建物之重要部分，縱然系爭建物歷經增
30 建、修繕，不因此導致產權發生變動。

31 (六)原裁定提及之中正二段806建號建物層次與系爭建物並不

01 一致；中正二段808建號建物之坐落地號與異議人查報者
02 亦不一致，再者，原裁定刻意忽略建物存增建、修繕導致
03 建物面積與稅籍面積不相符之可能，僅以稅籍面積作形式
04 審查，略嫌速斷。

05 (七)除系爭建物之稅籍資料外，異議人尚提出建物門牌張貼照
06 片、系爭建物坐落基地地號為證，足供釋明異議人115年2
07 月25日指封建物為債務人所有，參照最高法院101年度台
08 抗字第698號民事裁定，執行法院應准為查封。

09 (八)退步言之，參照最高法院49年度台抗字第72號民事裁定、
10 105年度台抗字第867號民事裁定，若該財產是否債務人所
11 有尚待審認方能確定，執行法院既無逕行審判之權限，尤
12 非強制執行法第12條所定之異議所能救濟，自應依同法第
13 16條規定，指示主張有排除強制執行權利之第三人，提起
14 異議之訴，以資解決。

15 (九)並聲明：

16 1.原裁定廢棄，並對相對人名下門牌號碼雲林縣○○市○
17 ○街000號（稅籍編號00000000000）未辦理保存登記之
18 系爭建物續為執行政序。

19 2.程序費用由相對人負擔。

20 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
21 命債權人另行查報，於強制執行程序開始後始發見者，應由
22 執行法院撤銷其處分。強制執行法第17條定有明文。而債權
23 人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能就財產
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。若債
27 權人無法提出上開證據，使執行法院得由外觀上認定債權人
28 所查報之財產屬於債務人所有時，執行法院自應依職權撤銷
29 執行之處分，無待第三人提起異議之訴以資救濟。又債權人
30 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
31 財產之種類、外觀、債權人所提證據或卷存相關資料，先為

01 形式審查，認該財產屬債務人所有者，始得開始強制執行程
02 序。倘未先為形式審查即逕予強制執行，嗣依該財產之外
03 觀，認確非屬債務人之財產時，仍應撤銷其執行處分。此項
04 形式審查與最高法院49年台抗字第72號判例所謂「該財產是
05 否債務人所有尚待審認方能確定，執行法院無逕行審判之權
06 限」，乃闡述執行法院並無實體調查審認財產所有人之權
07 限，係屬二事（最高法院88年度台抗字第610號、106年度台
08 抗字第406號、109年度台抗字第531號裁定意旨可資參
09 照）。

10 四、經查，本件異議人向本院民事執行處就系爭建物聲請強制執
11 行，惟經本院民事執行處執行人員至現場勘查時，系爭建物
12 為佔地面積甚廣之鋼筋混凝土、鋼鐵造建物，門口掛有「民
13 有成功零售市場」之招牌，與稅籍資料所載以相對人李振郎
14 為納稅異議人之部分僅有面積15.9平方公尺之建物顯不相
15 當，且系爭建物之納稅義務人多達數十人，其中持有面積與
16 異議人相同之納稅義務人多達數十人，僅有第三人程重森
17 （民有成功零售市場代表人）持有之面積與系爭建物之佔地
18 面積相近，加之門牌號碼為雲林縣○○市○○街000號之雲
19 林縣○○市○○○段000○000○號建物所有權人均為第三人
20 程重森（該建物為鋼筋混凝土造之地下室、廁所等），故從
21 形式上上難認定異議人所指掛有「民有成功零售市場」招牌
22 之鋼筋混凝土、鋼鐵造地上建物為相對人李振郎之財產，而
23 不得逕為強制執行。異議人雖主張相對人李振郎為系爭建物
24 之納稅義務人，登載面積雖僅15.9平方公尺，但實務上稅籍
25 人員於登載面積時通常僅粗略於外部目測推估建築物內部面
26 積，實際尚未會同地政人員進行精確測量，事後建物亦有可能
27 進行增建而使面積有所不同云云。惟依系爭建物之稅籍資
28 料所載，與相對人持有面積相同之納稅義務人多達數十人，
29 僅有第三人程重森持有之面積與現況相近等情，已如前述，
30 自難僅以相對人為納稅義務人之一，即無視稅籍面積與實際
31 面積差距過大之情形，逕認系爭建物為相對人李振郎所有。

01 異議人雖又主張執行法院並無實體審認建物所有人之權限，
02 惟執行法院開始強制執行前，本應以形式審查執行標的為債
03 務人之財產後，始得開始強制執行，然本院民事執行處綜合
04 系爭建物現況、稅籍資料所載內容及其他卷內資料，於形式
05 上審查後尚無從認定異議人聲請執行之標的為相對人李振郎
06 之財產，不得逕行開始強制執行，此與執行法院並無審認建
07 物所有人為何人之實體審查權限，係屬二事。

08 五、異議人雖又主張依據系爭建物之稅籍資料可知，系爭建物自
09 70年間起課房屋稅，距今已達45餘年，該建物有增建、修繕
10 實屬自然，增建後導致建物面積異動，自屬常態，系爭建物
11 未辦理保存登記，實務上除非納稅義務人主動申報，否則稅
12 務人員難以發現建物面積有所異動而及時變更稅籍資料之記
13 載，依民法第811條規定，增建、修繕所使用之新建材（動
14 產）因附合而成為建物之重要部分，縱然系爭建物歷經增
15 建、修繕，不因此導致產權發生變動云云。然查，系爭建物
16 之面積與稅籍登記之面積差異頗大，且相對人所有之建物折
17 舊年數已達45年之久，則系爭建物可能已非相對人李振郎所
18 有原建物之增建、修繕，而導致動產與不動產附合而仍為同
19 一建物之增建，更有甚者，相對人李振郎所有之原建物可能
20 早已滅失而不存在，故本件執行法院已難從形式上判斷系爭
21 建物即為相對人李振郎所有之原建物，依據最高法院88年度
22 台抗字第610號、106年度台抗字第406號、109年度台抗字第
23 531號裁定意旨，執行法院自不得對系爭建物為強制執
24 行。

25 六、綜上所述，異議人聲請執行法院就系爭建物為強制執行，於
26 法未合，原裁定駁回異議人就系爭建物強制執行之聲請，於
27 法核無不合。異議意旨猶執前詞指摘原裁定不當，為無理
28 由，應予駁回。

29 七、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
30 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

31 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日

