臺灣橋頭地方法院民事裁定

112年度執事聲字第6號

異　議　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

訴訟代理人　胡庭嘉

相　對　人　旺締開發建設有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳駿緯

上列異議人因與相對人旺締開發建設有限公司間清償票款強制執行事件，對於本院民事執行處司法事務官民國112年1月7日111年度司執字第58561號所為裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文，此規定並為強制執行法第30條之1所準用。查本件本院民事執行處司法事務官於民國112年1月7日所為111年度司執字第58561號裁定（下稱原裁定），於同年月13日送達異議人，異議人於112年1月18日具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定並無不符，先為敘明。

二、異議意旨略以：本院受理111年度司執字第58561號異議人中租迪和股份有限公司與相對人旺締開發建設有限公司間之強

制執行事件(下稱系爭執行事件)，經異議人聲請追加對於相對人於高雄市○○區○○段000地號、同段191、273建號之不動產（門牌：高雄市○○區○○路000號底三層）(下稱系爭建物)之使用權為執行，並聲請函查系爭建物大樓管理委員會就系爭使用權有無分管契約，然經本院執行處以原裁定駁回。惟按，區分所有建物之共同使用部分性質上係屬共有，共有人將各相關區分所有專有部分之建物所有權移轉時，依土地登記規則第72條第2款規定，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉同一人，各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又地下室車位共同使用部分與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，建物專有部分所有人不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人（最高法院87年度台上字第2199號民事判決參照）。本件系爭建物為停車場，現場皆有明確標示停車格編號，有證一現場照片可稽，共有人自得於專有部分範圍內自由使用收益處分，又依前開判決要旨，使用權不得與所有權分離而單獨為買賣標的，然所有權既得為強制執行之標的，則使用權部分自應與所有權合一拍賣。又如僅列所有權部分為拍賣標的，而未將使用權合併拍賣，則拍定人僅取得停車位所有權，而未將使用權列為拍賣標的，自與前開最高法院之判決要旨要有未合。另停車位雖於土地及建物登記簿謄本均以所有權應有部分之方式登載，惟該車位應有部分所有權實與區分所有建築物有單獨所有權並無二致，且該車位既係一棟建築物中之特定空間，供獨立使用而未減損其價值，在物理構造上雖無獨立性，但在使用機能上則有完全之獨立性（供特定人停放特定車輛）。因此，車位所有人對其得使用部分完全得自由使用收益處分，並且排除他人之干涉，甚至可將之出租或設立負擔，進而讓與他人（高院法律座談會民執類第18號參照）。依前開座談會之

見解，車位所有人對其得使用部分完全得自由使用收益處分，並且排除他人之干涉，甚至可將之出租或設立負擔，進而讓與他人。再依強制執行法第122條之規定，除勞工之退休準備金、退休金及請領退休金之權利、依法領取之社會福利津貼、社會救助或補助等不得為執行之財產之外，其餘所有之財產均可強制執行，則使用權可得為強制執行之標的自不待言。再者，依民法第877之1條規定，以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其抵押物存在所必要之權利得讓與者，應併付拍賣。則如僅列所有權部分為拍賣標的，而未將使用權合併拍賣，則拍定人僅取得停車位所有權，而未將使用權列為拍賣標的，則空有所有權之權益而無法使用收益，自與民法不符，亦與前開最高法院之判決要旨要有未合，是原裁定駁回異議人追加執行系爭建物之使用權之聲請，顯有未洽，為此聲明異議，請求撤銷原裁定等語。

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條固有明文。惟強制執行法第17條規定債權人查報之財產是否確屬債務人所有，執行法院僅能就財產上之外觀認定（最高法院97年台抗字第615號裁定意旨參照）。且強制執行法第17條所謂於強制執行開始後，始發見債權人查報之財產確非債務人所有者，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確定，執行法院既無逕行審判之權限，尤非聲明同法第12條所定之異議所能救濟，自應依同法第16條之規定，指示主張有排除強制執行權利之第三人，提起執行異議之訴，以資解決（最高法院49年台抗字第72號判例意旨參照）。申言之，關於執行債務人責任財產之查定，執行法院為形式外觀認定，並無實質審定權限。故除非查報財產一望即知非債務人所有者，而可逕予撤銷執行處分外，主張有排除強制執行權利之第三人，應提起第三人異議之訴，以資解決。

四、經查：異議人執臺灣高雄地方院111年度司票字第7612號民事裁定暨確定證明書為執行名義，聲請強制執行相對人所有之系爭建物，並於民國112年1月5日以民事聲請狀追加執行系爭建物之使用權，並聲請函查系爭建物大樓管理委員會就系爭使用權有無分管契約。經本院調取系爭執行事件卷宗審查後，認系爭建物為防空避難室兼停車場，有債權人111年11月16日陳報之現場照片及系爭建物謄本在卷可稽。惟就系爭建物之大樓管理委員會就系爭建物之使用權有無分管契約及系爭建物是否有約定由相對人專用之部分，本院執行處未予以調查則逕行駁回異議人之聲請，依前段法律規定之說明，即與法有違，而有不當。從而，原裁定逕行駁回異議人強制執行之聲請，有上開違誤，異議人求予廢棄，為有理由，應予准許，並發回本院民事執行處司法事務官另為妥適之處理。

六、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

民事第一庭　法　官　郭文通

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　31　　日

書記官　林香如