

臺灣花蓮地方法院民事裁定

113年度執事聲字第4號

異 議 人 林賜玉

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於民國113年5月15日本院司法事務官所為之110年度司執字第4058號民事裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、異議意旨略以：113年5月21日第三次拍賣程序，將分別歸屬於不同所有權登記名義人之主建物、坐落土地及公設部分，合併拍賣，於判斷上本非屬適當，基於處分不可分原則之法律強行規定，更非性質上許可，原裁定顯有逾越強制執行法第75條規定權限之情形，顯然直接牴觸同法第2條規定。異議人已對前開違反處分不可原則，將本應登記於同一人所有，卻登記於不同人所有為分裂移轉之情形，提出訴訟(鈞院111年度重訴字第24、25、26號等案件)。劉靜怡係於109年4月20日始分別取得附表二不動產之所有權，客觀上明顯可認本件合併拍賣程序業已違反處分不可分原則。附表二編號A不動產之應有部分為6897分之255，而抵押權人尤國寶卻僅針對應有部分6897分之241聲請拍賣(鈞院111年度司拍字第51號裁定)，明顯違反處分不可分原則。

二、本院之判斷：

(一)法律依據：強制執行法第3條、第30條之1(準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項前段、第2、3項)。異議人為宏將建設股份有限公司(執行債務人；下稱宏將公司)之股東兼董事(110年度司執字第4058號執行卷〈下稱執行卷〉(一)94頁)，其陳稱依本院104年重訴字第48號確定判決，宏將公司應將執行標的即附表一、二所示不動產所有權移轉登記予異議人，且其目前占有附表一不動產(執行卷(一)197至198頁異議人書狀記載參照)，為利害關係人，對113年5月15日本院

01 司法事務官所為裁定，於送達後10日內具狀提出異議(執行
02 卷(二)1189至1192頁；本院卷9至12頁)，司法事務官認其異議
03 無理由而送請本院裁定，先予敘明。

04 (二)經調閱系爭執行卷宗核閱可知，執行債權人北揚建材股份有
05 限公司(下稱北揚公司)於110年3月11日持士林地院110年度
06 司促字第666號支付命令及確定證明書為執行名義，對債務
07 人宏將公司名下附表一編號B不動產聲請強制執行，嗣於110
08 年3月16日聲請對宏將公司名下附表一編號A不動產、慈雲段
09 75建號房屋(門牌號碼花蓮市○○路○段000000號)及坐落土
10 地(慈雲段555-26地號)為追加執行。又執行債權人沈其晃
11 (於111年4月16日將有最高限額抵押權擔保之債權轉讓予尤
12 國寶)、郭集益、詹錦梅、尤國寶、邱劭旗等分別執士林地
13 院110年度司票字第1046號本票裁定暨確定證明書、110年度
14 司促字第666號支付命令暨確定證明書、110年度司票字第
15 1362號本票裁定暨確定證明書、本院111年度司拍字第51號
16 抵押物拍賣裁定、士林地院108年度司票字第6607號本票裁
17 定暨確定證明書、債權轉讓契約書、本院112年度司拍字第
18 58號抵押物拍賣裁定、士林地院109年度司票字第3441號本
19 票裁定暨確定證明書、110年度司票字第1361號本票裁定暨
20 確定證明書為執行名義，對宏將公司及抵押物所有人劉靜怡
21 聲請強制執行，經本院分別以110年度司執字第9036、9015
22 號，111年度司執字第10237、16661號，112年度司執字第
23 28311號，及113年度司執字第10892號受理，並併入本件執
24 行事件。其中，慈雲段75建號房屋及坐落土地(慈雲段555-
25 26地號)經本院以110年3月19日函併入本院109年度司執字第
26 12835號事件處理外，其餘房地經於113年5月21日第三次公
27 開拍賣，由債權人詹錦梅以該次拍賣最低價格承受附表一、
28 二編號B不動產。

29 (三)按多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使
30 用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準
31 用本條例之規定，公寓大廈管理條例第53條定有明文。該條

01 例第53條所定其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之
02 集居地區，指下列情形之一：依建築法第11條規定之一宗建
03 築基地，公寓大廈管理條例施行細則第12條亦有規定。查附
04 表一、二不動產屬一宗建築基地內多戶合照之透天式住宅，
05 (花蓮縣政府112年3月29日府建管字第1120045411號函、成
06 屋買賣契約書等可參；執行卷(二)417至438、921至943頁)，
07 符合公寓大廈管理條例施行細則第12條第1款情形，依據前
08 述說明，就其管理及組織準用公寓大廈管理條例之相關規
09 定。

10 (四)按強制執行，依強制執行法第4條之規定，應依執行名義為
11 之。執行法院應依執行名義以確定債務人所負給付之義務，
12 並據以實施強制執行，不得逾執行名義之範圍為強制執行。
13 專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地
14 所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔；專有
15 部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移
16 轉或設定負擔；建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併
17 予查封、拍賣。公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799
18 條第5項及強制執行法第75條第3項分別定有明文。其立法目
19 的，乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避
20 免法律關係趨於複雜，並非執行名義效力擴張之規定。查附
21 表二不動產性質屬公寓大廈管理條例之共用部分，所有權人
22 為劉靜怡，依上揭規定，雖不得與附表一不動產分離而為移
23 轉，然北揚公司所持執行名義(支付命令暨確定證明書)僅得
24 對屬債務人宏將公司所有之一般責任財產強制執行，就非屬
25 宏將公司所有之系爭共用部分即無從依上揭規定為強制執
26 行。

27 (五)按對於已開始實施強制執行之債務人財產，他債權人再聲請
28 強制執行者，已實施執行行為之效力，於為聲請時及於該他
29 債權人，應合併其執程序，並依強制執行法第31條及第32
30 條之規定辦理，強制執行法第33條明文可參。本件併案債權
31 人所持上開抵押物拍賣裁定為執行名義，聲請就附表一、二

01 不動產為強制執行，依強制執行法第33條規定，前後各債權
02 人之執执行程序既經合併，自無從加以割裂，且併案債權人所
03 持執行名義，既已包括系爭共用部分，則執行法院將附表
04 一、二不動產合併查封拍賣，即無不合，如此始為遵守公寓
05 大廈管理條例及民法規定之「處分不可分原則」之展現，故
06 難認系爭強制執执行程序有何逾越強制執行法第75條所定之情
07 形。另債權人尤國寶就附表二不動產抵押權權利範圍實行之
08 疑義，在其他併案債權人就該部分已取得執行名義之情形
09 下，系爭強制執执行程序亦無違誤，執行法院並於第一次拍賣
10 公告時即更正該部分權利範圍內容(由應有部分6897分之241
11 更正為6897分之255；執行卷(二)440至450、544至554、616至
12 626、638、647至648、673頁)。至劉靜怡取得附表二不動產
13 之所有權，是否因違反處分不可分原則，依民法第71條規定
14 而無效，應屬實體法律關係之爭執，而執行法院僅作形式認
15 定，無審認實體權利存否之權，此時實體權益法律關係未盡
16 明確，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，而非聲明異
17 議所能解決。

18 三、基上說明，異議人以前開異議理由，請求撤銷系爭執行事件
19 之強制執执行程序，為無理由，應予駁回。本院司法事務官駁
20 回異議人之異議，理由雖有若干不同，但結論並無二致，異
21 議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

22 四、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後
23 段，裁定如主文。

24 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
25 民事第一庭 法 官 楊碧惠

26 以上正本證明與原本無異。

27 如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀（須按
28 他造當事人之人數附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日
30 書記官 汪郁榮

31 附表一

(續上頁)

01

編號	房屋標示	房屋坐落土地	所有權人
A	花蓮市○○段00○號、門牌號碼花蓮市○○路○段000000號房屋，權利範圍全部	花蓮市○○段000000地號土地(權利範圍全部)	宏將建設股份有限公司
B	花蓮市○○段00○號、門牌號碼花蓮市○○路○段000000號房屋，權利範圍全部	花蓮市○○段000000地號土地(權利範圍全部)	

02

附表二(不動產地號、建號均為花蓮市慈雲段)						
編號	共用部分社區內道路	共用部分公共水池	共用部分警衛室坐落土地	共用部分警衛室	所有權人	備註
A	555地號土地(應有部分142821分之4998)	555-1地號土地(應有部分6753分之236)	555-29地號土地(應有部分6075分之213)	92建號建物(應有部分6897分之255)	劉靜怡	附表一編號A之共用部分
B	555地號土地(應有部分142821分之4980)	555-1地號土地(應有部分6753分之235)	555-29地號土地(應有部分6075分之212)	92建號建物(應有部分6897分之255)	劉靜怡	附表一編號B之共用部分