

臺灣基隆地方法院民事裁定

114年度司執字第32313號

聲請人 劉穰樺

代理人 王瑩婷律師

相對人 王晨星

王衡星

張家棟

張均綸

趙君豪

趙君毅

趙君智

相對人 虹展建設股份有限公司

法定代理人 王晨星

上列當事人間變價分割共有物強制執行事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人關於如附表所示不動產強制執行暨併付拍賣兩造所共有基隆市○○區○○段○○段00000地號土地（權利範圍：10000分之1949）及相對人虹展建設股份有限公司所有中央段四小段299號建物（權利範圍：全部）之聲請均駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、聲請意旨略以：本件聲請人持本院111年度訴字第61號民事判決、臺灣高等法院111年度上字第660號民事判決暨確定證書（以下簡稱系爭執行名義）聲請對聲請人劉穰樺及相對人虹展建設股份有限公司等人所共有如附表所示不動產予以變價分割，且基於兩造當事人最佳經濟利益，請求就聲請人與相對人虹展建設股份有限公司等人所共有之基隆市○○區○○段○○段00000地號土地（權利範圍：10000分之1949），

01 本同為兩造為共有，而應為併同移轉。另就相對人虹展建設
02 股份有限公司單獨所有之同段299建號建物（權利範圍：全
03 部），業經相對人虹展建設股份有限公司提出同意書，亦請
04 求併同移轉而為併付拍賣等語，詳見卷附聲請民國114年8
05 月21日民事併付拍賣強制執行聲請狀、及同年10月30日民事
06 陳報（聲請准予併付拍賣）狀。

07 二、按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
08 地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公
09 寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。次按執行名義係變賣
10 繼承財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，
11 依強制執行法第131條第2項之規定，執行法院得予以拍賣，
12 並分配其價金，其拍賣程序，準用關於動產或不動產之規
13 定。而對於不動產之執行，民國85年10月9日同法第75條第3
14 項固增列「建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併予查
15 封、拍賣」，但該規定係為金錢債權請求權之執行而設，乃
16 因債務人之所有財產原為債權之總擔保，且建築物不能與基
17 地之使用分離而獨存，於建築物與基地同屬債務人所有時，
18 為避免僅就建築物或基地拍賣，影響拍賣價金，及事後衍生
19 所有人間複雜之法律關係，而允許建築物及其基地併付拍
20 賣。至於執行名義係對特定不動產為強制執行者，原則上應
21 以該不動產為執行範圍，此觀民法第877條、第877條之1，
22 僅就以土地設定抵押權後於其上營造建築物，於必要情形時
23 始許就該建築物併付拍賣，而非只考量提高拍賣價金及避免
24 衍生土地、建築物利用之複雜關係，即就同屬債務人所有之
25 土地及建築物，概許其併付拍賣；或因有該強制執行法第75
26 條第3項之規定，即不再另為併付拍賣之規定，足資說明，
27 最高法院105年度台抗字第554號民事裁定意旨可供參考。再
28 者，因強制執行法第75條第3項之規定，係針對金錢債權之
29 執行名義，為滿足一定金額之債權而設，與分割共有物判決
30 係為消滅特定物共有關係之目的而為執行者，性質上迥然不
31 同，後者無從依強制執行法第131條第2項準用、或類推適用

01 第75條第3項規定之餘地，則就變價分割共有物事件之聲請
02 人因違反民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項
03 規定，拍定人因無法辦理移轉登記，則聲請人聲請執行變賣
04 屬不能執行，執行法院應以裁定駁回強制執行之聲請等語，
05 亦有臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民執類提案
06 第7號研討結果可供參照。

07 三、經查：

08 (一)依基隆市地政事務所民國114年10月13日基地所登字第11401
09 05142號函略載：「....二、經查本所地籍資料庫，中央段
10 四小段337建號建物領有基隆市政府（75）基使字第00006號
11 使用執照，其建築基地為同區段134-3、146及147地號土
12 地，爰134-3地號應一併辦理查封登記，以符合公寓大廈管
13 理條例第4條第2項規定。三、按內政部....。四、次查共有
14 人虹展建設股份有限公司除旨揭建物外，尚有中央段四小段
15 299建號建物同屬上開使用執造之區分所有建物，該建物亦
16 應一併辦理查登記，以符合公寓大廈管理條例第4條第2項規
17 定；若僅查封同段337建號建物及其建築基地，應依上開內
18 政部函釋定其基地所有權之應有部分，惟不得約定為零或全
19 部。」等語，足徵本件聲請人持系爭執行名義所聲請如附表
20 所示不動產為變價分割強制執行事件，原須就兩造所共有之
21 中央段四小段134-3地號土地及相對人虹展建設股份有限公
22 司所有之299建號建物一併辦理查封，始符合公寓大廈管理
23 條例第4條第2項規定，合先敘明。

24 (二)惟依前揭二、所示規定及裁判意旨，是本件聲請人所憑執行
25 名義乃變價分割共有物之確定判決，迥異於金錢債權之執行
26 名義，自不得主張準用或類推強制執行法第75條第3項之規
27 定併付拍賣兩造所共有之中央段四小段134-3地號土地（權
28 利範圍：10000分之1949）及相對人虹展建設股份有限公司
29 所有之299建號建物（權利範圍：全部）。故聲請人聲請強
30 制執行如附表所示之不動產仍屬執行不能，且聲請併付拍賣
31 兩造所共有之中央段四小段134-3地號土地（權利範圍：600

01 00分之11694) 及相對人虹展建設股份有限公司所有之299建
 02 號建物(權利範圍:全部)亦無理由,均應予駁回。爰裁定
 03 如主文。

04 四、如不服本裁定,應於裁定送達後10日內,以書狀向本院司法
 05 事務官提出異議,並繳納裁判費新臺幣1,000元。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 4 日
 07 民事執行處 司法事務官 張筱妮

08 附表

09 114年司執字032313號 財產所有人:劉糠樺、王晨星、王衡星、張家棟、張均綸、趙君豪、趙君毅、趙君智、虹展建設股份有限公司

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	仁愛區	中央	四	146	385	10000分之 727	
	備考	(權利範圍:劉糠樺持分10000分之1;王晨星持分10000分之2;王衡星持分10000分之1;張家棟、張均綸各自持分10000分之85,趙君豪、趙君毅、趙君智各自持分10000分之57;虹展建設股份有限公司持分10000分之382)						
2	基隆市	仁愛區	中央	四	147	67	10000分之 727	
	備考	(權利範圍:劉糠樺持分10000分之1;王晨星持分10000分之2;王衡星持分10000分之1;張家棟、張均綸各自持分10000分之85,趙君豪、趙君毅、趙君智各自持分10000分之57;虹展建設股份有限公司持分10000分之382)						

10

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 合	面積 積計		
1	337	基隆市○○區○ ○段○○段000○ 000地號 ----- 仁五路8號地下室	防空避 難、12 層、鋼 筋混凝 土造	防空避難室: 226.19 停車場: 90.00 合計: 316.19		全部	
				備考	含共同使用部分338建號之持分10000分之683(權利範圍:劉糠樺持分10000分之1;王晨星持分10000分之2;王衡星持分10000分之1;張家棟、張均綸各自持分20000分之2343,趙君豪、趙君毅、趙君智各自持分30000分之2343;虹展建設股份有限公司持分10000分之5310)		