臺灣高等法院高雄分院民事判決

115年度上易字第150號

上　訴　人　郭忠興
訴訟代理人　李慶榮律師
被上訴人　　吳惠珠
000000000000000000
訴訟代理人　戴榮聖律師
被上訴人　　港都之星餐飲有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳美昕
參　加　人　玉山商業銀行股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　黃男州
訴訟代理人　顏大傑

上列當事人間請求確認拍賣無效事件，上訴人對於民國115年3月27日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第1691號第一審判決提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人港都之星餐飲有限公司（下稱港都之星公司）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、上訴人主張：上訴人於民國100年5月1日向張素鑾購買門牌號碼高雄市前金區市○○路000號公寓大廈（下稱系爭公寓）之屋頂平臺增建建物（下稱系爭增建部分）。系爭增建部分具有構造上及使用上獨立性，與張素鑾所有之同棟下層高雄市前金區市○○路000號7樓之1建物（下稱系爭7樓建物），各為獨立之物。因系爭增建部分未辦保存登記，故上訴人係自張素鑾處受讓事實上處分權。因此，港都之星公司

於101年間向張素鑾購買系爭7樓建物，取得所有權之範圍並不及於系爭增建部分。惟港都之星公司債權人即參加人玉山商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行）於112年聲請拍賣抵押物即系爭7樓建物，經原法院以112年度司執字第56260號抵押物拍賣執行事件（下稱系爭執行事件）受理，卻誤將系爭增建部分一併予以查封（暫編建號12833號），連同其餘查封之抵押不動產，於113年2月22日拍定並由被上訴人吳惠珠得標買受。基上，上訴人就系爭增建部分既有事實上處分權，且非系爭7樓建物之部分或附屬建物，原法院就系爭增建部分所為之拍定（下稱系爭拍定）即屬無效。爰提起本訴確認訴訟等節，並聲明求為判決：確認系爭拍定無效（上訴人於本院雖為訴之變更，經本院認定並不合法，另以裁定駁回）。

三、吳惠珠則以：系爭增建部分無獨立門牌及水、電錶，且與下方之系爭7樓建物內有樓梯通道相連，欠缺構造上及使用上獨立性，無法由張素鑾獨立轉讓事實上處分權。伊既經法院拍賣程序購得系爭7樓建物及系爭增建部分，並經原法院核發權利移轉證書，依土地法第43條規定，應受信賴保護等語，資為抗辯。

四、港都之星公司經合法通知，未於原審言詞辯論程序到場，亦未提出任何書狀及答辯。

五、玉山銀行則以：張素鑾以系爭7樓建物為抵押物向玉山銀行申辦貸款時，已切結系爭7樓建物與系爭增建部分相通等語。

六、原審判決上訴人敗訴。上訴人不服，提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認系爭拍定無效。林惠珠及玉山銀行之答辯及參加聲明：上訴駁回。港都之星公司則未為任何聲明。

七、兩造不爭執事項及本件爭點

㈠不爭執事項

1.張素鑾於81年購買系爭公寓之系爭7樓建物，並出資委由嘉

總建設股份有限公司（下稱嘉總公司）於系爭公寓之屋頂平臺，加蓋系爭增建部分，未辦保存登記。

2.系爭增建部分於頂樓平臺位置設有出入口，可藉由頂樓平臺空間通往系爭公寓之公共樓梯，但無獨立水、電錶，也未編列門牌。

3.上訴人、張素鑾於100年5月1日簽訂讓渡書，內容如審訴卷第15頁所示。

4.張素鑾於101年間出售系爭7樓建物予港都之星公司，港都之星公司並就系爭7樓建物設定最高限額抵押權予玉山銀行（記載之抵押建物範圍如訴卷第57頁所示，記載內容並未包含系爭增建部分）。嗣經玉山銀行聲請抵押物拍賣裁定（原法院112年度司拍字第49號民事裁定）及強制執行，經原法院以系爭執行事件受理，查封範圍除系爭7樓建物外，並有包含系爭增建部分（即暫編建號12833號）。

5.系爭增建部分連同其餘查封之抵押不動產，於113年2月22日由吳惠珠得標買受（拍定）。

6.吳惠珠已取得權利移轉證明書。

7.本件就執行程序有辦理點交。點交當日，系爭增建部分無人居住使用，經執行法院點交由吳惠珠。

㈡本件爭點

上訴人請求確認就系爭增建部分所為之系爭拍定無效，有無理由？

八、本件之認定

㈠所有人於原有建築物之外另行增建，如該增建部分不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍即因而擴張。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬建物；其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅，被附屬之原有建築物所有權範圍即因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上均具獨立性，於與原建築物依法合併登記為同一建號建築物前，即為獨立之建築物，而成

為獨立之所有權客體（最高法院114年度台上字第1775號民事判決意旨參照）。

㈡上訴人固主張系爭增建部分由張素鑾於81年5月12日向嘉總公司購買系爭7樓建物時，出資於屋頂（即屋頂平臺）加蓋第8層，且有獨立出入口，可利用系爭公寓共同使用之樓梯出入，非屬系爭7樓建物之部分或附屬建物。上訴人嗣於100年5月1日向張素鑾單獨購買系爭增建部分，已取得事實上處分權等語，並提出讓渡書乙份為證（不爭執事項3.）。經查，系爭增建部分為系爭公寓之第7層屋頂突出物，面積為114.48平方公尺（見原法院之113年3月6日執行命令附表，審訴卷第31頁），固有獨立之出入口，可藉由頂樓平臺空間通往系爭公寓之公共樓梯對外出入（不爭執事項2.）。惟張素鑾除委由嘉總公司加蓋系爭增建部分，系爭7樓建物亦有因應更改結構，於內部增設樓梯，並將屋頂平臺對應樓梯空間之層面位置予以打除，以令增設之樓梯結構可向上延伸直通系爭增建部分內部乙節，有原審於114年9月15日勘驗時拍攝之系爭7樓建物、系爭增建部分現況照片可佐（訴卷第221、222頁照片）。基上，堪認張素鑾向嘉總公司購買系爭7樓建物時，為擴增室內使用空間，另出資委由該公司在系爭7樓建物上方之屋頂平臺增建系爭增建部分，且規劃可逕由系爭7樓建物直通系爭增建部分內部，因此於系爭7樓建物內部設置樓梯，同步拆除、變更屋頂平臺部分層面，即可自7樓內部直接進入系爭增建部分內部，無須另沿系爭公寓之公共樓梯方可進入。則系爭增建部分固有設置出入口，且有自己牆面及內部隔間（訴卷第223、253頁），但以整體結構之規劃而言，系爭增建部分顯係利用系爭7樓建物之內部樓梯進出使用，而非另沿系爭公寓之公共樓梯出入，難認具結構上之獨立性。又，以內部空間之規劃目的及互通模式而言，系爭7樓建物、系爭增建部分內有樓梯直通相連，系爭增建部分應係為擴增系爭7樓建物之空間而加蓋，復參以系爭增建部分並無獨立水、電錶乙節，亦經證人張素鑾證述在卷（訴卷

第308頁），系爭增建部分須依賴系爭7樓建物之水電供應系統，方可供做合理使用，可見系爭增建部分與系爭7樓建物呈一體利用，使用上亦不具獨立性。

㈢至於證人張素鑾雖證稱：購買系爭7樓建物時，雖有出資委請嘉總公司加蓋8樓（即系爭增建部分），但不清楚為何系爭7樓建物、系爭增建部分中間有樓梯，也不知道是何人所弄等語（訴卷第309、310頁）。惟依照片所示（訴卷第221、222頁），系爭7樓建物內部為能直通系爭增建部分，有特別開設一道門，便於進入樓梯位置步行向上，而就樓梯部分均有貼設磁磚及防滑條；頂樓平臺之層面打除位置，亦有延伸壁面及修整邊緣處，顯係就系爭增建部分與樓梯位置整體規畫後方才加以變更、增建，證人張素鑾證稱僅有出資加蓋系爭增建部分，不知樓梯存在乙節，當係為掩飾系爭增建部分與系爭7樓建物之內部使用及結構關聯，尚非可信。

又，上訴人雖稱向張素鑾購買系爭增建部分時，系爭7樓建物內部所設通往系爭增建部分之樓梯，與系爭增建部分交接處曾有設置木質隔間，以阻擋他人沿該樓梯自系爭7樓建物內部通往系爭增建部分，嗣遭不明人士拆除等語，並提出樓梯與系爭增建部分照片供查（訴卷第248頁）。然而，依上訴人所提照片，僅由上訴人自行擬設隔間木板位置，以螢光條線標示，並無任何隔間材質遺留狀態，無從僅以交接處之壁面木條未連接之情狀，即推認設有隔間；縱有設置木板隔間，亦可與系爭增建部分、系爭7樓建物之水泥結構互為一體有所不同，仍無從變更系爭增建部分係為擴增系爭7樓建物內部空間之使用目的而加蓋，並因此設置相互連通之樓梯之使用及結構一體性。衡以系爭增建部分使用上所必備之水、電資源，始終必須依賴系爭7樓建物，仍難認系爭增建部分有使用上及結構上之獨立性。

㈣依上所述，系爭增建部分結構上及使用上既與系爭7樓建物成為一體，系爭增建部分自不得獨立為物權之客體，原有建築物即系爭7樓建物之所有權範圍即因而擴張，張素鑾無從

單就系爭增建部分讓與事實上處分權予上訴人。則上訴人主張以對系爭增建部分有事實上處分權，請求確認系爭拍定無效，即非有據。

九、綜上所述，上訴人請求確認系爭拍定為無效，為無理由，不應准許。原審判決上訴人敗訴，理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。上訴論旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

十、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　9　　日

書記官　郭蘭蕙