

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第81號

異 議 人 呂國輝

相 對 人 吳德松

吳文煌

吳文漢

吳文成

吳菊

陳美惠

吳靜江

吳芷穎即吳連成

吳慧貞(即吳文鎮之承受訴訟人)

吳慧美(即吳文鎮之承受訴訟人)**國外公送**

吳慧娟(即吳文鎮之承受訴訟人)

曾浚峰(即吳文鎮之承受訴訟人)

吳修安(即吳文鎮之承受訴訟人)

吳鴻輝(即吳文鎮之承受訴訟人)

- 01 吳月娥
- 02 吳鍊翔
- 03 呂美珠
- 04 0000000000000000
- 05 吳英釗
- 06 0000000000000000
- 07 呂鳳仙
- 08 張永定
- 09 葉宗鴻
- 10 葉宗輝
- 11 葉素芬
- 12 0000000000000000
- 13 0000000000000000
- 14 張欣如(即張黃麗華之繼承人)
- 15 0000000000000000
- 16 張欣佳(即張黃麗華之繼承人)
- 17 0000000000000000
- 18 張欣怡(即張黃麗華之繼承人)
- 19 0000000000000000
- 20 張欣穎即張欣伶(即張黃麗華之繼承人)
- 21 0000000000000000
- 22 0000000000000000
- 23 吳寶桂
- 24 陳旭陽(即陳周寶珠之繼承人)
- 25 0000000000000000
- 26 陳世川(即陳周寶珠之繼承人)
- 27 0000000000000000
- 28 0000000000000000
- 29 陳宏平(即陳周寶珠之繼承人)
- 30 0000000000000000
- 31 陳天舜(即陳周寶珠之繼承人)

01 0000000000000000

02 陳天一(即陳周寶珠之繼承人)

03 0000000000000000

04 楊文煦

05 楊秀滿

06 黃胤侃(即楊秀枝枝繼承人)

07 0000000000000000

08 黃樹信(即楊秀枝枝繼承人)

09 0000000000000000

10 黃樹傑(即楊秀枝枝繼承人)

11 0000000000000000

12 黃如玉(即楊秀枝枝繼承人)

13 0000000000000000

14 黃衍勳(即楊秀枝枝繼承人)

15 0000000000000000

16 楊秀灼

17 吳永同

18 黃鈺翔

19 黃建志

20 黃瑞緣

21 0000000000000000

22 黃敏玲

23 0000000000000000

24 宋韻平

25 0000000000000000

26 宋昀芮

27 0000000000000000

28 洪茹玉

29 0000000000000000

30 上列當事人間分割共有物強制執行事件，異議人對於中華民國11
31 4年10月31日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第58

01 862號裁定聲明異議，本院裁定如下：

02 主 文

03 異議駁回。

04 異議程序費用由異議人負擔。

05 理 由

06 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效
07 力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於
08 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
09 議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分，
10 認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第一項之異
11 議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以
12 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本
13 文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院司法事務官於民國
14 114年10月31日作成114年度司執字第58862號民事裁定（下
15 稱原裁定），原裁定於同年11月7日送達異議人，異議人於
16 收受該處分送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異
17 議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，合先敘
18 明。

19 二、本件異議人異議意旨略以：

20 (一)異議人與相對人共有新北市○○區○○段000○000號土地
21 (下稱系爭土地)及同段414地號土地，異議人提起分割共有
22 物訴訟，經臺灣新北地方法院以108年度訴更一字第23號判
23 決、臺灣高等法院109年度上字第1329號民事判決、最高法
24 院111年度台上字第1510號民事判決應予變價分割確定（下
25 稱系爭確定判決）。

26 (二)異議人執系爭確定判決為執行名義，向執行法院聲請變賣系
27 爭土地，由鈞院114年度司執字第58862號分割共有物強制執
28 行事件（下稱系爭執行事件）受理中。經鈞院執行處以系爭
29 土地上尚有相對人吳鍊翔所有鶯歌區陶瓷段231、232建號建
30 物(下稱系爭建物)，而系爭判決並未載明併就系爭建物准予
31 變價分割，倘依系爭確定判決所載僅變賣系爭土地即與公寓

大廈管理條例第4條第2項規定有違。

(三)系爭土地上雖有系爭建物，然系爭建物係依系爭172地號土地他項權利人吳粉所有地上權之法律關係而辦理建物第一次登記，非依土地所有權人之同意而辦理第一次登記，從而拍賣系爭土地並無違反公寓大廈管理條例第4條第2項規定。

(四)又一棟建築物內有2戶以上，且分別登記2位以上所有權人，方稱為公寓大廈，系爭建物均為相對人吳鍊翔所有，非屬公寓大廈管理條例所稱之區分所有建物，是系爭土地拍賣時，自無一併移轉系爭建物所有權之必要。

(五)再查，系爭173地號土地並非系爭建物之建築基地，系爭建物為越界建築，其於系爭173地號土地並無合法權源，自無公寓大廈管理條例第4條第2項規定之適用，爰依法聲明異議，請求廢棄原裁定等語。

三、按區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔；區分所有建物之專有部分不得與其所屬建築物共同使用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項分別定有明文。又民法第799條之2規定，同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，準用民法第799條規定，其規範目的乃因同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分，爰明定準用民法第799條規定，俾杜爭議。雖民法第799條之2規定係98年1月23日修正新增，然於修正前之此類型建物，非不可以該增訂之條文作為法理而填補之，俾法院對同一事件所作之價值判斷得以一貫，以維事理之平（最高法院110年度台上字第1958號判決意旨參照）。又共有人因共有物分割之方法不能協議決定，而提起請求分割共有物之訴，法院固得依民法第824條第2項規定，以原物分配於各共有人，或變賣共有物，以價金分配於各共有人；惟共有人請求分割之共有物，倘係公寓

大廈之專有部分，而無法以原物分配於各共有人，須採變賣共有物以價金分配於各共有人之方法分割，因依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，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所有權之應有部分分離而為移轉，共有人自應請求就該專有部分與其所屬建築物共用部分之應有部分、基地所有權之應有部分一併請求變價分割。

四、經查：

(一)異議人於114年3月28日執系爭確定判決為執行名義，向執行法院聲請變賣系爭土地及同段414地號土地，執行法院於114年4月8日函囑新北市樹林地政事務所(下稱樹林地政)辦理查封登記，樹林地政以114年4月18日新北樹地登字第1146236202號函覆稱相對人吳鍊翔尚有鶯歌區陶瓷段231、232建號建物(下稱系爭建物)，登記次序：1，權利範圍全部(即系爭172、173地號土地之地上建物)未一併查封，與公寓大廈管理條例第4條第2項規定不符等語(見系爭執行事件案卷第219頁)；本院復以115年4月2日新北院胤民通114執事聲81字第1159006575號函詢問樹林地政系爭建物是否為公寓大廈管理條例之規範對象，據樹林地政以115年4月14日新北樹地登字第1156154629號函覆稱：「三、本案債務人所有鶯歌區陶瓷段231建號(門牌：尖山埔路90號)、232建號(門牌：尖山埔路90號2樓)為區分所有建物之專有部分，又債務人吳鍊翔已取得建築基地即同段172、173地號土地所有權，前開建物應與其建築基地應併同移轉或設定負擔，業以本所114年5月28日新北樹地登字第1146238522號函覆貴院民事執行處在案。」等語(見本院卷第47、48頁)，及以115年4月14日新北樹地登字第1156156145號函覆稱：「說明二、依內政部87年4月21日台內地字第8777211號函示『關於整棟建物皆為同一權利主體所有者，於申辦建物所有權第一次登記時，登記機關應依下列原則為之：一、申請建物所有權第一次登記，申請人申請以一般建物(非區分所有建物)之型態登記者，既屬編為同一建號，屬同一權利主體所有，已非屬區分所有建

01 物...。二、建物所有權第一次登記，申請人為同一權利主
02 體，如申請以區分所有建物型態登記者，應依區分所有建物
03 辦理測量及登記之相關規定辦理。』，先予敘明。三、依上
04 開函示所示，本案登記名義人吳鍊翔所有建物於辦理建物所
05 有權第一次登記時，1、2樓雖為同一權利主體所有，然其非
06 以一般建物（非區分所有建物）編為同一建號方式登記，而
07 係分別以區分所有建物型態登記，其各分屬鶯歌區陶瓷段23
08 1建號及232建號，是前開建物應屬區分所有建物，而應與其
09 建築基地併同移轉。」等語（見本院卷第55、56頁）甚明。

10 (二)查坐落在系爭土地上之系爭建物（即新北市○○區○○段00
11 0○號、232建號，門牌號碼分為別新北市○○區○○路00
12 號、90號2樓）均於76年1月8日辦理第一次建物所有權登記
13 時，登記為相對人吳鍊翔單獨所有，是系爭建物於第一次登
14 記時，即區分為數專有部分登記所有權，為上述現行民法第
15 799條之2所規範之類型。系爭建物雖屬民法第799條之2修正
16 前之此類型建物即以區分所有建物型態登記，惟揆諸前開最
17 高法院判決意旨，系爭建物可以該增訂之條文作為法理而填
18 補之，有民法第799條之2規定之適用。

19 (三)從而，系爭建物既為區分所有建築物之專有部分，系爭土地
20 為系爭建物之基地，則系爭土地應連同相對人吳鍊翔之系爭
21 建物併同移轉，始無違民法第799條第5項及公寓大廈管理條
22 例第4條第2項之規定。

23 (四)次按變價分割共有物判決，為對物之執行名義，故應依該確
24 定判決所載准予變價分割之範圍實施強制執行，不得逾該執
25 行名義之範圍而為強制執行（最高法院102年度台抗字第764
26 號裁定意旨參照）。系爭確定判決既為對物之執行名義，執
27 行法院自應依系爭確定判決所載准予變價分割之範圍實施強
28 制執行，不得另為任由異議人追加執行名義所無之標的，而
29 系爭確定判決並未載明併就相對人吳鍊翔所有之系爭建物准
30 予變價分割，倘依異議人聲請僅變賣系爭土地應有部分，即
31 與公寓大廈管理條例第4條第2項規定有違，且地政機關已明

01 示無法單獨辦理所有權移轉登記（參前述(一)），是系爭執行
02 事件變賣系爭土地即屬執行不能至明。

03 (五)另按強制執行法第75條第3項「建築物及其基地同屬於債務
04 人所有者，得併予查封、拍賣」之規定，係為金錢債權請求
05 權之執行而設，乃因債務人之所有財產原為債權之總擔保，
06 至於執行名義係對特定不動產為強制執行者，原則上應以該
07 不動產為執行範圍，此觀民法第877條、第877條之1等規定
08 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
09 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
10 衍生土地、建築物利用之複雜關係，即就同屬債務人所有之
11 土地及建築物，概許其併付拍賣即知。查系爭系爭確定判決
12 係變賣分割共有物，以價金分配於各共有人，乃係對於物之
13 執行名義，其執行範圍自以系爭確定判決所載准予變價分割
14 之範圍，不及於債務人其他財產，此與金錢債權之強制執行
15 係對人之執行名義不同，系爭建物既非系爭確定判決所載准
16 予變價分割之範圍，系爭執行事件即無從準用或類推適用強
17 制執行法第75條第3項規定，將相對人吳鍊翔之系爭建物，
18 與系爭確定判決所載之系爭土地併付拍賣。

19 (六)綜上，執行法院以裁定駁回異議人強制執行之聲請，於法並
20 無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，
21 應予駁回。

22 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
23 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條第1項、第78條，
24 裁定如主文。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
26 民事第一庭 法 官 傅紫玲

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗
29 告費新臺幣1,500元。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 25 日
31 書記官 羅婉燕