臺灣新竹地方法院民事判決

111年度訴字第794號

原　　告　張俊恭
訴訟代理人　黃昭仁律師
　　王郁晶律師
被　　告　國泰綜合證券股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　莊順裕
訴訟代理人　黃可欣
　　劉耀中

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國111年11月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)本院111年度司執字第4640號強制執行事件（下稱系爭執行事件），係將坐落新竹縣○○市○○段000地號、縣○段0000地號土地上之翰林段暫編3891建號建物（門牌號碼新竹縣○○市○○街00號，下稱系爭建物）列為訴外人葉佳妤之財產，然系爭建物乃原告於民國94年6月間與訴外人葉佳妤合資購買，並由原告持續占有使用至今，伊所設立經營之永元科技有限公司所在地亦登記於此，足見原告為系爭建物之事實上處分權人。

(二)又系爭建物中之前方一樓採光罩，有面臨道路之獨立出入門戶，毋需經由坐落新竹縣○○市○○段000地號土地上之同段494建號建物（下稱主建物），即與外界相通，外牆為磚造牆面足遮風避雨，未與主建物共用屋頂，足認與主建物之空間有所區隔遮斷，可作為一單獨之建物，並依使用者意思供作不同用途使用，構造上及使用上具備獨立性，為獨立之

定著物，其事實上處分權應歸屬原告所有。系爭建物中之後方增建，則無獨立出入口。

(三)是以，被告以其與訴外人葉佳妤之債權債務關係，而對系爭建物為強制執行，原告自得請求撤銷之。為此，爰依強制執行法第15條之規定，提起本件第三人異議之訴，並聲明：1.系爭執行事件中，系爭建物拍賣之強制執行程序，應予撤銷。2.訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)原告並未提出其有出資興建系爭建物之證明，顯非系爭建物之原始取得人，無從原始取得系爭建物之所有權。再者，系爭建物因未辦理保存登記，不得為所有權之移轉，原告亦不得主張其因占有、使用、收益、受讓等而取得系爭建物之所有權。此外，原告亦未舉證其與訴外人葉佳妤間有何占有使用系爭建物之正當權源、占有事實，難認原告為系爭建物之事實上處分權人。

(二)退步言之，縱認原告得證明其為系爭建物之事實上處分權人，惟事實上處分權並非足以排除強制執行之權利，原告不得據以排除系爭建物之執行程序。

(三)另系爭建物中之後方增建，係作為廚房、浴室使用，與主建物缺乏空間區隔遮斷，無法從外部識別為獨立空間，且無法作為一建築物單獨使用，顯乏構造上及使用上獨立性。系爭建物中之前方增建，雖與主建物之空間有所區隔遮斷，而具備構造上獨立性，惟僅係作為車庫使用，並與主建物共用同一出入口，彼此依存程度極高，不具備使用上獨立性，而非獨立之定著物。故而，系爭建物應屬附屬建物，依民法第811條規定，應由原建築所有人即訴外人葉佳妤取得所有權，原建物所有權範圍因而擴張。

(四)綜上，原告提起本訴為無理由，應予駁回，並聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、得心證之理由：

(一)按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於

強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告，強制執行法第15條定有明文。而所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置權、質權存在情形之一者而言。占有，依民法第940條之規定，不過對於物有事實上管領之力，自不包含在內(最高法院44年台上字第721號判例意旨參照)。是強制執行法第15條規定得排除強制執行之權利，並不包括事實上之占有及處分權在內。

(二)次按，不動產物權依法律行為取得者，非經登記不生效力，民法第758條定有明文。此項規定，並不因不動產為違章建築而有例外（最高法院62年台上字第2414號判例要旨可參）。又按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，而屬獨立之建築物，始得為物權之客體。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照）。另按，獨立之建築物應具構造上及使用上之獨立性，始得為物權之客體。倘依附於原建築以助其效用且未具獨立性之附屬建物，依民法第811條規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張（同院109年度台上字第2448號判決意旨亦著有明文）。

(三)經查，原告主張系爭建物為其與訴外人葉佳妤於94年6月間所合資購買，並由原告持續占有使用至今，其為系爭建物之事實上處分權人云云，除未提出任何證明文件，徒空言主

張，已無從信實外；且與本院107年度重訴字第117號民事判決、臺灣高等法院109年度重上字第297號民事判決、最高法院110年度台上字第1886民事裁定（下稱另案確定判決）所審認主建物係訴外人葉佳妤所有乙情，亦屬不合，有另案確定判決在卷可稽（見卷第43-69頁）。另系爭建物並未辦理保存登記，此亦為兩造所不爭執，則原告既非出資興建者，無法為所有權之移轉，至多僅能取得事實上處分權，即令原告已長期居住、占用系爭建物，揆諸前揭說明，原告就系爭建物事實上之占有及處分權，尚不足據為排除強制執行之權利。是以，原告主張其為系爭建物之事實上處分權人，並據此請求排除就系爭建物所為之拍賣執行程序，於法即非有據，不應准許。

(四)次查，系爭建物係包含位於主建物前方之第一層採光罩（磚牆）；以及主建物後側之第一至4層，合計面積93.63平方公尺，此經本院調閱系爭執行事件卷宗查明屬實。又系爭建物中之後方增建，乃分別為主建物屋內之廚房、浴室等，有原告提出之現場照片附卷可參（見卷第107-111頁），並無獨立之出入口，需經由主建物之出口對外通行，顯不具有使用上及構造上之獨立性。再者，系爭建物中之前方增建，則為主建物屋前之採光罩，雖有採光罩天花板、四周牆壁區隔屋內、外空間，而有構造上獨立性；然其係作為車庫使用，且與主建物使用同一出入口，並無獨立出入口，難認具有使用上之獨立性，不具獨立之經濟效用，無法脫離主建物為單獨使用，該作為車庫使用之採光罩增建僅有擴張主建物使用之功能。依上說明，系爭建物並非獨立之不動產，應屬主建物之附屬建物，不能為物權之客體，自無獨立之所有權存在，系爭建物因主建物所有權範圍擴張而同屬訴外人葉佳妤所有。是以，原告主張其為系爭建物之所有人，得依強制執行法第15條規定排除系爭建物之強制執行程序云云，亦屬無據。

(五)綜上，原告依據強制執行法第15條之規定，提起本件第三人

異議之訴，請求撤銷系爭執行事件中就系爭建物所為之拍賣執行程序，為無理由，應予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

五、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　22　　日

民事第二庭法　官　林南薰

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　陳麗麗