

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第432號

上訴人 松鑫國際有限公司

法定代理人 黃琳峻

訴訟代理人 林軍男律師

被上訴人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 施瑪莉

訴訟代理人 林奐彰

參加人 林助信律師即黃朝民之遺產管理人

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國112年7月28日臺灣臺中地方法院112年度訴字第365號第一審判決提起上訴，本院於中華民國113年7月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用及參加費用，均由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

壹、就兩造之訴訟有法律上利害關係之第三人，為輔助一造起見，於該訴訟繫屬中，得為參加，民事訴訟法第58條第1項定有明文。所謂有法律上利害關係之第三人，係指本訴訟之裁判效力及於第三人，該第三人私法上之地位，因當事人之一造敗訴，將受不利益，或本訴訟裁判之效力雖不及於第三人，因當事人之一造敗訴，依該裁判之內容或執行結果，第三人私法上之地位，將受不利益者而言(最高法院104年度台聲字第269號裁定意旨參照)。

貳、原審法院民事執行處111年度司執字第88694號返還借款強制執行事件(下稱系爭執行事件)，被上訴人為執行債權人，林

助信律師即黃朝民之遺產管理人為執行債務人之一，被上訴人於系爭執行事件中，聲請查封拍賣坐落臺中市○○區○○段000○○000地號土地(下稱417地號等2筆土地)，以及坐落其上本為黃朝民所有已辦理保存登記之同段123建號、門牌號碼臺中市○○區○○路00號建物(下稱123號建物)；另主張未辦理保存登記經暫編建號為同段155建號建物(下稱系爭155號建物)，為123號建物之增建物(附屬建物)，乃請求併予查封拍賣。上訴人則以系爭155號建物為其所有為由，提起本件第三人異議之訴，則系爭155號建物是否得併予拍賣，攸關黃朝民之遺產範圍及得清償遺債之多寡，是黃朝民之遺產管理人即林助信律師就本事件，自係有法律上利害關係之第三人，其為輔助被上訴人，聲明參加訴訟，核與上揭規定相符，自應准許。

乙、實體部分

壹、兩造爭執要旨：

- 一、上訴人主張：被上訴人於系爭執行事件之執行程序中，就坐落417地號等2筆土地上，未理辦保存登記之系爭155號建物實施查封程序，並標價定期拍賣在案。惟系爭155號建物為伊於民國000年0月間出資僱工興建完成，為伊所有，該建物有獨立出入門戶，亦設有營業、辦公室與會客空間，並配置衛浴設備，且伊在該址實際從事業務經營多年，與已辦理保存登記之123號建物間，各有不同出入口，另設有水泥牆面與鐵材板面作為區隔，一樓總面積更高達517.74平方公尺，甚至高於123號建物之一層面積303.6平方公尺，公告之拍賣底價則有新臺幣(下同)433萬元，顯具備相當之經濟價值與獨立之生活機能，實已具備獨立建物之要件，非123號建物之附屬建物，亦非系爭執行事件之債務人所有。爰於系爭執行事件程序終結前，依強制執行法第15條規定，提起第三人異議之訴等語(上訴人原併列星展《台灣》商業銀行股份有限公司為被上訴人，嗣經其撤回對該公司之上訴)。並上訴

聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭執行事件就系爭155號建物所為之強制執行情序，應予撤銷。

二、被上訴人則以：上訴人並未舉證證明系爭155號建物為其出資興建。系爭155號建物為123號建物之增建物，在外觀上為一體，無任何明顯可供辨識之區隔；內部廠房位於123號建物東側之系爭155號建物部分(下稱東側155號建物)，則為無明顯遮斷之同一空間，工廠內之辦公室、接待室、浴廁等空間亦無獨立出入門戶，在構造上、使用上均無獨立性；系爭155號建物中面對123號建物北側類三角型部分(下稱北側155號建物)，係供作倉庫使用，為常助原建築即123號建物之效用，且與123號建物僅一牆之隔，中間並有大型鐵捲門完全相通，故系爭155號建物均已成為123號建物之重要成分，非獨立之所有權客體，上訴人自無從排除系爭155號建物之強制執行等語，資為抗辯。並上訴聲明：如主文所示。

三、參加人為輔助被上訴人，則以：123號建物及系爭155號建物，均係上訴人法定代理人黃琳峻之祖父黃朝民興建；系爭155號建物依附於原有之123號建物廠房搭建，作為輔助工廠經濟目的之辦公室、接待室、廁所及倉庫使用，與123號建物客觀上具有功能性之關聯及依存關係，為不可脫離工廠建物使用目的而獨立之建物，依其性質，係工廠整體建物之一部，應認為係123號建物之附屬建物等語，作為抗辯。

貳、兩造審理中不爭執及爭執事項（見本院卷183-184頁；本院依判決格式修正或增刪文句，或依爭點論述順序整理內容）：

一、不爭執之事實：

(一)原審法院民事執行處之系爭執行事件，被上訴人為執行債權人，黃明雄兼黃陳素之繼承人、黃美雲即黃陳素之繼承人、林助信律師即黃朝民之遺產管理人為執行債務人。

(二)被上訴人於系爭執行事件中，聲請查封拍賣417地號等2筆土地，暨坐落其上有辦理保存登記之123號建物(一、二層面積各303.60、312.86平方公尺，合計616.46平方公尺)，以及

未辦理保存登記之系爭155號建物(總面積517.74平方公尺)。

- (三)系爭執行事件就系爭155號建物之強制執行程序，尚未終結。
- (四)123號建物本為上訴人法定代理人黃琳峻祖父，即已死亡之黃朝民所有，該建物連同系爭155號建物，全數供作上訴人公司經營工廠使用，並在123號建物、系爭155號建物之最外側設有廠區門禁管制出入。
- (五)北側155號建物係作為倉庫使用，北側155號建物與123號建物間，有一鐵捲門可相通，北側155號建物兩側之牆壁下半部均為水泥磚造結構，上半部均為鐵皮結構，其餘部分為鐵皮鋼骨結構；東側155號建物則與123號建物間，在構造上並無區隔，二者係以自最西側牆壁上方之橫樑為第1根起算，往東算至第5根之屋頂橫樑(下稱系爭橫樑)為界，西側為123號建物，東側為上開東側155號建物，系爭橫樑二側之工廠於使用上亦無區隔。
- (六)東側155號建物內部最東側有以內部隔間之方式，以木板隔間隔出接待室、辦公室及廁所，如要至建物外部，則仍與123號建物為同一出入口。

以上雙方所不爭執之事實，並有兩造分別提出之現場照片(見原審卷17-29頁、95頁、157-165頁、本院卷43-53頁)可證，且有本院調取之系爭執行事件卷宗內附之證據資料可查，復據原審法官於112年5月9日至現場勘驗明確，製有勘驗筆錄(見原審卷135-141頁)可稽，應堪信為真正，上開事實，本院均採為判決之基礎。

二、爭點之所在：

- (一)系爭155號建物是否為上訴人出資興建？
- (二)系爭155號建物是否為123號建物之附屬建物？

參、得心證之理由：

- 一、上訴人就系爭155號建物為其出資興建之特別要件事實，舉證顯有未足。

- (一)當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文；主張法律關係存在之當事人，應就該法律關係發生所須具備之特別要件，負舉證責任（最高法院48年台上字第887號原判例意旨參照）。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，為強制執行法第15條前段所明定。所謂就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，係指第三人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（最高法院44年台上字第721號、68年台上字第3190號原判例意旨參照）。而未辦理保存登記之建物，則應由出資建造人原始取得所有權（最高法院111年度台上字第111號判決意旨參照），
- (二)上訴人主張系爭155號建物為其出資興建之事實，既為被上訴人否認，上訴人自應就該有利於己之特別要件事實，負舉證責任。惟上訴人就該特別要件事實，舉證顯有未足，理由如下：
- (1)坐落於417地號等2筆土地上，全數供作上訴人公司經營工廠使用之123號建物及系爭155號建物，其中123號建物本為黃朝民所有，則供被上訴人經營工廠使用者，既有第三人所有之建物，自不能徒因上訴人在該處從事業務經營多年，即推認增建之系爭155號建物係其出資興建。又上訴人公司係以上開建物經營工廠使用，供經營所需之電費，理應由上訴人支出，工廠有違法之處，亦應由上訴人負責改善，上訴人提出之繳納電費憑證（見原審卷31-57頁）、臺中市政府促請提出工廠改善計畫函文（見原審卷59-60頁），顯均與系爭155號建物是否係上訴人出資興建無涉。反觀上訴人使用坐落於417地號等2筆土地上之123號建物及系爭155號建物經營工廠，並無需支出任何對價，系爭執行事件如將上開土地連同建物拍賣，上訴人恐將難以繼續在該處營業，或需付出相當對價始能繼續營業；而若本件第三人異議之訴上訴人獲得勝訴判決，系爭155號建物被排除在執行範圍外，與該建物為

單一廠房型態、內部幾無區隔之123號建物(詳後述)，將難以有效使用，417地號等2筆土地及123號建物之拍賣，勢將乏人問津，或僅能低價拍出，除嚴重影響債權人債權獲滿足之權益外，上訴人爲求私利，以不實之事由提起本件訴訟，以延滯系爭執行事件的執行程序，甚至低價承受拍賣標的物之意圖，顯無法排除。

- (2)上訴人之法定代理人於111年9月16日原審法院民事執行處至現場查封時陳稱：現場廠房爲其經營上訴人公司之用，廠房爲其爺爺黃朝民所遺留，「黃琳峻」於10幾年前將廠房予以增建等語(見系爭執行事件卷宗內附未編頁碼之執行勘測筆錄)，與上訴人主張系爭155號建物爲其公司出資興建，已有不符。況依臺中市政府地方稅務局沙鹿分局113年6月20日中市稅沙分字第1133813079號函送之設籍課稅資料(見本院卷215-223頁)所示，系爭155號建物已併入門牌號碼臺中市○○區○○路00號(即123號建物、稅籍編號：0000000000)之房屋稅籍，納稅義務人均爲黃朝民(林助信律師即黃朝民之遺產管理人)，而除123號建物係於87年2月起始課稅外；就系爭155號建物之範圍，其中一、二層樓面積均爲221.4平方公尺(合計442.8平方公尺)之鋼骨造建物，係自94年7月起始課稅；其餘面積296.34平方公尺部分，則係於系爭執行件測量完成後，送請該分局自111年10月起始課稅。然上訴人公司係於99年7月27日始辦理設立登記完畢(見本院調取之上訴人公司登記案卷)，系爭155號建物範圍內，自94年7月開始課稅總面積高達442.8平方公尺之前揭建物，自不可能係上訴人出資興建甚明；另123號建物係黃朝民所有，未辦理保存登記自87年2月起始課稅建物的納稅義務人亦爲黃朝民，雖該設籍課稅資料，尚不能逕行認定黃朝民即爲該建物之權利人，但如別無其他證據可資推翻時，仍非不得作爲黃朝民乃該建物真正權利人之重要參考事證(最高法院106年度台上字第977號判決意旨參照)，則與前揭建

物為單一廠房型態之系爭155號建物其餘部分，其權利人亦係黃朝民，應屬合理之推論。

- (3)富麒機械有限公司前負責人江志達，於本院112年12月26日準備程序期日擔任證人時，固證稱：伊於103年年底經朋友介紹認識黃琳峻，前往臺中市○○區○○○路00號廠房估價，朋友告知廠房係黃琳峻父親在使用，是黃琳峻個人找的不是公司，黃琳峻叫伊施做，不知道他是否為負責人，後來也是向黃琳峻請款由他付款；是追加原本廠房後面的一點點倉庫，要加蓋鐵皮屋置放物品，工程內容包括基礎工程、H鋼骨架、烤漆板、浪板、鋪設水泥地板、鐵捲門、出入口等，因為是小工程，屋頂僅36.86坪，地坪大概只有35坪，總工程款金額約65萬元而已，所以沒有簽訂正式契約等語（見本院卷122-128頁），並提出請款單等書據（見本院卷133-143頁）以為佐憑。惟江志達證述其施作之地坪面積僅35坪，總工程款金額僅65萬元（依其提出之請款單記載，總金額為65萬0,076元），與系爭155號建物總面積高達517.74平方公尺（即156.62坪），實相去甚遠。又該請款單施作項目中，其中編號16號，價金高達22萬1,466元，已逾全部工程款1/3之「前拆換雙面樹脂清板」工項，其總數量為158.19坪，該工項顯非廠房之新建工程；另編號9號、17-21號、24號，包括「拆烤漆浪板及鋼架工資」、「壁加蓋清板」、「拆換廁所至頂雙層」、「前拖棚拆換清板」、「倒吊拆350#雙層」、「牌樓拆換拆換350#雙層（舊料）」、「樓上柱樓-長陽企業社」，合計價金5萬2578元等工項，當亦非廠房之新建工程，則扣除上開工項之價金後，工程款僅餘37萬6,032元，該數額是否能施作面積35坪廠房之新建工程，應非無疑，江志達所施作之工項，究係廠房之新建？抑或僅係原有廠房之修繕？亦實堪存疑。再江志達提出之請款單上客戶名稱雖係「松鑫國際有限公司」，但因該處廠房本係上訴人之營業處所，自不能徒因該記載即逕認為契約主體係上訴人；且江志達已明確證稱係黃琳峻個人找其施作並非公司，施作完成後

亦係向黃琳峻請款由其付款，江志達甚至不知黃琳峻是否為上訴人公司負責人，自益難認簽訂契約之人係上訴人公司；否則，該請款單之請款日期為104年5月22日，與原審法院民事執行處至現場查封之111年9月16日，相隔不過7年餘，何以上訴人公司無法提出任何支付上開工程款之相關憑證資料。執此，江志達之證詞及其提出之單據資料，均不能作為有利於上訴人之判斷。

二、系爭155號建物為123號建物之附屬建物，非得單獨作為建築物區分所有權之客體。

(一)基於物權標的須具獨立性原則，一棟建築物被區分之特定部分，須具備構造上及使用上之獨立性，始得作為建築物區分所有權之客體。所謂構造上之獨立性，係指被區分之部分在建築構造上，可以被區分而與建築物其他部分完全隔離者而言，是否有此項獨立性，應依一般社會觀念定之。所謂使用上之獨立性，係指建築物被區分後，每一區分單位，在事實上及法律上必須可作為一建築物單獨使用，與獨立之建築物相同，有完全之經濟效用而言；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493號)。至於所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性(如由內部相通之頂樓或廚廁)，或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築物之效用(如由外部進出之廚廁)等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而擴張。判斷其是否為獨立建物或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依附關係以為斷(最高法院109年度台上字第1633號、第3071號判決意旨參照)。

(二)依兩造分別提出之建物外觀照片(見原審卷17頁、29頁、95頁、本院卷51頁、53頁)所示，123號建物及系爭155號建物為單一廠房型態建築物，從外觀上觀察已合為一體無從區分，依一般社會觀念判斷，系爭155號建物實難認係具有構造上之獨立性，可獨立於原有建物即123號建物之外，而得單獨作為建築物區分所有權之客體。其次，系爭155號建物中之東側155號建物部分，乃依附於原有之123號建物廠房而搭建，非但與123號建物在構造上毫無區隔，系爭橫樑二側(即兩者邊界)之工廠於使用上亦無遮斷區隔；另東側155號建物內部最東側，以木板隔間隔出之接待室、辦公室及廁所，則僅係內部隔間，要至建物外部，仍與123號建物為同一出入口，足見東側155號建物與123號建物在構造上、使用上均具有不可分割之關係，缺乏構造上及使用上之獨立性，自係附屬建物無疑。至於北側155號建物，亦係依附於原有之123號建物廠房，且僅係為供上訴人公司經營工廠使用，常助原建築物效用所蓋建之倉庫，其內部與123號建物間並以鐵捲門相通，外觀上復與123號建物結合成為單一之廠房型態建築物，是綜合上情，北側155號建物應係輔助工廠之經濟目的，與原有123號建物廠房客觀上亦具有功能性之關聯及依存關係，屬不可脫離工廠建物使用目的而獨立之建物，依其性質，為工廠整體建物之一部，應認為係123號建物工廠之附屬建物，亦可認定。

三、綜上所述，上訴人未舉證證明系爭155號建物為其出資興建；且系爭155號建物為123號建物之附屬建物，上訴人應無排除強制執行之權利，上訴人本於強制執行法第15條規定提起第三人異議之訴，洵屬無據。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

肆、本件事實已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，均與本案判決結果不生影響，爰不予逐一論述，併此敘明。

丙、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項

、第78條、第86條第1項但書，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 8 月 7 日
民事第三庭 審判長法官 許旭聖
法官 莊嘉蕙
法官 劉長宜

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 何佳錡

中 華 民 國 113 年 8 月 7 日