臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第199號

抗　告　人　良京實業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　今井貴志

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　柯重佑即柯坤陽

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間清償債務強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國115年3月27日臺灣彰化地方法院115年度執事聲字第1號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告人於原法院聲明異議暨抗告意旨略以：伊持臺灣新北地方法院111年度司執字第116222號債權憑證(下稱系爭債權憑證)為執行名義，向原法院聲請強制執行依原法院101年度訴字第996號撤銷贈與行為等事件判決(下稱系爭確定判決)應回復登記為債務人即相對人所有之坐落○○縣○○鄉○○段00○號即門牌號碼○○路000-0號（以下同路房屋逕稱其門牌號）之一層建物（下稱系爭建物，以下同段建物逕稱其建號），經原法院以114年度司執字第22617號清償債務強制執行事件受理（下稱系爭執行事件）。於現場執行時發現系爭建物上方有增建二樓（嗣暫編為000建號，下稱系爭增建部分），此為系爭建物之附屬建物，依民法第811條規定，由系爭建物所有人即相對人取得所有權，伊乃陳報就系爭建物及系爭增建部分續行執行，詎原法院司法事務官於民國000年00月0日以114年度司執字第22617號裁定，以難認系爭增

建部分現為相對人之責任財產為由，裁定駁回伊關於系爭增建部分強制執行之聲請（下稱原處分）。惟000-0號、000-0號、000-0號等3戶房屋為連棟房屋，1樓內部為3戶打通之格局，並就該3戶之2樓各為增建，2樓內部亦同1樓內部均遭打通，衡諸系爭增建部分無法和系爭建物分離，且系爭增建部分並無獨立對外出入口，亦即並無對外之大門及外部之樓梯，其與系爭建物，二者間僅有內部樓梯（下稱系爭通道）、無空間區隔，系爭增建部分出入須經1樓屋內再行外出，可見系爭增建部分為系爭建物之延伸，系爭增建部分應為系爭建物之附屬建物，原處分駁回伊關於系爭增建部分強制執行之聲請，容有違誤。伊對原處分聲明異議，原法院裁定駁回（下稱原裁定），亦有違誤。爰提起本件抗告，求為廢棄原裁定，准予抗告人聲請強制執行系爭增建部分等語。

二、按執行法院如發見債權人查報之財產確非債務人所有者，應命債權人另行查報，於強制執行程序開始後始發見者，應由執行法院撤銷其處分，強制執行法第17條定有明文。而債權人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能就財產之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書認定之。若債權人無法提出上開證據，使執行法院得由外觀上認定債權人所查報之財產屬於債務人所有時，執行法院自應依職權撤銷執行之處分，無待第三人提起異議之訴以資救濟（最高法院109年度台抗字第1315號裁定意旨參照）。次按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權，民法第811條固有明文。且附屬建物依民法第811條規定，應由原建築所有人取得增建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。然此所謂附屬建物，係指依附於原建築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，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是（最高法院114年度台上字第1964號判決意指參照）。又按於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築物所有權範圍並不擴張及於該等建物(最高法院109年度台上字第1633號判決意旨參照)。再按執行法院專司民事強制執行事務，對於私權之爭執，並無審認之權限，故在強制執行程序中，如涉及私權之爭執，而其權益關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，要非強制執行法第12條第1項聲明異議所能解決（最高法院96年度台抗字第204號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠抗告人以其對相對人有新臺幣82萬7,759元本息及違約金之債權，持系爭債權憑證為執行名義，對依系爭確定判決應回復登記於相對人之系爭建物聲請為強制執行，經系爭執行事件受理，於000年00月00日現場執行查封並執行勘測時，因發現系爭建物上方有系爭增建部分，經執行法院囑託彰化縣○○地政事務所（下稱○○地政）測量後辦理查封登記，並暫編為000建號建物，於000年00月00日為未登記建物查封登記，總面積為87.56平方公尺（附屬建物陽台面積6.38平方公尺），有和美地政覆函暨所檢送登記完畢通知清單、建物測量成果圖(下稱系爭測量成果圖)，及000建號建物之建物登記第二類謄本附於系爭執行事件卷可參，並經本院調閱系爭執行事件卷查明屬實。

㈡系爭建物已由抗告人代為辦理回復登記為相對人所有，建物門牌為○○路000-0號，層數為1層，層次1層之面積為77平方公尺，另有私設騎樓面積9.46平方公尺，總面積為86.46平方公尺，並登記有屋頂突出物之附屬建物等情，有建物登記○○類謄本正本附於系爭執行事件卷可稽。又經執行法院函請○○縣地方稅務局（下稱○○稅務局）提供000-0號房

屋稅籍資料（含圖說），依該局函送之（000年00月00日列表）房屋稅籍證明書、房屋稅籍紀錄表等，該屋稅籍編號為00000000000號、納稅義務人為相對人、層次1層、面積77平方公尺、起課年月為66年7月，另有面積9.5平方公尺之屋突於76年7月起課等情，亦有上開資料附於系爭執行事件卷可憑。是依上開文書資料外觀，尚無從逕行認定系爭增建部分為相對人所有之財產。

㈢至彰化稅務局於000年0月0日函送000-0號房屋(000年0月00日列表)房屋稅籍證明書(稅籍編號為00000000000)、房屋稅籍紀錄表、測量日期000年00月00日之000建號建物測量成果圖（見本院卷第45、00、52頁），就納稅義務人為相對人之上開稅籍編號房屋，除有原記載層次1層部分相關面積等記載外，固增加層次2層、面積87.56平方公尺、起課年月000年00月起課之記載。然經本院函詢上開稅籍證明書關於000-0號房屋「二層樓」之納稅義務人記載為相對人名義之依據為何？係由稅務機關主動查定逕行設立稅籍？或經納稅義務人申請變更稅籍登記等情？（見本院卷第63頁）。彰化稅務局於000年0月00日函覆：係依據系爭建物測量成果圖增建設立稅籍等語（見本院卷第67頁）。足見彰化稅務局係因系爭建物上方經現場執行施測查有如系爭測量成果圖所示二層建物，而主動查定，並非經相對人自行申請辦理變更稅籍登記。故彰化稅務局000年0月0日函送上開房屋稅籍證明書，固增加記載系爭增建部分為該稅籍房屋之範圍，惟尚無從據以認定系爭增建部分亦為相對人所有之財產。

㈣又系爭增建部分位於系爭建物上方，與系爭建物間有內梯即系爭通道相通，系爭建物與左右各毗鄰之門牌號碼000-0、000-0號房屋為連棟建築，3戶房屋之1樓內部、2樓內部相通等情，為抗告人所不爭執（見執事聲字卷第7頁）。而系爭執行事件於000年00月00日執行勘測時，相對人不在場，第三人何清為則當場表示000-0、000-0、000-0號房屋之1、2樓內部均相通，系爭增建部分係伊出資興建，且另有獨立出

入口，非相對人所有等語，上情有執行法院114年10月27日執行筆錄、查封不動產現況查報表等件附於執行卷可憑。又抗告人陳報000-0號房屋為未辦保存登記建物、無建物登記謄本等情（見本院卷第69頁）。另000-0號房屋為52建號，登記範圍為1層面積77平方公尺、私設騎樓面積9.46平方公尺及屋突面積6.12平方公尺，有抗告人提出之建物登記謄本在卷可憑（見本院卷第71頁）；另000-0、000-0號房屋稅籍證明書之房屋範圍均僅有記載1層部分及屋突（1層及屋突面積均為77、6.10平方公尺），納稅義務人依序為○○○（即相對人之弟，見系爭執行事件卷附抗告人000年0月0日具狀陳報之戶籍謄本）、何清為，此有彰化稅務局000年0月0日函送之房屋稅籍證明書在卷可稽（見本院卷第41、43、47頁）。則因系爭建物與毗鄰之000-0、000-0號房屋為連棟建築，3戶房屋之0樓內部及2樓內部各自相通，是系爭增建部分得藉其他出入口，非必藉由系爭建物對外通行。抗告人亦不爭執系爭增建部分有多處出入口等情(見本院卷第9頁)。可知系爭增建部分除由系爭通道向下通往系爭建物而對外出入外，另得由000-0、000-0號房屋之2樓另行通往1樓而對外出入，又系爭增建部分面積達87.56平方公尺，且於使用功能上，與系爭建物應可分離使用，難認具有依存系爭建物之功能關聯性，是系爭增建部分於構造上及使用上均可與系爭建物分離而屬獨立。

㈤綜上各節，系爭增建部分雖位於系爭建物上方，惟與系爭建物於構造上及使用上係各自分層獨立，依其使用現狀可自000-0或000-0號房屋對外通行，毋需經過系爭建物即能獨立通行出入，即可獨立於系爭建物之外而使用。系爭建物與系爭增建部分縱使分離使用，亦不致喪失系爭建物之利用價值或減損其經濟效用。再審酌其面積達87.56平方公尺及其經濟效用等情形，認系爭增建部分具有構造及使用上之獨立性，尚難認屬系爭建物之附屬物，即不足認定為系爭建物所有權效力範圍所及。

㈥抗告人主張系爭增建部分雖有多處對內出入口，即除系爭通道外另有其他通道，然此僅為內部事後改造打通所致，若將上開3戶房屋內部改造回復原狀，而將系爭增建部分其他對內出入口封住，則系爭增建部分將僅能從系爭通道進出，顯見系爭增建部分屬系爭建物之附屬建物等語。惟查，依前述系爭建物之建物登記謄本、房屋稅籍證明書之記載，可見系爭建物原先僅為1樓樓房，其2樓之系爭增建部分係後來增建。且系爭建物及上開2戶房屋之稅籍登記，1層均為面積77平方公尺、起課年月均為66年7月，有彰化稅務局函送之房屋稅籍證明書附卷可稽(見本院卷第41、43、47頁)。又系爭建物即00建號與000-0號即00建號房屋之使用執照，均為00○○○字第0000號，有其建物登記謄本在卷可憑（分別附於系爭執行卷及本院卷第71頁）。再觀之執行法院囑託鑑定之○○○建築師事務所000年00月00日函送不動產鑑定報告第12至13頁所附現場連棟房屋之外觀照片，該3戶房屋之1樓部分應係同時建造；另2樓部分亦應係同時增建，尚難認定係各自興建後再將內部打通。抗告人主張上開3戶房屋2樓內部相通應為事後改造所致，尚乏依據，而不可採。至抗告人主張日後倘就該3戶房屋之2樓相通處封住，則系爭增建部分僅能由系爭通道自系爭建物進出云云，此僅屬抗告人自行假設之情形，對本院前述所為系爭增建部分難認屬系爭建物之附屬建物之認定，不生影響。

㈦另抗告人主張第三人何清為雖於000年00月00日執行時在場稱系爭增建部分為其出資增建等語，然並未提出證明，應無法以此憑空說詞為本件駁回之理由為據等語。經查，何清為係毗鄰之000-0號房屋之納稅義務人，此有彰化稅務局函送之000-0號房屋之房屋稅籍紀錄表在卷可參（見本院卷第47頁）。何清為所稱系爭增建部分為其出資興建等語，是否屬實，尚待實體認定，然執行法院並無審認私權爭執之權限，已如前述。依上開說明，系爭增建部分既難認屬系爭建物之附屬建物，本件即無從遽認系爭增建部分為相對人所有之財

產。抗告人以何清為並未證明系爭增建部分係其出資興建為由而認其聲請執行系爭增建部分不應駁回，亦非可採。

四、從而，原處分駁回抗告人關於系爭增建部分強制執行之聲請，核無不合，原裁定駁回抗告人之異議，亦無違誤。抗告意旨仍執陳詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　陳宗賢

法　官　張瑞蘭

正本係照原本作成。

不得抗告。

書記官　陳宜屏

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　14　　日