

臺灣臺南地方法院民事裁定

113年度執事聲字第14號

異 議 人 吳其祐

相 對 人 王基殷

上列當事人間因返還投資款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年1月15日所為112年度司執字第131387號民事裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文，並為強制執行法第30條之1所準用。查本院司法事務官於民國113年1月15日所為112年度司執字第131387號裁定（下稱原裁定）駁回異議人對如附表所示不動產（下稱系爭建物）強制執行之聲請，並於113年1月29日送達異議人，有送達證書1份可稽（司執卷第273頁），異議人於收受原裁定送達後同年1月30日具狀聲明異議，未逾法定10日不變期間，本院司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，合先敘明。

二、異議意旨略以：經異議人分別向鹽水地政事務所林經理、北部地政事務所詢問，得知北部地政事務所在處理區分所有建物及基地分屬不同人所有之類似個案，該區分所有建物及基地是可以分開拍賣的。再經異議人向地政司求證，地政司人員表示公寓大廈管理條例修法後，區分所有建物及基地登記為不同人所有係屬違法而不應存在，應透過法院之強制力要求債務人即相對人修改登記。爰依法提出異議，請求廢棄原

01 裁定。

02 三、按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
03 地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，84
04 年6月28日公布、同年月00日生效之公寓大廈管理條例第4條
05 第2項固有明文。又區分所有建築物之專有部分與其所屬之
06 共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，
07 98年1月23日修正、同年7月23日施行之民法第799條第5項亦
08 規定甚明。然民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專
09 有部分與其所屬之共有部分及其基地權利，已分屬不同一人
10 所有，或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不
11 受修正之民法第799條第5項規定之限制，民法物權編施行法
12 第8條之5第2項定有明文。準此，已登記之區分所有建築物
13 與其所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離轉
14 讓之限制，固不待言；惟若民法物權編修正施行前或公寓大
15 廈管理條例施行前已登記之區分所有建物與其所屬基地之所有
16 權非屬同一人者，則不受公寓大廈管理條例第4條第2項或
17 民法第799條第5項規定之限制，區分所有建築物所有權人及
18 所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利。

19 四、經查：

20 (一)系爭建物為區分所有建物，其與坐落基地即臺南市○○區○
21 ○段000○000地號土地（下合稱系爭土地），原皆為被繼承
22 人王榮山所有，嗣111年1月25日辦理分割繼承登記時，由王
23 榮山之子即聲請人取得系爭建物所有權、王榮山之配偶解月
24 嬌取得系爭土地所有權等情，有系爭土地及建物登記第一類
25 謄本、聲請人戶籍資料等件附卷可憑（司執卷第69-139、14
26 1-143、163、203-204頁），堪以認定。可見系爭建物及系
27 爭土地係於111年1月25日因繼承分割登記方分屬不同人所有，
28 斯時公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項
29 既已施行，而非上開規定施行前已登記非屬同一人之情形，
30 揆諸於前揭規定及說明，自有上開規定之適用，不得將系爭
31 建物及系爭土地分離而為移轉。對此，臺南市鹽水地政事務

01 所函覆亦稱：系爭建物與系爭土地原所有權人為王榮山，11
02 1年申辦分割繼承登記時，繼承人間協議分由不同繼承人取
03 得，再移轉時依公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799
04 條第5項之規定應併同移轉予同一人所有乙節，有該地政事
05 務所112年12月28日所登字第1120118129號函在卷可憑（司
06 執卷第237頁），可見本件系爭建物及系爭土地已不得分離
07 而為移轉，應可認定。

08 (二)異議人固主張：經向地政人員求證，得知北部地政事務所在
09 處理區分所有建物及基地分屬不同人所有之類似個案，該區
10 分所有建物及基地是可以分開拍賣的等語。然查，由前開規
11 定及說明可知，區分所有建物及基地可否分別拍賣，涉及區
12 分所有建物及基地分屬不同人所有之時間點係於公寓大廈管
13 理條例第4條第2項或民法第799條第5項施行前或後，而是否
14 有民法物權編施行法第8條之5第2項之適用，異議人未辨明
15 此情，亦未提供所稱類似個案之法律見解以實其說，自難認
16 其主張為可採。

17 (三)異議人另主張：經向地政司求證，地政司人員表示公寓大廈
18 管理條例修法後，區分所有建物及基地登記為不同人所有係
19 屬違法而不應存在，應透過法院之強制力要求債務人修改登
20 記等語。然查，執行法院僅就形式上、程序上之合法性為審
21 查，不涉及實體事項之認定，是就區分所有建物及基地登記
22 分屬不同人所有之情形，尚非執行法院所應處理，故異議人
23 此部分之主張，亦不可採。

24 (四)依上各節，本件異議人持本院112年度訴字第875號和解筆錄
25 僅就系爭建物聲請強制執行，違反公寓大廈管理條例第4條
26 第2項及民法第799條第5項規定，無從為所有權移轉登記，
27 而屬執行不能至明，原裁定以異議人本件強制執行之聲請於
28 法未合，駁回異議人就系爭建物強制執行之聲請，核無違
29 誤。

30 五、綜上所述，原裁定駁回異議人對系爭建物所為強制執行之聲
31 請，並無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無

理由，應予駁回。

六、據上論結，本件異議為無理由，依民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
民事第二庭 法 官 林福來

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於收受裁定正本送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新台幣1,000元整。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日
書記官 鄭伊汝

附表：

編號	建號	基地座落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		門牌號碼		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	臺南市○○區○○段000○號	臺南市○○區○○段000地號 臺南市○○區○○街00巷00號	5層樓、鋼筋混凝土造、住家用	一層：68.82 合計：68.82		全部