

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第937號

原告 鍾德書

訴訟代理人 陳魁元律師

蘇伯維律師

被告 財團法人台灣省私立台北仁濟院

訴訟代理人 黃于珊律師

楊國華律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國113年1月31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)被告前起訴請求訴外人浙江省銀行（下稱浙江省銀行）給付坐落於被告所有之臺北市○○區○○段0○段00○00地號土地（下稱系爭土地）上、門牌號碼臺北市○○區○○街00○0號房屋（原門牌號碼為15號，下稱系爭房屋）之土地租金，經本院臺北簡易庭分別以102年度北簡字第504號、105年度北簡字第15170號、109年度北簡字第13781號判決浙江省銀行應給付被告新臺幣（下同）295萬8,471元、265萬6,092元、331萬0,498元及至清償日止之法定遲延利息、訴訟費用，分別於民國103年5月5日、106年5月10日、109年12月28日判決確定。被告持本院102年度北簡字第504號民事簡易判決及確定證明書、106年度北簡聲字第244號裁定暨確定證明書為執行名義（下稱系爭執行名義），向本院聲請對浙江省銀行就執行標的系爭房屋為強制執行拍賣，執行債權金額為295萬8,471元、確定訴訟費用額5萬9,416元並均加計法

01 定遲延利息，經本院以103年度司執字第112295號清償債務
02 強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。嗣被告又持
03 本院105年度北簡字第15170號民事簡易判決及確定證明書、
04 106年度北簡聲字第244號裁定及確定證明書為執行名義（下
05 稱追加執行名義），於系爭執行事件中聲請追加執行浙江省
06 銀行另積欠之租金265萬6,092元、確定訴訟費用額6萬7,334
07 元及均加計之法定遲延利息。

08 (二)然系爭房屋未登記之3樓頂樓增建加蓋物為原告出資興建所
09 有，具有獨立出門戶出入之獨立建物（下稱系爭頂樓加
10 蓋），出入無須經過第1至3樓。本院未經原告同意，逕將系
11 爭頂樓加蓋一併拍賣，且未於公告上記載該部分為原告所
12 有，侵害原告所有權。另系爭房屋與系爭頂樓加蓋各自獨
13 立，如拍賣系爭房屋之1至3樓，已超過執行名義積欠租金之
14 金額，被告連同系爭頂樓加蓋一併拍賣，顯然有執行違反超
15 額查封、超額拍賣禁止原則之虞。原告爰依強制執行法第15
16 條前段規定提起第三人異議之訴。並聲明：本院系爭執行事
17 件，就原告所有系爭房屋上之系爭頂樓加蓋所為拍賣程序予
18 以撤銷。

19 二、被告則以：

20 (一)原告前已於系爭房屋103年10月遭查封後，向本院提起第三
21 人第三人異議之訴，經本院103年度訴字第4041號事件判決
22 駁回，最高法院於108年6月20日以108年度台上字第1181號
23 裁定駁回原告上訴確定（下稱103年第三人異議之訴事）。
24 原告復主張為債務履行之利害關係人，為保全自身權益，依
25 民法第311條之規定代位清償債務，並代位浙江省銀行提起
26 債務人異議之訴，經本院108年度訴字第3184號事件判決駁
27 回，經原告上訴二審判決駁回，嗣經上訴最高法院因上訴逾
28 期於110年12月15日裁定駁回，並經原告提起抗告，經最高
29 法院111年2月24日111年度台抗字第187號裁定駁回確定（下
30 稱108年債務人異議之訴事件）。

31 (二)原告雖復提起本件第三人異議之訴，主張系爭房屋及系爭頂

樓加蓋屬原告所有，然原告於上開103年第三人異議之訴事件之第二審程序中，已補充上訴聲明為「系爭執行事件，就系爭房屋（即臺北市○○區○○街00號與15號未登記部分）所為之強制執行程序應予撤銷」。臺灣高等法院亦以系爭房屋（包含已登記部分、屋頂加蓋及第1至3層未登記部分）為浙江省銀行所有，而駁回原告上訴確定。原告如今又以系爭房屋與系爭頂樓加蓋未登記增建部分為原告所有，顯與103年第三人異議之訴事件為同一當事人就同一法律關係而為同一請求，屬同一事件，即應受前案既判力之拘束。另原告於108年債務人異議之訴事件中，亦已自承因出資整修系爭房屋為附屬建物，系爭房屋已由浙江省銀行取得所有權等語，今又主張系爭房屋與系爭頂樓加蓋為原告所有，主張反覆矛盾，自無可採。末原告指稱本件執行違反超額查封、超額拍賣之禁止原則，與事實不符，亦非強制執行法第15條所規定「足以排除強制執行之權利」之要件。是原告依強制執行法第15條之規定提起第三人異議之訴，請求撤銷本案系爭執行程序就系爭頂樓加蓋之強制執行程序，顯屬無據。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第88至89、97至99、212頁，依判決格式修正文句用語）：

- (一)系爭房屋之所有權於41年3月25日起登記於浙江省銀行名下。被告係系爭土地之所有權人，浙江省銀行於41年3月27日在系爭土地設定地上權（登記之存續期間自39年12月31日至44年11月30日），系爭房屋坐落前述土地上，被告就前述地上權已於108年8月29日以「存續期間屆滿」為由辦妥塗銷登記）。
- (二)被告以浙江省銀行積欠租金295萬8,471元及法定遲延利息、確定訴訟費用額5萬9,416元及法定遲延利息為由，持本院102年度北簡字第504號確定判決、106年度北簡聲字第244號裁定為執行名義，向本院聲請強制執行系爭房屋。
- (三)原告欲代清償浙江省銀行對被告之金錢債權計395萬5,070

元，於107年7月22日及同年7月24日匯入被告系爭帳戶內；被告拒絕受領而簽發支票1紙，於108年7月31日以台北仁杭郵局000248號存證信函寄予原告，惟原告拒收而經招領逾期退回。被告亦於104年3月30日對原告清償具狀表示異議認其並非本件債務之利害關係人，不同意由其代為清償，並否認胡之煥有處分浙江省銀行之權限及系爭買賣契約之效力，經本院民事執行處於104年4月27日函否准原告代為清償。

(四)被告以浙江省銀行積欠其租金265萬6,092元及法定遲延利息、確定訴訟費用額6萬7,334元及法定遲延利息為由，持本院105年度北簡字第15170號確定判決、106年度北簡聲字第244號裁定為執行名義，於系爭執行事件中聲請追加執行。原告欲代為清償浙江省銀行對被告之金錢債權計311萬7,439元，於108年10月21日匯入被告系爭帳戶。被告拒絕受領而簽發票面金額311萬7,439元之支票1紙，於108年10月25日以台北仁杭郵局000316號存證信函寄予原告，經原告拒收而經招領逾期退回。

(五)原告前曾對被告提起第三人異議之訴，經本院以103年訴字第4041號判決其敗訴，經臺灣高等法院以106年度上字第366號判決上訴駁回，並經最高法院於108年6月20日以108年度台上字第1181號裁定駁回其上訴確定（本院卷第55至84頁）。

(六)張榮富於102年9月16日由原告為代理人，與訴外人巨匠電腦股份有限公司簽訂系爭房屋之租賃契約書，租期自102年9月17日起至107年10月16日止。

(七)被告於109年1月2日向原告住所地之橋頭地院，以原告為受取權人，聲請提存共計707萬2,509元（3,955,070 + 3,117,439 = 7,072,509），橋頭地院提存所以109年度存字第3號提存書准予提存在案。

四、得心證之理由：

被告聲請對系爭房屋為強制執行，原告主張系爭房屋之頂樓增建即系爭頂樓加蓋為原告出資且具有獨立出入門戶，以所

有權人身分提起第三人異議之訴，為被告所否認並以前情置辯。經查：

(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。又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，並不包括事實上之占有及處分權在內。而不動產物權依法律行為而取得者，非經登記不生效力，固為民法第758條所明定，如非依法律行為而取得者，雖不以登記為取得所有權之要件，但其取得所有權之原因如經相當確實之證明，而認為有所有權之存在者，仍得據以排除強制執行。再房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利，而獨立取得房屋所有權而言，並不以登記為生效要件（最高法院89年度台上字第1480號判決意旨參照）。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。本件原告主張出資興建系爭房屋及系爭頂樓增建具有獨立性而取得所有權，訴請就系爭增建所為之強制執行程序應予撤銷等情，既為被告所爭執，是依前開說明，原告自應負舉證之責。

(二)系爭頂樓增建是否屬系爭房屋之附屬建物，而為系爭房屋所有權範圍擴張所及？

1.按所謂附屬建物，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。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築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。是以判斷其是否為獨立建

01 物或附屬建物，除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性
02 外，端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為
03 斷（最高法院100年度台上字第4號、103年台上字第919號判
04 決意旨參照）。又所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋
05 頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之
06 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
07 空間。所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單
08 獨使用，有獨立之經濟效用者而言。建築物有無使用上之獨
09 立性，則應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、
10 利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之
11 意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高
12 法院106年度台上字第941號、108年度台上字第2241號判決
13 意旨參照）。

14 2.經查，臺北市建成地政事務所於103年9月17日就系爭房屋辦
15 理查封登記，並於103年11月17日就系爭房屋未辦保存登記
16 部分合計面積106.54平方公尺（第1層未登記部分8.33m²、
17 第2層未登記部分10.26m²、第3層未登記部分5.25m²、第3層
18 頂層未登記部分82.70m²）為查封登記（系爭執行事件卷內
19 建物登記第二類謄本，建物測量成果圖見本院卷第187
20 頁）。又103年第三人異議之訴事件中，臺灣高等法院於審
21 理程序中就系爭房屋各層結構送請台北市建築師公會鑑定，
22 就系爭頂樓增建，及第1至3層未登記部分，依系爭房屋平面
23 示意圖所示（見建築師鑑築師公會平面示意圖，本院卷第
24 193至184頁），第3層頂層並無獨立通道可達對外道路，須
25 經過1至3樓設置之樓梯出入，且該樓梯位於上開建物測量成
26 果圖1至3層建物原登記範圍，而第1至3層未登記部分，須經
27 過原登記範圍即1樓及1至2樓樓梯出入。系爭房屋第3層頂
28 層，及第1至3層未登記部分，均無獨立之對外通道，則該等
29 增建，均與原建物附合而成為一整體，成為原建物之重要成
30 分，屬原建物之附屬建物，為浙江省銀行所有等情，業經
31 103年第三人異議之訴事件判決認定確定無訛（本院卷第79

01 至80頁），此業經本院調閱相關卷宗、鑑定意見書核閱無
02 訛。從而，系爭頂樓加蓋應認係屬債務人浙江省銀行所有，
03 原告主張於系爭頂樓加蓋為原告所有而排除強制執行，即屬
04 無據。

05 3.原告雖主張系爭頂樓加蓋於103年第三人異議之訴、108年債
06 務人異議之訴事實審言詞辯論終結後，已另設有獨立出入門
07 戶與樓梯，並提出現場照片為據（本院卷第149至163頁）。
08 惟所謂構造上之獨立性，係指在建築構造上可以被區分，與
09 建築物其他部分完全隔離者而言，則原告縱另行加蓋自系爭
10 房屋3樓頂層架設至系爭頂樓加蓋之外側樓梯，亦難認與系
11 爭建物完全隔離。況系爭頂樓加蓋業經認定屬系爭房屋之附
12 屬建物說明如前，系爭房屋業經強制執行而為查封之公法上
13 處分行為後，既未經撤銷查封，原告主張於系爭房屋查封後
14 再於其附屬建物上就鏽蝕樓梯而為修復（本院卷第198頁
15 數），而為系爭頂樓加蓋具有獨立性之主張，實屬無據。原
16 告聲請勘驗系爭頂樓加蓋，亦無調查之必要，併予敘明（本
17 院卷第146頁）。

18 (三)就執行標的物有排除強制執行之權利者，得於執行程序終結
19 前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強制執行法第15條
20 第1項定有明文；又強制執行法第15條所謂就執行標的物有
21 排除強制執行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典
22 權、留置權、質權存在情形之一者而言（最高法院44年度台
23 上字第721號判例可資參照）。查系爭頂樓加蓋已由系爭房
24 屋之所有人浙江省銀行取得所有權，系爭房屋之所有權範圍
25 因而擴張至系爭頂樓加蓋，從而原告主張系爭增建為伊出資
26 興建而原始取得所有權，要非可採。至原告主張超額查封、
27 超額拍賣，均非第三人異議之訴所得以排除強制執行之權利
28 主張。則原告依強制執行法第15條規定，提起本件第三人異
29 議之訴，請求撤銷系爭執行事件對系爭頂樓加蓋所為之強制
30 执行程序，自屬無據，應予駁回。

31 五、綜上所述，原告就本件執行標的物之系爭頂樓加蓋並無足以

01 排除強制執行之權利，則原告遽依強制執行法第15條規定，
02 提起第三人異議之訴，請求撤銷系爭強制執行程序就系爭頂
03 樓加蓋所為之強制執行程序，為無理由，應予駁回。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證
05 據，經本院審酌後，認與本件結論不生影響，爰不一一贅
06 述，附此敘明。

07 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
09 民事第九庭 法 官 林怡君

10 以上正本係照原本作成。

11 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
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日
14 書記官 林昀潔