臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第98號

異　議　人　楊承翰

代　理　人　楊秋癸

相　對　人　洪文炳

上列當事人間遷讓房屋等強制執行事件，異議人對於民國113年1月31日本院民事執行處司法事務官所為112年度司執字第181323號裁定提出異議，本院裁定如下：

主　文

原裁定廢棄。

發回原司法事務官更為適當之處分。

異議程序費用由相對人負擔。

理　由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一效力；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，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院民事執行處司法事務官於民國113年1月31日作成112年度司執字第181323號裁定（下稱系爭執行事件）民事裁定（下稱原裁定），原裁定於113年2月2日送達異議人，異議人於113年2月6日對原裁定聲明異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，程序方面經核與上開條文規定及意旨相符，先予敘明。

二、本件異議意旨略以：相對人為臺北市○○區○○街000號3樓（下稱系爭3樓房屋）樓頂之增建違章建物（權利範圍5分之2，下稱系爭增建物）之事實上處分權人，系爭增建物有獨立出入口，室內未與系爭3樓房屋相通，現場隔間成前院、

前房、中房、後房、後院等，具有一般生活之便利性，可當一般住家使用具有正常之經濟價值，即使為倉庫使用，依一般通念亦有相當之經濟價值。電力雖自系爭3樓房屋接用，仍不失使用之獨立性。且系爭增建物如果易主，付費維持自系爭3樓房屋接電並非困難，且對於同棟及附近它棟各樓之住戶而言，如果取得使用權源，再從自宅接電使用，也頗便利。即使未接用電力或為其他較低度之使用（如倉庫、小型園藝、小型寵物安置、短時休息等）也具有經濟價值。系爭3樓房屋前於109年7月8日由異議人投標拍定，當時系爭3樓房屋及系爭增建物均同屬相對人所有，而不併同拍賣，可見當時已認定系爭增建物係屬獨立建物，應可單獨查封拍賣系爭增建物，爰依法對原處分聲明異議等語

三、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，即屬獨立之建築物，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）。次按所謂附屬建物，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。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間

是否具有物理上之依附關係以為斷（最高法院100年度台上字第4號、103年度台上字第919號判決意旨參照）。

四、經查：

㈠系爭3樓房屋（權利範圍5分之2）原為相對人所有，前經本院民事執行處委由金融資產服務股份有限公司以107年度司執字第36986號強制執行事件（下稱前案執行事件）拍賣，由異議人得標買受，異議人並於109年12月3日取得不動產權利移轉證書。嗣異議人以相對人仍無權占有系爭3樓房屋，受有相當於租金之不當得利，提起請求遷讓房屋等訴訟，嗣後取得本院臺北簡易庭111年度北簡字第4046號、本院112年度簡上字第171號判決，異議人以前開判決暨確定證明書為執行名義，向本院聲請對相對人強制執行，聲請相對人應將系爭3樓房屋騰空返還予異議人及其他共有人，及應依前開判決給付相當於租金之不當得利，異議人並請求查封拍賣系爭增建物以給付相當於租金之不當得利、訴訟費用及執行費用。原裁定以系爭增建物為系爭3樓房屋之附屬建物，不得為物權之客體為由，駁回異議人對系爭增建物強制執行之聲請等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱屬實，合先敘明。

㈡系爭增建物有構造上獨立性，且有獨立之出入口，獨立之地下水，均為原裁定認定之事實。原裁定係以系爭增建物「無獨立電力來源」、「僅作倉庫使用」為由，認定系爭增建物並無使用上獨立性，而僅為系爭3樓房屋之附屬建物。惟關於判斷使用上獨立性之斟酌因素，已如上述，得否因系爭增建物無獨立電表，即否認使用上獨立性？無獨立電表，是否僅因尚未申請獨立用電戶？又系爭增建物作為倉庫使用，是否意謂已有單獨之空間機能？不必與系爭3樓房屋一體使用？是否具單獨經濟效用？均有進一步斟酌之餘地。原裁定駁回異議人就系爭增建物之強制執行之聲請，不免速斷。從而，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，非無理由，爰廢棄原裁定，發回原司法事務官另為妥適之處理。

五、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項前段、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　　李子寧

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀(應附繕本)，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　29　　日

書記官　　陳美玟