

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第29號

異 議 人 郭寶國

相 對 人 鄭汝誼

上列異議人因債權人即相對人與債務人王丹間清償債務強制執行事件，異議人對於民國113年11月5日本院司法事務官所為112年度司執字第172884號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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。查本院司法事務官於民國113年11月5日所為112年度司執字第172884號裁定（下稱原裁定），於113年12月10日送達異議人陳報之送達處所，異議人於同年12月17日具狀向本院聲明異議等情，有原裁定、送達證書、聲明異議狀可參，本院司法事務官因認異議人之異議無理由而送請本院裁定，核與前揭法律規定無違，是本件應由本院就異議人前開異議有無理由為審理裁定，合先敘明。

二、異議之意旨略以：債權人即相對人與債務人王丹間清償債務強制執行事件，業經本院民事執行處（下稱執行法院）以

01 112年度司執字第172884號強制執行在案（下稱系爭執行事
02 件）。而坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上懷生
03 段4小段第1596建號、門牌號碼臺北市○○區○○路0段
04 00○0號7樓之1房屋頂樓增建未辦登記之房屋，編為同段第
05 4047號建物（下稱系爭建物），由相對人於113年8月21日聲
06 請追加執行，而經執行法院查封、鑑價。惟系爭建物原本就
07 屬於違章建築，原權利使用人即債務人王丹業已於109年2月
08 15日將權利讓渡予異議人，異議人並提出權利讓渡買賣協議
09 書為證（司執卷第401-405頁），執行法院竟不顧異議人提
10 出之事證，強行拍賣異議人之系爭建物私有財產，罔顧善意
11 第三人即異議人之權益，並讓異議人無家可歸，損失慘重，
12 遂向執行法院聲明異議，遭執行法院司法事務官裁定駁回，
13 爰提起本件聲明異議等語。

14 三、按強制執行法第17條規定債權人查報之財產是否確屬債務人
15 所有，執行法院僅能就財產上之外觀認定，如係不動產者，
16 以地政機關登記名義為調查認定之依據；其未經地政機關登
17 記者，得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公
18 文書認定之（最高法院97年度台抗字第615號裁判意旨參
19 照）。此係因強制執程序貴在迅速實現債權人執行名義所
20 載債權，且執行法院對執行標的物不動產是否為債務人所
21 所有，僅在查封之際依上開公文書為形式調查，並不實體認
22 定，如該財產於查封時具有屬於債務人所有之外觀，則執行
23 法院所為之執行行為即非違法。否則，若執行法院須待實體
24 調查正確始得強制執行，則債務人或第三人即得對執行標的
25 物任意爭執以阻礙執行，有違強制執行貴在迅速之原則。惟
26 若執行標的物確為第三人所有時，其自得依強制執行法第15
27 條之規定提起第三人異議之訴解決。

28 四、另按動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，
29 取得動產所有權，民法第811條定有明文。所謂附屬建物，
30 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
31 言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上

01 之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之
02 獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由
03 外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規
04 定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所
05 有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附
06 於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或
07 未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建
08 築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨
09 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
10 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
11 為斷（最高法院100年度台上字第4號裁判意旨參照）。易言
12 之，若附屬建物不具有構造上或使用上獨立性，或二者皆不
13 具備，且附屬建物與原建物間具有物理上之依附關係（如附
14 屬建物依附於原建物之上），則屬於附屬建物，非屬獨立建
15 物，依民法第811條規定，由原建物所有人取得附屬建物所
16 有權。

17 五、經查，系爭建物之納稅義務人為債務人王丹，且臺北市建築
18 管理工程處113年11月19日函復本院所附系爭建物之拍賣標
19 的違章建築處理情形表記載系爭建物係屋頂垂直增建違章建
20 築暨影響公共安全之違章建築，以及臺北市稅捐稽徵處所檢
21 送系爭建物房屋稅籍證明書亦並非給予系爭建物獨立稅籍編
22 號，而係將系爭建物依附於臺北市○○區○○路0段00○○號
23 7樓之1房屋之屋突部等節，有臺北市稅捐稽徵處房屋稅籍證
24 明書（司執卷第421頁）、拍賣標的違章建築處理情形表
25 （司執卷第519頁）附卷可憑。足認臺北市稅捐稽徵處房屋
26 稅籍證明書係明載債務人王丹為系爭建物之納稅義務人，且
27 系爭建物為依附於臺北市○○區○○路0段00○○號7樓之1房
28 屋之屋突部，以及係屋頂垂直增建違章建築暨影響公共安全
29 之違章建築，不具構造或使用上之獨立性。執行法院遂依上
30 開資料形式調查後以債務人王丹為系爭建物之所有人，而查
31 封系爭建物。則揆諸首揭說明，執行法院所為並無違誤。

01 六、至異議人主張系爭建物原權利使用人即債務人王丹業已於
02 109年2月15日將權利讓渡予異議人等語，異議人並提出權利
03 讓渡買賣協議書為證。惟查，系爭建物為未辦登記之建物，
04 無法憑地政機關登記資料判斷所有人，故執行法院乃依臺北
05 市稅捐稽徵處房屋稅籍證明書所載債務人王丹為納稅義務人
06 之資料形式調查，以債務人王丹為系爭建物之所有人，而予
07 以查封，並無違誤，已如前述。再者，異議人是否為系爭房
08 屋之所有人，執行法院並無實質審查認定權，自應由異議人
09 另行訴訟以排除系爭執行程序。是以，異議人提出權利讓渡
10 買賣協議書主張系爭建物為異議人所有，並不足採。

11 七、從而，異議人以系爭房屋為其所有，不得查封為由，向執行
12 法院司法事務官聲明異議，經執行法院司法事務官裁定駁
13 回，應無不當。異議意旨指摘原裁定不當，非有理由，應予
14 駁回。

15 八、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
16 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條第1項、第78條，
17 裁定如主文。

18 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
19 民事第一庭 法 官 范智達

20 以上正本係照原本作成。

21 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
22 納抗告費新臺幣1,500元。

23 中 華 民 國 114 年 1 月 13 日
24 書記官 鄭玉佩