

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第530號

異議人 一如永續股份有限公司

法定代理人 張泰昌

代理人 呂佳育

相對人 謝章佳

廖貴連

周簡月霞

黃木火

楊馬財

蘇鄭善

高銘壽

盧定波

張素珍

廖美惠

陳福貴

戴秀尾

吳權港

盧瑞玲

張孝民

黃榮芬

陳麗雪

程南洲

陳秀真

林本原

01 黃有助
02 蘇育葦
03 洪茂崇
04 張孫本
05 張燦耀
06 阮珊玫
07 盧文祥
08 0000000000000000
09 李友寧
10 高文勝
11 孫沛良
12 陳佑銘
13 吳泯錡
14 劉鎮璋
15 黃小玲
16 0000000000000000
17 孫偉志
18 顏廣礎
19 顏俊雄
20 顏德章
21 朱美英
22 0000000000000000
23 顏德雯
24 顏德力
25 張栢仙
26 0000000000000000
27 張水生
28 張雪麗
29 鄭淑禎
30 0000000000000000
31 徐志明

01 0000000000000000
02 孫又文
03 張周錦真
04 張孫裕
05 0000000000000000
06 張慧柔
07 0000000000000000
08 張卉嫻
09 張漢清
10 0000000000000000
11 李美玉
12 何承祖
13 林東龍
14 翁榮森
15 0000000000000000
16 鄭阿月
17 邱雅嬪
18 高也淇
19 0000000000000000
20 張莊月娥
21 何秉諺
22 0000000000000000
23 吳斯茜
24 0000000000000000
25 吳斯淳
26 0000000000000000
27 何源斌
28 王建台
29 康逸凡
30 裴珊傑
31 孫雲芝(即李繼堯之繼承人)

01 0000000000000000
02 蘇涵婷(即蘇廖梅之繼承人)
03 0000000000000000

04 蘇秀如(即蘇鄭善之繼承人)
05 0000000000000000

06 上列當事人等間分割共有物(變價)強制執行事件，異議人對於民
07 國114年6月30日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字
08 第110325號裁定聲明異議，本院裁定如下：

09 主 文

10 原裁定廢棄。

11 發回原司法事務官更為適當之處分。

12 理 由

13 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之
14 效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得
15 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
16 異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處
17 分；認異議為無理由者，應送請法院裁定。民事訴訟法第
18 240條之3、第240條之4第1項前段、第2項分別定有明文，此
19 為強制執行法第30條之1準用。查本院民事執行處(下稱執行
20 法院)司法事務官於民國114年6月30日作成114年度司執字第
21 110325號(下稱系爭執行事件)民事裁定(下稱原處分)，
22 原處分於同年7月2日送達異議人，異議人於同年月8日對之
23 提出異議，原司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁
24 定，經核與首開規定相符，先予敘明。

25 二、異議意旨略以：異議人及相對人所有如附表所示土地(下稱
26 系爭172地號土地)，並非使用執照字號「66使字第36號」
27 (建造字號65建木字第116號)及「66使字第40號」(建造
28 字號65建木字第119號)之建築基地、法定空地或基地內通
29 路；且系爭172地號土地於70年2月係自同段237地號土地逕
30 為分割而來，顯見其分割日期早於75年1月31日所公布之建
31 築基地法定空地分割辦法，依上開分割辦法第3條之1規定，

01 並無不准單獨自建築基地分割而出之理；又比對台北市建築
02 執照地籍套繪圖可知，使用執照字號「66使字第36號」及
03 「66使字第40號」系爭建物之建築基地，均未及於系爭172
04 地號土地，且系爭172地號土地並非供系爭建物本身所占之
05 地面，亦非法定空地或基地內通路，可見系爭172地號土地
06 於70年2月自同段237地號土地分割而出時，即非屬使用執照
07 字號「66使字第36號」及「66使字第40號」之建築基地，自
08 不受民法第799條第5項所定轉讓限制，原處分認定系爭172
09 地號土地為系爭建物之建築基地，顯有違誤，爰依法聲明異
10 議，請求廢棄原裁定等語。

11 三、本件異議人前持本院112年度店簡字第1036號分割共有物判
12 決及確定證明書為執行名義，向本院聲請強制執行異議人及
13 相對人所有系爭172地號土地，經執行法院以系爭執行事件
14 受理後，經原司法事務官於114年6月30日以原處分駁回異議
15 人強制執行之聲請，異議人於同年7月8日對原處分聲明異議
16 等情，業經本院依職權核閱系爭執行事件卷宗屬實。

17 四、按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所
18 應留設之法定空地；應留設之法定空地，非依規定不得分
19 割、移轉，並不得重複使用；其分割要件及申請核發程序等
20 事項之辦法，由中央主管建築機關定之，此觀建築法第 11
21 條第1項前段、第3項規定即明。另本辦法發布前，已提出申
22 請或已領建造執照之建築基地內依法留設之私設通路提供作
23 為公眾通行者，得准單獨申請分割。建築基地空地面積超過
24 依法應保留之法定空地面積者，其超出部分之分割，應以分
25 割後能單獨建築使用或已與其鄰地成立協議調整地形或合併
26 建築使用者為限。建築基地之土地經法院判決分割確定，申
27 請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法辦
28 理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單
29 獨申請者，應符合第3條規定。建築基地法定空地分割辦法
30 第3條之1、第4條、第6條分別定有明文。另按，建築基地為
31 土地，建築物為土地定著物，均屬不動產，各為不動產所有

01 權之標的，不以屬於同一人為限，則建築基地之法定空地部
02 分，並非不可分割或移轉，無與建築基地其他部分合一為同
03 一人所有之必要，有最高法院99年度台抗字第332號裁定意
04 旨可資參照。

05 五、經查，系爭172地號土地尚無建物登記資料，該土地使用分
06 區為「第三種住宅區」，且係使用執照字號「66使字0036
07 號」及「66使字0040號」之建築基地，其係於70年2月間自
08 內湖段木柵小段237地號逕為分割而來等情，有臺北市古亭
09 地政事務所於114年6月13日函覆本院之說明資料可考（見系
10 爭執行卷第463至464頁），可見系爭172地號土地於75年1月
11 31日建築基地法定空地分割辦法發布前即已為分割；再者，
12 使用執照字號「66使字0036號」及「66使字0040號」取得時
13 間點亦早於法定空地分割辦法之發布；另依異議人所提出之
14 台北市建築執照地籍套繪圖（見本院卷第35頁）可見，使用
15 執照字號「66使字0036號」及「66使字0040號」之建築基
16 地，並未及於系爭172地號土地等諸情，則系爭172地號土地
17 是否仍受民法第799條第5項之轉讓限制，實屬有疑，應由執
18 行法院再行查明為宜。從而，原處分駁回異議人之聲明異
19 議，尚有未合，異議意旨指摘原處分不當，非無理由，爰廢
20 棄原裁定，發回原司法事務官另為妥適之處理。

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

23 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
24 民事第四庭 法官 潘英芳

25 以上正本係照原本作成。

26 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
27 納抗告費新臺幣1,500元。

28 中 華 民 國 114 年 11 月 28 日
29 書記官 李文友

30 附表：

31 114年司執字110325號 財產所有人：一如永續股份有限公司、謝章佳、廖貴連、周簡月霞、黃
木火、楊馬財、蘇鄭善、高銘壽、盧定波、張素珍、廖美惠、陳福貴、戴秀尾、吳權港、盧瑞

玲、張孝民、黃榮芬、陳麗雪、程南洲、陳秀真、林本原、黃有助、蘇育筆、洪茂崇、張孫本、張燦耀、阮珊玫、盧文祥、李友寧、高文勝、孫沛良、陳佑銘、吳泯錡、劉鎮璋、黃小玲、孫偉志、顏廣礎、顏俊雄、顏德章、朱美英、顏德雯、顏德力、張栢仙、張水生、張雪麗、鄭淑禎、徐志明、孫又文、張周錦真、張孫裕、張慧柔、張卉嫻、張漢清、李美玉、何承祖、林東龍、翁榮森、鄭阿月、邱雅嬪、高也淇、張莊月娥、何秉諺、吳斯茜、吳斯淳、何源斌、王建台、康逸凡、裴珊傑、蘇廖梅(已歿)、李繼堯(已歿)、蘇秀如(即蘇鄭善之繼承人)								
編號	土地坐落				面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)	
	縣市	鄉鎮市區	段	小段				地號
1	臺北市	文山區	木柵	二	172	325	全部	
	備考	一如永續股份有限公司5040分之10、謝章佳5040分之198、廖貴連5040分之47、周簡月霞5040分之45、黃木火5040分之37、楊馬財5040分之37、蘇秀如(即蘇鄭善之繼承人)5040分之37、高銘壽20160分之215、盧定波5040分之41、張素珍10080分之10、廖美惠5040分之24、陳福貴5040分之45、戴秀尾5040分之44、吳權港5040分之47、盧瑞玲5040分之41、張孝民5040分之24、黃榮芬5040分之7、陳麗雪5040分之171、程南洲5040分之40、陳秀真151200分之605、林本原10080分之40、黃有助5040分之20、蘇育筆140分之1、洪茂崇151200分之5、張孫本240分之1、張燦耀240分之1、阮珊玫10080分之10、盧文祥151200分之69825、李友寧5040分之55、高文勝168分之5、孫沛良5040分之41、陳佑銘10080分之188、吳泯錡5040分之45、劉鎮璋151200分之645、黃小玲5040分之40、孫偉志2100分之19、顏廣礎30240分之45、顏俊雄30240分之45、顏德章30240分之45、朱美英30240分之45、顏德雯30240分之45、顏德力30240分之45、張栢仙20160分之126、張水生20160分之63、張雪麗20160分之63、鄭淑禎504分之1、徐志明100800分之8543、孫又文5040分之7、張周錦真50400分之120、張孫裕50400分之120、張慧柔50400分之240、張卉嫻50400分之120、張漢清5040分之18、李美玉20160分之10、何承祖2016分之1、何承祖20160分之10、林東龍5040分之55、翁榮森50400分之120、鄭阿月5040分之24、邱雅嬪10080分之90、高也淇3780分之30、張莊月娥5040分之55、何秉諺126分之1、吳斯茜10080分之47、吳斯淳10080分之47、何源斌2016分之1、王建台151200分之5、康逸凡5040分之7、裴珊傑5040分之47、蘇廖梅(已歿)320分之1、李繼堯(已歿)5040分之20						