臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1393號

抗　告　人　游柏銜

上列抗告人因與相對人力興資產管理股份有限公司間清償債務強制執行事件，聲明異議，抗告人對於中華民國112年9月8日臺灣士林地方法院112年度執事聲字第31號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、按執行法院實施強制執行時，對於強制執行之財產是否為債務人之財產，固應依職權調查認定，惟執行法院僅須為形式上之審查，亦即依財產之外觀認定是否為債務人責任財產為已足；如涉及私權之實體爭執，而其權益關係未盡明確時，應由當事人另依民事訴訟程序謀求救濟，要非強制執行法第12條第1項聲明異議所能解決。

二、經查：

㈠、相對人前執臺灣臺北地方法院91年度執字第30056號債權憑證為執行名義，向原法院聲請對相對人財產為強制執行，經原法院民事執行處（下稱執行法院）以111年度司執字第53510號強制執行事件（下稱系爭執行事件）辦理，並於民國111年8月4日查封未辦理保存登記之門牌臺北市○○區○○街000巷0號地下室（下稱系爭建物）；抗告人以系爭建物非其所有，聲明異議，經執行法院司法事務官以系爭建物用途雖為防空避難室，惟在構造上、使用上均具獨立性，得為單獨所有權客體，且房屋稅納稅義務人係債務人為由，於112年3月30日以111年度司執字第53510號裁定（下稱原處分）駁回抗告人之異議；抗告人不服，聲明異議，原法院仍以系爭建物構造上與其地上樓層分離，使用上有獨立之出入通

道，非附屬建物，且依房屋稅籍證明書堪可認定系爭建物屬抗告人之財產為由，以原裁定駁回其異議，於法核無不當。

㈡、抗告人之抗告意旨雖略以：伊因係系爭建物使用執照登載之起造人，方遭稅捐機關列為系爭建物房屋稅納稅義務人，惟系爭建物實乃所屬大樓附屬建物，以其防空避難室之用途，並設有全棟其他建物共用電錶，及部分出入口業經他人上鎖管控觀之，可知伊並非有權處分之人，至少應認系爭建物為所屬大樓全體區分所有權人之共用部分云云。然查：

1.按建築物區分所有權之客體，依物權標的物獨立性之原則，如有構造上及使用上之獨立性即足當之，亦即被區分之部分，在建築構造上可與建築物其他部分隔離，並具獨立出入門戶，便可認係單獨使用之建築物，是防空避難設備或停車空間，若構造上得與其他部分區隔分離，在使用上亦具獨立之出入通道，自非不得作為單獨之所有權客體。查，系爭建物雖未辦理第一次所有權登記而無獨立建號，然經執行法院於111年10月25日至現場履勘確認其與該址1樓建物內部並不相通，可靠樓梯及停車通道聯外，具獨立出入口，且空間廣闊等情，既為抗告人所不爭，堪徵系爭建物於構造上、使用上與所在大樓其他建物部分存在明顯隔離，可為單獨所有權，或事實上處分權之客體，顯非附屬建物；縱於使用執照上記載系爭建物用途為防空避難（見原審卷第15頁），惟建管法令設計建築執照之規範目的，係供主管機關進行行政上管制，當無確定私權效果，自不能僅憑其上記載，逕為權利歸屬判斷；抗告人以上主張，已非可採。

2.再者，抗告人並未否認其乃起造人之一，系爭建物之房屋稅籍證明書列載其為納稅義務人，歷來稅費按理自係由其持續負擔，倘非系爭建物之所有權人，抗告人豈會從無異議？抗告人雖主張系爭建物部分出入樓梯已遭同

大樓15號屋主上鎖管理，然該屋主在執行法院履勘當時同在現場，卻從未表明其對系爭建物有權利得為主張，是自形式上觀之，足可認定抗告人對系爭建物應具處分權能無誤；至系爭建物內固設有共用電錶，有卷附照片可參（見本院卷第19、21頁），究僅為抗告人為便利其他住戶於必要時得以出入，於使用系爭建物上應否承受額外限制或負擔之另事；本件既無證據可認系爭建物具共同使用性質，自無由推斷其為大樓全體區分所有權人之共用部分。況系爭建物之所有權人或事實上處分權人為何若另存爭執，凡此實體爭執事項，執行法院本無審酌權限，揆諸前揭說明，當無從於系爭執行事件中，以強制執行法規定之聲明異議程序以為處理。

㈢、從而，執行法院司法事務官以系爭建物在構造上及使用上均具獨立性，得為單獨所有權及強制執行之客體，抗告人並為系爭建物之所有權人，而以原處分駁回抗告人之異議；及原法院維持原處分，另以原裁定駁回抗告人之聲明異議，於法均無違誤。抗告人仍執前詞，指謫原處分及原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

三、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　28　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　郭顏毓

法　官　盧軍傑

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　29　　日

書記官　李佳姿