臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第693號

抗　告　人　洪文炳

上列抗告人因與相對人楊承翰間強制執行聲明異議事件，對於中華民國113年4月29日臺灣臺北地方法院113年度執事聲字第98號所為裁定提起抗告，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、本件債權人即相對人執原法院112年度簡上字第171號遷讓房屋等事件確定判決聲請強制執行，請求㈠抗告人應將臺北市○○區○○街000號3樓房屋（下稱3樓房屋）騰空返還；㈡抗告人所有221號3樓頂（即第4層屋突）違章建物（下稱系爭建物），應有部分5分之2應予查封拍賣；㈢給付對伊所負不當得利債務。原法院民事執行處司法事務官以民國113年1月31日112年度司執字第181323號裁定駁回上開㈡之聲請（下稱原處分），理由略以：系爭建物僅有構造上之獨立性，並無使用上之獨立性，不得為物權之客體，即不得為強制執行之標的。相對人不服，聲明異議，原法院將原處分廢棄發回（下稱原裁定），抗告人不服原裁定，提起抗告，聲明廢棄原裁定。

二、抗告意旨略以：系爭建物於110年之前，屬伊及第三人洪文瑛、洪子賢共有，但伊於喪失3樓房屋所有權後，在相對人提出強制執行之前，已將系爭建物持分轉讓予他人，轉讓協議註明標的物正處於拆除訴訟中，一旦確定拆除，受讓人願承受拆除造成之財損及拆除費用，伊目前就系爭建物並無所有權。相對人未詳查所有權變動之事實，對非屬債務人所有不動產提強制執行之聲請，屬違背法令行為，應撤銷其聲請等語。

三、按債權人查報之財產是否屬債務人所有，執行法院應依強制

執行時該財產之種類、外觀、債權人所提證據或卷存相關資料，先為形式審查，認該財產屬債務人所有者，始得開始強制執行程序。如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書認定之（最高法院96年台抗字第17號、106年度台抗字第650號裁定意旨參照）。亦即執行法院僅需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（最高法院49年台抗字第72號判例意旨參照）。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。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建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103年度台上字第919號判決意旨參照）。

四、經查：

㈠相對人聲請執行拍賣系爭建物，固未提出建物是否屬債務人即抗告人所有之證據，惟經原法院民事執行處調查抗告人確屬系爭建物之納稅義務人，有臺北市稅捐稽徵處萬華分處113年1月24日函、原法院公務電話紀錄在卷可按（執行卷第99、209頁），與抗告人自陳系爭建物於110年以前為其與洪文瑛、洪子賢共有等情相符（本院卷第9頁）。由形式審

查，系爭建物屬抗告人共有之財產。抗告人雖稱其於強制執行開始前將持分轉讓他人云云，惟未據其提出證據證明；且此涉及實體上之爭執，應另以訴訟程序謀求救濟，非依強制執行第12條聲明異議所得解決。

㈡又原法院民事執行處於112年11月16日至現場查封，系爭建物有獨立之出入口、水是地下水、電由3樓接上來，抗告人稱將之作倉庫使用，使用情形如112年12月7日陳報狀附件照片所示，其內具有鐵門、窗戶，室內有冰箱、書櫃、床組、烤箱微波爐等廚房用品等（執行卷第101至102頁、第85頁）；且通往系爭建物為大樓共用梯，有原法院另案於108年10月4日履勘3樓房屋之執行筆錄在卷可稽（執行卷第49頁至51頁），則依系爭建物之構造及使用情形以觀，應認可供人獨立居住使用。參以抗告人原所有之3樓房屋前經臺灣金融資產服務股份有限公司拍賣，其拍賣內容記載：「使用情形：……二、……另頂樓增建因有獨立出入口，不在本件拍賣範圍內」，相對人拍定後，申報拍賣契稅時並無申報頂樓增建一併移轉（執行卷第43至55頁、第209頁），亦可知系爭建物並未認定為附屬建物而與3樓房屋一併拍賣。從而，原處分認系爭建物為3樓房屋之附屬建物，不得為物權之客體，無從對之強制執行云云，尚有未恰，原裁定予以廢棄發回，於法核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　18　　日

民事第十三庭

審判長法　官　林純如

法　官　江春瑩

法　官　林于人

正本係照原本作成。

不得再抗告。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　7　　月　　18　　日

書記官　王靜怡