

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度司執字第156421號

債 權 人 阿薩投資顧問有限公司

設高雄市○○區○○○路00號16樓

法定代理人 梁家源 住同上

送達代收人 黃慧文

住同上

債 務 人 合揚建設股份有限公司

設臺北市○○區○○○路0段000巷00
號4樓

破產管理人 葉大殷律師

謝天仁律師

歐宇倫律師

兼

法定代理人 張德佃 籍設臺北○○○○○○○○○○

債 務 人 陳秀英 住○○市○○區○○○街00號7樓

廖耿暉即廖宜清之繼承人

住○○市○○區○○路000號

上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，本院裁定如下：

主 文

債權人就附表一建物之強制執行聲請駁回。

理 由

一、稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。又於公寓大廈，其專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。民

法第799條第1項、第2項、第5項，公寓大廈管理條例第4條第2項規定分別訂有明文。

二、債權人執本院95年度拍字第2779號准予拍賣抵押物裁定為執行名義（下稱係爭執行名義），聲請拍賣債務人廖耿暉所有附表一所示建物（下稱係爭建物），惟依前開規定及說明，係爭建物之座落基地亦應一併聲請拍賣，始符合區分所有建物之專有部分及其座落基地合併移轉之規定，此有桃園市桃園地政事務所114年1月2日桃地所登字第1130017344號函說明可佐。惟係爭執行名義之附表僅記載如附表一之建物部分，至於建物座落基地即附表二之土地並未記載。債權人據此僅拍賣債務人所有附表一建物之聲請，即有違反區分所有建物專有部分應與其座落基地合併移轉規定之虞。雖本院前先行電話向債權人為說明，並以正式公文通知債權人應於收文後5日內補正提出得以執行債務人所有附表二所示土地之執行名義，相關通知並於113年12月31日送達，然債權人迄未補正，有本院收文狀查詢單二紙在卷為證。準此，依前開規定及說明，應認本件就附表一所示建物之強制執行聲請不合法，應予駁回。

三、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 114 年 1 月 9 日
民事執行處司法事務官 范文昇

（附表一）

113年司執字156421號 財產所有人：廖宜清							
編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	建 築 式 樣 主 要 建 築 材 料 及 房 屋 層 數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	1137	桃園市○○區○ ○段000地號 ----- 桃園市○○區○ ○○街00號地下 室底二層	22層樓 房鋼骨 鋼筋混 凝土 造、防 空避難	地下一層：138.12 地下二層：3618.30 合計：3756.42		1060分之3 9	

(續上頁)

01

			室兼停車場				
	備考	廖耿暉即廖宜清之繼承人					
2	1138	桃園市○○區○○段000地號 ----- 桃園市○○區○○街00號地下室底三層	22層樓房鋼骨 鋼筋混凝土 凝土 造、防空避難室兼停車場	地下三層：3716.90 合計：3716.9		1284分之45	
	備考	廖耿暉即廖宜清之繼承人					

(附表二)

02

03

113年司執字156421號 財產所有人：廖宜清								
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	桃園市	桃園區	中山		102	4130.34	10000分之27	
	備考	廖耿暉即廖宜清之繼承人						