

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度執事聲字第91號

聲 請 人 順臆股份有限公司

法定代理人 呂芷曦

相 對 人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 李嘉祥

代 理 人 范詩涵

徐建斌

上列當事人間返還消費借貸款強制執行事件，聲請人即異議人對於本院民事執行處司法事務官民國115年6月15日114年度司執字第97630號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲明異議駁回。

聲明異議程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理 由

一、司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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。強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4規定甚明。本件相對人以臺灣新北地方法院114年度重訴字第31號確定判決、本院114年度司拍字第2號確定裁定為執行名義，聲請拍賣債務人溫振賢前就其對相對人所負債務提供擔保之如附表所示不動產，聲請人則以如附表編號4所示之未辦保存登記建物，其中一樓雨遮（下稱系爭增建物）為其出資興建並作為倉庫使用，與主建物分離且具獨立出入口，非溫振賢所有，應排除於查封範圍之外為

01 由而提出異議，本院司法事務官以系爭增建物係輔助主建物
02 而擴建之附屬建物，不具使用上獨立性，由原建築所有人取
03 得所有權，亦為抵押權效力所及為由，於115年6月15日裁定
04 駁回聲請人之異議，聲請人不服，於收受上開裁定後10日內
05 提出異議，本院司法事務官遂送請本院裁定，核與上開規定
06 相符，合先敘明。

07 二、本件異議意旨略以：系爭增建物係聲請人自建自用，非溫政
08 賢所有，不得僅因未辦保存登記，即當然認定為主建物原所
09 有人溫政賢所有，原裁定未就溫政賢與聲請人間就建物興建
10 經過、使用管理情形及地主證明文件等事項進行調查，逕認
11 聲請人主張不足採信而予以駁回，尚嫌速斷，若未先行釐清
12 地上建物實際權利歸屬，即逕行拍賣程序，將使聲請人多年
13 投資興建之廠房及設備權益遭受重大影響，並衍生日後第三
14 人異議之訴、所有權確認訴訟及損害賠償等爭議，且為免拍
15 賣程序中應買人對於拍賣標的權利狀態發生誤解，並影響聲
16 請人之權利，應就聲請人承租土地興建建物及占有使用等情
17 記載於拍賣公告，並於後續执行程序一併注意。為此，爰提
18 起異議並發回再為調查等語。

19 三、動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人，取得
20 動產所有權。民法第811條定有明文。又按所謂附屬建物，
21 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
22 言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上
23 之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之
24 獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由
25 外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規
26 定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所
27 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
28 於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或
29 未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建
30 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
31 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100年度台上字第4號判決意旨參照）。

四、經查：

（一）本件系爭增建物，按現場照片及桃園市蘆竹地政事務所建物測量成果圖所示，乃依附主建物牆壁，另行興建三面牆及屋頂遮雨板而成，並與主建物有門戶相通，面積僅有4.75平方公尺，雖有可供出入之門口，尚難認有構造上及使用上之獨立性，應依民法第811條規定，附合成為主建物之一部，自為抵押權之效力所及，相對人聲請拍賣，於法自屬有據。

（二）聲請人雖執前詞，聲明異議，但要講所有權，首先要是個獨立的物，如果是物的一部分，自無所有權可言，所以「出資起造之人原始取得建物所有權」，乃指獨立建物而言，而系爭增建物並非獨立之物，聲請人無從取得所有權，聲請意旨對其權利狀態發生誤解，自無可採，其聲明異議，求為廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第12條第2項、第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條、第78條裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 24 日
民事第四庭 法 官 孫健智

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1500元。

中 華 民 國 115 年 7 月 27 日
書記官 彭明賢

附表：

編號	不動產標示	權利範圍	所有人
1	桃園市○○區○○○0000地號土地	10000分之348	呂芷曦
2	桃園市○○區○○○0000地號土地	27分之1	呂芷曦

3	桃園市○○區○○○0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000○00號）	全部	呂芷曦
4	桃園市○○區○○○0000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路000○00號）	全部	呂芷曦
編號4建物為未辦保存登記建物（雨遮：1樓4.75平方公尺、4樓11.67平方公尺、突出物一層38.89平方公尺，合計55.31平方公尺）			