

臺灣高雄地方法院民事判決

108年度簡上字第222號

上訴人 鄭東元
訴訟代理人 張志明律師
李慧盈律師
被上訴人 康爾股份有限公司
法定代理人 林佳琪
訴訟代理人 柯尊仁律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國108年8月21日本院高雄簡易庭107年度雄簡字第1477號第一審判決提起上訴，經本院於110年5月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文
上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：上訴人為訴外人雅宴丹寧基調坊即夏昭麗之實際負責人，其以雅宴丹寧基調坊即夏昭麗名義，於民國99年間向訴外人蔡瑛美承租其所有、門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號建物（即附圖A、B之範圍，下稱系爭租賃物）經營雅宴招待會所，雙方嗣於106年4月26日簽訂租賃契約，該租約並經民間公證人公證（租約、公證書，下略稱系爭租約、公證書）。又上訴人承租後為擴大營業，經取得訴外人即蔡瑛美之代理人陳憲章同意，於99年5月間在系爭租賃物周圍之空地，出資興建未辦保存登記之建物（即附圖C、D、E之範圍，下稱系爭建物），系爭建物位於系爭租賃物側邊，兩者間有鋼筋混凝土牆作為區隔，構造上具備獨立性，且系爭租賃建物設有對外直接往來之通路，工程造價即約新臺幣（下同）1,000萬元，價值頗高，可見具有得單獨作為一建物使用之經濟效用及機能，並非輔助系爭租賃物之效用，當屬獨立之建物無疑。詎蔡瑛美於107年1月間未經上訴人同意，擅將系爭租賃物與建物，暨前開建物坐落土地（即高雄市○○區○○段○○段0000000000地號土地，下合

01 稱系爭土地)均出售予被上訴人，雅宴丹寧基調坊即夏昭麗
02 與蔡瑛美之租賃關係一併移轉予被上訴人，被上訴人隨即於
03 107年2月間函知自租期屆滿時即同年4月4日起不再續租
04 ，並持系爭公證書為執行名義，請求雅宴丹寧基調坊即夏昭
05 麗交還系爭租約所載之房屋(包含系爭增建物)，現經本院
06 以107年度司執字第35349號執行事件(下稱系爭執行事件
07)受理，系爭執行事件之執行情序顯已侵害上訴人對系爭建
08 物之所有權，爰依強制執行法第15條規定提起本件訴訟等語
09 。並於原審聲明：(一)系爭執行事件就上訴人所有如附圖標示
10 編號C、D、E部分建物(即系爭建物)之強制執行情序應
11 予撤銷；(二)確認上訴人對附圖標示編號C、D、E部分建物
12 之所有權存在。

13 二、被上訴人則以：上訴人未提出其為系爭建物原始起造人之任
14 何證據，遽謂系爭建物為其所有，要屬無據；縱認系爭建物
15 為上訴人原始起造，惟該建物正常出入須利用系爭租賃物門
16 戶，且其餘部分分別為廁所、吧檯及坐位區，為一長條不規
17 則形狀，無任何隔間，無獨立水電，其功能顯在助系爭租賃
18 物之效用而具有依附關係，參以上訴人自陳系爭租賃物附圖
19 所示A部分之範圍原本規劃區隔為較吵雜之演奏區與較安靜
20 之雪茄區，系爭建物建造完成後，即將雪茄區及原設於附圖
21 所示A部分之吧檯移至系爭建物，更可見系爭建物僅為系爭
22 租賃物之擴充，並無使用及構造上之獨立性，被上訴人於10
23 7年1月8日向蔡瑛美購買系爭土地及建物，依民法第811
24 條規定，系爭建物亦應由被上訴人取得所有權，上訴人就系
25 爭建物並無足以排除強制執行之權利，遑論上訴人依系爭租
26 約第6條、第7條約定負有回復租賃物原狀之義務，上訴人
27 自應依約拆除系爭建物，其並無排除系爭執行情序執行力之
28 權利等語置辯。

29 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，除援用
30 原審之主張及陳述外，另主張原審業已認定系爭建物乃另建
31 造四周牆面而成，二建物間具有明確隔離之構造物存在，由

勘驗照片亦可明確知悉系爭建物與系爭租賃物並非使用共同壁，系爭建物亦有架設屋頂，故系爭建物乃獨立之結構設計，倘將系爭租賃物拆除，系爭建物仍可獨立存在而具有構造上獨立性，另系爭建物與租賃物在使用上相互區別、用途不同，系爭建物既有獨立廁所、更衣間、星光玻璃屋座位區、戶外座位區並設有吧台，顯然系爭建物得單獨作為酒吧經營，縱與系爭租賃物分離亦不喪失其利用價值而具有使用上之獨立性，又上訴人為系爭租賃物實際承租者，且為雅宴丹寧基調坊實際負責人，其欲增加雅宴丹寧基調坊之營業範圍而出資興建系爭建物，符合常情，況依證人李東展、陳憲章證述，洽談租賃契約者、取得出租人蔡瑛美同意興建系爭建物者、接洽施作工程者、交付承攬報酬給廠商者均係上訴人，可徵上訴人為系爭建物實際承租者及出資興建者無疑等語，並上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)系爭執行事件就上訴人所有如附圖標示編號C、D、E部分建物（即系爭建物）之強制執行程序應予撤銷；(三)確認上訴人對附圖標示編號C、D、E部分建物之所有權存在。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項

(一)雅宴丹寧基調坊名義上係由夏昭麗獨資設立之商號，而雅宴丹寧基調坊或上訴人（上訴人係主張104年1月5日至105年1月5日之承租人為上訴人本人，其餘時間之契約上之承租名義人不確定；被上訴人則抗辯承租人應為雅宴丹寧基調坊）於99年間即向蔡瑛美（原為系爭租賃物所有權人，系爭租賃物登記總面積302.17平方公尺）承租系爭租賃物，雅宴丹寧基調坊與蔡瑛美另於106年4月26日訂立書面之系爭租約，並由上訴人擔任連帶保證人，約定租期自106年4月5日至107年4月4日，系爭租約並經公證。

(二)被上訴人於107年1月8日向蔡瑛美購買系爭租賃物及土地，依土地買賣合約書之記載：「建物標示：建號3036號，門牌：高雄市○○區○○○路○○○號．．．（包含未辦保存登記部分）」，並於107年1月19日完成所有權移轉登記。

01 (三)被上訴人於系爭租約租期屆滿後，以系爭公證書為執行名義
02 ，向本院聲請強制執行，由本院以系爭執行事件受理在案（
03 惟系爭執行事件業經本院以107年度聲字第141號裁定停止
04 執执行程序）。

05 (四)系爭建物雖有出入口，但此出入口乃係通往庭院，經由庭院
06 通往高雄市○○區○○○路仍與系爭租賃物共用同一出入口
07 。

08 五、本件爭點厥在於(一)系爭建物是否為上訴人起造興建？(二)系爭
09 建物係獨立建物抑或附屬建物？(三)上訴人請求撤銷系爭執行
10 事件就系爭建物之強制執执行程序，有無理由？茲將本院判斷
11 分述如下：

12 (一)系爭建物是否為上訴人起造興建？

13 1.經查，證人陳憲章到庭證稱：我代理蔡瑛美處理系爭租賃物
14 相關事宜，印象中上訴人有詢問我說他要擴大裝潢附圖C、
15 D、E之部分，並得到我同意興建系爭建物，但我有跟他說
16 不租時要還給我、不能叫我拆，他還跟我說不能漲租金，大
17 家是互惠的，至於租約上之承租人雖為夏昭麗，上訴人僅為
18 租約之連帶保證人，但當時是上訴人跟我說要擴大裝潢，且
19 在我的認知裡鄭東元就是雅宴丹寧基調坊負責人等語（見本
20 院卷第115至123頁），可見系爭建物當時係由上訴人向系
21 爭租賃物及土地所有權人蔡瑛美之代理人陳憲章表示欲增建
22 之意，並得陳憲章同意後所興建；又證人即曾承攬系爭建物
23 建築工程之李東展到庭證述：我約10年前開始陸陸續續承攬
24 高雄市○○區○○○路○○○號之工程，主要承攬施作是在附
25 圖C、D、E之部分，附圖A範圍是部分裝修，施作之工程
26 是裝潢，包括玻璃、鐵件、木作、地毯，木作工程包含整區
27 壁面、裝潢、吧台、天花板及隔間，附圖C部分地面也有施
28 作泥作工程，另星光玻璃屋也是我施作，一開始先作吧台及
29 室內座位區、天花板、地面，後來過一陣子再做星光玻璃區
30 及戶外座位區，至於工程建造則是由外圍一個姓沈的人（小
31 沈）所設計，且附圖C部分當時是一塊空地，由我及小沈從

01 無到有建設，而當時都是上訴人跟我接洽，費用支付是由上
02 訴人拿現金給我或是跟會計拿支票，我也有開立估價單及支
03 出證明單等語（見本院卷第91至97頁），上開證述核與原審
04 卷附估價單、支出證明單記載大致相符（見原審卷第112至
05 116頁），益徵上訴人為系爭建物建築工程之定作人及支出
06 承攬報酬者，上訴人主張其為系爭建物之原始起造人，洵屬
07 有據。

08 2. 至系爭租約於106年4月26日訂立時，雖係以雅宴丹寧基調
09 坊與蔡瑛美為契約當事人，上訴人僅為連帶保證人，而雅宴
10 丹寧基調坊名義上又係由夏昭麗獨資設立之商號，且證人李
11 東展於估價單上亦記載「雅宴PUB」等語，惟租約名義上之
12 承租人並不當然即為增建物之原始起造人，估價單上之記載
13 亦可能僅為施作地點或該地點當時經營之商號名稱而已，增
14 建物之原始起造人仍應視增建整體過程為實質判斷；況且，
15 於訂立書面之系爭租約前之104年1月5日至105年1月5
16 日期間，承租人為上訴人本人，有上訴人提出之房屋租賃契
17 約書可參（見本院卷第179至187頁），又證人陳憲章亦稱
18 在其認知裡，上訴人就是雅宴丹寧基調坊負責人等語（見本
19 院卷第123頁），另證人即曾居間介紹他人購買系爭土地之
20 陳忠孝吏於原審證稱：我曾經介紹陳俊銘去購買系爭土地，
21 而我是在朋友聚會時遇到上訴人，上訴人在系爭土地上經營
22 一家會館，我知道地主都由上訴人來看管土地並經營事業等
23 語（見原審卷第157頁），復審酌證人李東展出具之估價單
24 雖記載「雅宴PUB」，但實際上與之接洽及支付承攬報酬者
25 均為上訴人等節，足見上訴人主張其始為雅宴丹寧基調坊之
26 實際負責人，亦非顯不可採，是前揭系爭租約或估價單上之
27 記載，仍不影響系爭建物原始起造人為何人之判斷。

28 (二) 系爭建物係獨立建物抑或附屬建物？

29 1. 按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上
30 及使用上之獨立性，即屬獨立建築物，得為物權之客體。所
31 謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相

鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決要旨可供參照）。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（最高法院100年度台上字第4號裁判意旨參照）。

2. 經查，系爭建物與租賃物各有獨立之出入口可通往庭院，且各有衛廁，二者之區隔應係在系爭建物之外牆外另架設牆面，惟目前從外觀無法判斷結構是否為鋼筋或是否僅為裝飾牆面，且系爭建物係沿系爭租賃物之外緣擴建，內部有出入口可相通，兩者並共用廚房及吧檯，此有原審勘驗筆錄及現場照片附卷可稽（見原審卷第138至151頁），再參酌上訴人於原審自承：增建系爭建物之目的係為了擴大原本之營業範圍，且系爭租賃物規劃為較吵雜之演奏區，系爭建物則規劃為雪茄區、室內座位區、星光玻璃座位區、戶外座位區等語（見原審卷第139頁、第199頁背面），足見上訴人係就系爭租賃物已存在而得使用之空間向外延伸擴建，以助其使用系爭租賃物之經濟效用，增加營業收益，系爭建物與系爭租賃物在空間功能配置上實已合為一體供作「雅宴招待會所」之營業空間使用，依社會經濟觀念，使用上實具相當之依附關係，揆諸前揭說明，系爭建物已因附合與系爭租賃物構成一體而為附屬建物，不符合建築物獨立性之要求，不得為物

01 權之客體。

02 3.至上訴人另主張建造系爭建物之工程款，依前揭證人李東展
03 所出具之部分估價單及支出證明單所記載之金額，已高達16
04 6萬400元，遑論尚有其他未計入之泥作、木作、裝潢等工
05 程費用，以及開挖地基、基礎RC工程、水電、空調、設備等
06 工程費用，可見系爭建物具有得單獨作為一建物使用之經濟
07 效用云云，惟參之上開所引裁判意旨，系爭建物是否為獨立
08 建物，應以其是否具備構造上及使用上獨立性為斷，與建造
09 之工程費用若干無涉，此部分亦無從據以為上訴人有利之認
10 定。

11 (二)上訴人請求撤銷系爭執行事件就系爭建物之強制執行程序，
12 有無理由？

13 按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於
14 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，
15 強制執行法第15條定有明文。查系爭建物既因附合而為系爭
16 租賃物之一部分，無從單獨作為物權客體，其所有權應由系
17 爭租賃物之所有權人即被上訴人取得，上訴人即非系爭建物
18 之所有權人，無排除系爭執行程序之權利，是上訴人請求撤
19 銷系爭執行事件就系爭建物之強制執行程序，洵屬無據。

20 六、綜上所述，上訴人依強制執行法第15條規定，請求系爭執行
21 事件就上訴人所有如附圖標示編號C、D、E部分建物（即
22 系爭建物）之強制執行程序應予撤銷，暨確認上訴人對附圖
23 標示編號C、D、E部分建物之所有權存在，為無理由，不
24 應准許。原審判決上訴人全部敗訴，於法並無違誤。上訴意
25 旨猶執前詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應
26 予駁回。

27 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經本院審酌後
28 認均不足以影響判決之結果，爰不另贅論，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1
30 第3項、第449條第1項、第78條規定，判決如主文。

31 中 華 民 國 110 年 5 月 28 日

01		民 事 第 四 庭	審 判 長 法	官	鄭 子 文	
02			法	官	郭 任 昇	
03			法	官	王 宗 羿	
04	以 上 正 本 係 照 原 本 作 成 。					
05	本 判 決 不 得 上 訴 。					
06	中 華 民 國	110	年	5	月	31 日
07			書	記	官	劉 容 辰