臺灣高雄地方法院民事判決

107年度雄簡字第1477號

原　　告　鄭東元
訴訟代理人　李慧盈律師
　　張志明律師
上　一人之
複　代理人　王湘閔律師
被　　告　康爾股份有限公司
　　設高雄市○○區○○路○○○號4樓之1
法定代理人　林佳琪　　住高雄市○○區○○路○○巷○○號
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，本院於民國108 年7 月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告為訴外人雅宴丹寧基調坊即夏昭麗之實際負責人。原告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）。原告承租後為擴大營業，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；又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）1000萬元，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 月間未經原告同意，

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00000000000地號土地，下合稱系爭土地）均出售予被告，雅宴丹寧基調坊即夏昭麗與被告之租賃關係一併移轉予被告，被告隨即於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，並持系爭公證書為執行名義，請求雅宴丹寧基調坊即夏昭麗交還系爭租約所載之房屋（包含系爭增建物），現經本院以107 年度司執字第00000號執行事件繫屬（下稱系爭執行程序），系爭執行程序顯已侵害原告對系爭建物之所有權，爰依強制執行法第15條規定提起本件訴訟，並聲明：　系爭執行事件就原告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。　確認原告對附圖標示編號C 、D 、E 部分建物之所有權存在。

二、被告則以：原告未提出其為系爭建物原始起造人之任何證據，遽謂系爭建物為其所有，要屬無據。縱認系爭建物為原告原始起造，惟該建物正常出入須利用系爭租賃物門戶，且其餘部分分別為廁所、吧檯及坐位區，為一長條不規則形狀，無任何隔間，無獨立水電，其功能顯在助系爭租賃物之效用而具有依附關係。參以原告自陳系爭租賃物附圖所示A 部分之範圍原本規劃區隔為較吵雜之演奏區與較安靜之雪茄區，系爭建物建造完成後，原告即將雪茄區及原設於附圖所示A 部分之吧檯移至系爭建物，更可見系爭建物僅為系爭租賃物之擴充，並無使用及構造上之獨立性，被告於107 年1 月8 日向蔡瑛美購買系爭土地及建物，依民法第811 條規定，系爭建物亦應由被告取得所有權，原告就系爭建物並無足以排除強制執行之權利。遑論原告依系爭租約第6 條、第7 條約定，負有回復租賃物原狀之義務，原告自應依約拆除系爭建物，其並無排除系爭執行程序執行力之權利等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見卷第73頁背面、第121頁背面）：

雅宴丹寧基調坊向蔡瑛美承租門牌號碼「高雄市○○區○○

○路○○○ 號」建物（即稱系爭租賃物），約定租期至107 年4 月4 日，系爭租約並經公證（即稱系爭公證書）。

嗣被告向蔡瑛美購買系爭建物及土地（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。

被告於租期屆滿後，見雅宴丹寧基調坊即夏昭麗仍未返還占用之系爭租賃物，遂以系爭公證書為執行名義，向本院聲請強制執行，繫屬本院107 年度司執字第35349 號執行事件（即稱系爭執行事件）。

四、本院之判斷：

按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強制執行法第15條定有明文。原告主張被告持系爭公證書為執行名義請求雅宴丹寧基調坊即夏昭麗返還系爭租賃物，顯將原告所有系爭建物一併涵蓋在強制執行之範圍內，業已侵害原告之所有權等語，為被告所否認，並辯稱：原告並未證明系爭建物為其原始起造，且系爭建物並非獨立建物，並因附合而成為系爭租賃物之一部分，應由被告取得，原告並無排除系爭執行程序之權利等語置辯，據此，基於物權採「一物一權」原則，原告主張其對系爭建物有所有權存在，應以系爭建物為獨立建物為前提，是本件首應審究者應為系爭建物得否認係獨立建物。

又按所謂附屬建物，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）。經查：

1.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，兩者合為一體供作「雅宴招待會所」之營業空間使用，具有物理上之依附關係，兩者並共用廚房及吧檯，利用上亦具有相當之依存程度，此業經本院到場勘驗明確，有勘驗筆錄及現場照片在卷可考（見卷第138 頁背面、第141 頁～第151 頁），參以原告亦自陳增建系爭建物之目的係為了擴大原本的營業範圍（見卷第3 頁、第199 頁背面），足見原告係就系爭租賃物已存在而得使用之空間向外延伸，以助其使用原建物之經濟效用，系爭租賃物與系爭建物所形成的區隔狀態，僅屬建物內不同之隔間（原告亦依此將系爭租賃物規劃為較吵雜之「演奏區」、系爭建物則規劃為較安靜之「雪茄區」，見卷第139 頁），無從憑藉該區隔逕認系爭建物已具有構造上之獨立性，是原告僅以系爭建物四周均有牆壁圍繞，外觀有明確之空間遮斷，逕謂為獨立建物云云，顯不足採。

2.至系爭建物與租賃物雖各有獨立之出入口可通往庭院，惟經由庭院通往民生路仍共用一大門（見卷第141 頁照片），如未經由該大門，仍無法自系爭建物獨立之出入口向外通行，不具有對外通行之直接性，是原告僅以系爭建物設有前開出入口，即認系爭建物可直接對外通行，並進而謂其具有獨立性，亦屬無據。至原告雖另主張建造系爭建物之工程款合計約1000萬元，價值頗高，可見具有得單獨作為一建物使用之經濟效用云云，惟參之首揭裁判意旨，系爭建物是否為獨立建物，應以其是否具備構造上及使用上獨立性為斷，與建造之工程款若干無涉，是亦無從據原告前開主張為其有利之認定。

3.綜上，系爭建物僅係原告為擴大系爭租賃物之營業空間向外推展增建，因附合與原建物構成一體，為原建物之一部，因不符合建築物獨立性之要求，不得為物權之客體，原告自無從取得所有權，遑論原告縱增建系爭建物時曾取得蔡瑛美之代理人陳憲章同意，惟依系爭租約第7 條約定：「乙方（按

即承租人雅宴丹寧基調坊即夏昭麗）就租賃物，為使用之便利或美觀而增設、改造或裝飾．．．租期屆滿或中途終止租約時，應回復租賃物之原狀」（見卷第9頁），原告及承租人雅宴丹寧基調坊即夏昭麗依約應負有回復原狀之義務，詎其未為之，反而以其為系爭建物之所有權人主張有排除系爭執行程序之權利，實屬無據，要非可採。

五、綜上所述，系爭建物僅為系爭租賃物之一部分，原告無從取得所有權，其更不得以對執行標的物有所有權為由，主張排除系爭執行程序之執行力，從而，其請求確認為系爭建物之所有權人，暨撤銷就該建物所為之執行，俱不應准許。

六、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法，暨訴外人陳俊銘究否為被告實際負責人、曾否承諾欲就系爭建物給予原告1000萬元補償金等節，俱與判決結果不生影響，爰不予一一論駁。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

高雄簡易庭　法　官　王琁

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

以上正本係照原本作成。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　21　　日

書記官　鄭永媚