

臺灣新北地方法院民事判決

114年度訴字第1912號

原告 孫韶文  
被告 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳佳文

訴訟代理人 邱煥文

梁懷德

被告 國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

訴訟代理人 張秀珍

被告 和潤企業股份有限公司

法定代理人 劉源森

訴訟代理人 張靖淳

上列當事人間分配表異議之訴事件，本院於民國114年10月22日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

- 一、按債權人或債務人對於分配表所載各債權人之債權或分配金額有不同意者，應於分配期日1日前，向執行法院提出書狀，聲明異議；異議未終結者，為異議之債權人或債務人，得向執行法院對為反對陳述之債權人或債務人提起分配表異議之訴；聲明異議人未於分配期日起10日內向執行法院為前2項起訴之證明者，視為撤回其異議之聲明，強制執行法第39條第1項、第41條第1項前段、第3項前段分別定有明文。查本院112年度司執字第196877號清償債務強制執行事件（下

01 稱系爭執行事件），執行法院委託台灣金融資產服務股份有  
02 限公司（下稱台灣金服公司）以113年度板金職字第450號執  
03 行拍賣程序，並於民國114年4月21日作成分配表，定於114  
04 年6月5日實行分配（見台灣金服公司113年度板金職字第450  
05 號卷〈下稱金拍卷〉第133至150頁）。又原告於115年5月23  
06 日具狀對上開分配表聲明異議（見金拍卷第178至182頁），  
07 並於114年6月10日提起本件分配表異議之訴（見本院卷第11  
08 頁），復於同日向執行法院陳報起訴證明（見金拍卷第189  
09 至194頁）。是原告提起本件分配表異議之訴，合於前揭法  
10 條法規，合先敘明。

11 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
12 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
13 查原告聲明異議及起訴時，雖係以114年4月21日分配表為標  
14 的。然因新北市政府稅捐稽徵處板橋分處於114年5月9日函  
15 請執行法院更正上開分配表之表1次序2、3之優先稅額（見  
16 金拍卷第165頁），執行法院遂於114年6月11日更正分配表  
17 （見金拍卷第133至137頁）。觀之上開2份分配表附表2所載  
18 之被告分配額，固因前述附表1稅額修正而略有不同，然執  
19 行法院並未重定分配期日，實質上仍為同一份分配表，且原  
20 告主張分配表附表2之被告分配額均應為0，不因更正分配表  
21 附表1之優先稅額而有不同。故原告於114年10月22日當庭修  
22 正訴之聲明為：系爭執行事件於114年6月11日製作之分配表  
23 （下稱系爭分配表）之表2編號5至11之分配金額均應更正為  
24 0，並將金額重新分配予原告（見本院卷第117頁），係更正  
25 事實上或法律上之陳述，並非訴之變更或追加，亦予敘明。

26 三、本件被告和潤企業股份有限公司經合法通知未於最後言詞辯  
27 論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依  
28 原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

29 貳、實體方面：

30 一、原告主張：伊為系爭執行事件之抵押權人及參與分配人，經  
31 執行法院委託台灣金服公司拍賣債務人趙琪文名下之新北市

01 ○○區○○段000地號土地應有部分1/4、新北市○○區○○  
02 段000○號建物（門牌號碼新北市板橋區縣○○道0段00巷00  
03 號4樓，下稱原建物）、原建物未登記部分（下合稱系爭房地）、  
04 原建物頂層未登記部分（下稱頂層增建），拍定金額  
05 依序為新臺幣（下同）725萬8,999元、77萬5,000元、33萬  
06 3,000元、177萬3,000元，合計1,013萬9,999元，經台灣金  
07 服公司於114年4月21日作成分配表（表1針對系爭房地、表2  
08 針對頂層增建），嗣於114年6月11日更正分配表（即系爭分  
09 配表）。惟因頂層增建約於77、78年間增建，雖有可經公寓  
10 公用樓梯通行之出入口，但無獨立戶政門牌，且水電是連接  
11 原建物使用，亦無獨立之水電，水電費用係與原建物合併計  
12 算。又頂層增建與原建物均為債務人一家使用，並在頂層增  
13 建客廳設有神明廳，依照傳統習俗，神明廳最好設置於房屋  
14 最高處，可見頂層增建為原建物之延伸，長年以來使用上並  
15 未獨立，頂層增建為依一般交易習慣，對系爭房地價值之評  
16 估，當然包含頂層增建。故頂層增建為原建物之附屬建物，  
17 依民法第862條第1項、第3項規定，應為抵押權之效力所  
18 及。觀之系爭分配表之表1編號10、11所載，伊為第二順位  
19 抵押權人，尚有不足額未獲清償，應由頂層增建之拍定價金  
20 全數優先受償，非由被告之普通債權平均受償（即表2編號5  
21 至11）。爰依強制執行法第41條第1項前段規定，提起本件  
22 訴訟等情。並聲明：系爭執行事件於114年6月11日製作之系  
23 爭分配表之表2編號5至11之分配金額均應更正為0，並將金  
24 額重新分配予原告。

25 二、被告均聲明：原告之訴駁回。並分別答辯略以：

26 (一)被告中國信託商業股份有限公司之部分：

27 原告雖主張對債務人有713萬元之債權，然僅提出他項權利  
28 證明書、不動產登記簿謄本、抵押權設定契約書、借款債權  
29 明細、LINE簡訊對話紀錄等為證，未見提出借款出帳金流明  
30 細與債務人還款明細，且原告曾就本件訴訟主張無資力支出  
31 訴訟費用而聲請訴訟救助，並提出低收入戶證明書為憑，可

01 見原告不可能有此巨額現金借給債務人，是否有此債權，實  
02 屬可疑，則借款債權不存在，抵押權亦不存在。另頂層增建  
03 有獨立出入口，與原建物內部不相連，原告亦自承可由公寓  
04 公共樓梯通行出入，可見具構造上及使用上之獨立性，與原  
05 建物並無物理上依附關係。至於債務人對於頂層增建如何使  
06 用，皆不影響原有之獨立性，故原告之抵押權不及於頂層增  
07 建等語。

08 (二)被告國泰世華商業銀行股份有限公司之部分：

09 原告之債權為夫妻借貸，仍須提供借貸之直接證據。頂層增  
10 建究係獨立存在或原建物之一部，請法院依執行實務判斷等  
11 語。

12 (三)被告和潤企業股份有限公司之部分：

13 頂層增建係有獨立性之附屬物，依民法第862條第3項準用第  
14 877條規定，原告對於頂層增建之拍賣價金無優先受償權，  
15 原告之訴應無理由等語。

16 三、法院之判斷：

17 (一)按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有  
18 建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用  
19 者，因不具構造上及使用上之獨立性，不得獨立為物權之客  
20 體，原有建築物所有權範圍因而擴張。倘增建部分於構造上  
21 及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物，苟其常助原有建  
22 築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物；若增建部  
23 分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有  
24 建築物之效用者，則為附屬物。又抵押權之效力，及於抵押  
25 物之從物與從權利。以建築物為抵押者，其附加於該建築物  
26 而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及，為民法第862  
27 條第1項、第3項前段所明定。基於法之安定性原則，因附加  
28 於原有建物而不具獨立性部分，被附加之原有建物所有權範  
29 圍因而擴張者，抵押權範圍即時擴張於該附加物（最高法院  
30 110年度台上字第1840號判決意旨參照）。

31 (二)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

01 立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺  
02 乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚  
03 廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常  
04 助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建  
05 物依民法第811條規定，應由原建築所有人取得增建建物之  
06 所有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上  
07 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  
08 樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均  
09 非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是  
10 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  
11 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  
12 理上之依附關係以為斷（最高法院103年度台上字第919號、  
13 109年度台上字第1633號判決意旨參照）。

14 (三)原告主張其為系爭房地之抵押權人，業據提出他項權利證明  
15 書附於本院112年度司執字第196877號參與分配卷可稽（見  
16 本院卷第155頁）。惟原告主張抵押權效力及於頂層增建，  
17 得就頂層增建拍賣所得價金優先受償，則為被告所否認。揆  
18 之前揭說明，如頂層增建為原建物之附屬建物（即附屬物或  
19 從物），系爭房地抵押權之效力即可擴張及於該附屬建物；  
20 反之，如頂層建物為獨立建物，則非系爭房地抵押權效力所  
21 及。茲就頂層增建是否為原建物之附屬建物（即附屬物或從  
22 物），析述如下：

23 1.觀之本院112年度司執字第196877號執行卷所附頂層增建之  
24 照片可知，其出入口係位於公寓之公共樓梯旁（見本院卷第  
25 135、137頁），且室內空間有廚房、浴廁、臥室等（見本院  
26 卷第141至147頁）；參以執行法院113年2月19日查封筆錄記  
27 載，實際居住之債務人母親在場陳稱頂層增建與原建物間並  
28 無內梯（見本院卷第122-3頁）；113年4月19日執行筆錄記  
29 載，債務人母親在場陳稱原建物與頂層增建之電錶分開等詞  
30 （見本院卷第123頁）。足見頂層增建有獨立之出入口，未  
31 與原建物相連通，室內格局與一般供人居住使用之建築物無

01 異，可單獨使用，自堪認頂層增建具有構造上及使用上之獨  
02 立性，而屬獨立之物而非附屬物。

03 2.按所謂從物，係指獨立之物，且常助主物之效用，而同屬於  
04 一人，且非交易上有特別習慣者，此觀民法第68條第1項規  
05 定自明。所謂常助主物之效用，凡以輔助主物之經濟目的，  
06 與之相依為用，客觀上具有一定之功能性關聯，而居於從屬  
07 關係者，均屬之。因此，從物之認定，自應以其有無輔助主  
08 物之經濟目的，綜合斟酌物之客觀存在態樣、交易習慣及當  
09 事人意思等具體實情而判斷之，尚不能概以建物內存在之設  
10 備等，逕認屬從物，而應個別審酌其性質，以為從物之判斷  
11 （最高法院104年度台上字第88號、105年度台上字第1771號  
12 判決意旨參照）。原告雖主張：頂層增建作為神明廳使用，  
13 且無獨立水錶、電錶，均自行使用，並未出租他人，係依附  
14 於原建物云云。然頂層增建與一般供人居住使用之建築物無  
15 異，且可獨立於原建物單獨出入、使用，均如前述，且依一  
16 般社會通念，頂樓增建亦可獨立於原建物單獨出租或出售，  
17 自不能認為頂層增建係輔助原建物之經濟目的或從屬於原建  
18 物，具有常助原建物之效用，而係原建物之從物。原告雖稱  
19 頂層增建係作為神明廳使用云云，惟未舉證以實其說，要難  
20 作為認定是否為從物之參考。至原告提出之問卷資料（見本  
21 院卷第21至22頁），並非針對本件個體個案情形，亦不得作  
22 為有利於原告之認定。故頂層增建應屬獨立之建物，並非原  
23 建物之從物。

24 3.準此，頂層增建並非原建物之附屬建物（附屬物或從物），  
25 而係獨立之建物。原告僅就系爭房地設定抵押權，其效力自  
26 不及於頂層增建，不得就頂層增建拍賣所得價金主張優先受  
27 償權。

28 四、綜上所述，頂層增建並非原建物之附屬物或從物，系爭房地  
29 抵押權效力不及於頂層增建，故原告就頂層增建拍賣所得價  
30 金，不得優先受償。從而，原告依強制執行法第41條第1項  
31 前段規定，提起本件分配表異議之訴，請求判決系爭執行事

01 件於114年6月11日製作之系爭分配表之表2編號5至11之分配  
02 金額均應更正為0，並將金額重新分配予原告，為無理由，  
03 應予駁回。

04 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審  
05 酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

06 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日  
08 民事第三庭 法官 賴彥魁

09 以上正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後20日之不變期間內，向本院提  
11 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。

12 中 華 民 國 114 年 11 月 14 日  
13 書記官 黃頌棻