

臺灣彰化地方法院民事裁定

112年度執事聲字第23號

異議人 豐禾健康蔬果股份有限公司

法定代理人 王彥森

異議人 保力佳農業科技股份有限公司

法定代理人 江明

相對人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

相對人 張正達

利害關係人 無事嚴選食材有限公司

法定代理人 林正智

上列當事人間聲請給付貨款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國112年10月11日所為111年度司執助字第586號民事裁定提出異議，本院裁定如下：

主文

異議駁回。

理由

一、本件異議意旨略以：經原審暫編定為彰化縣○○鎮○○段000○號建物（下稱158建物，且以下同段土地與建物逕以地號、建號簡稱）屬未辦保存登記建築物，是於民國111年6月21日經原審查封登記後才生查封效力，並不會為110年7月1日假扣押強制執行程序之查封效力所及；又158建物屬具構

01 造上及使用上獨立性之獨立建築物，並不屬第一順位抵押權
02 人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫）就10
03 8、139建物設定最高限額抵押權之抵押物，且異議人豐禾健
04 康蔬果股份有限公司（下稱豐禾公司）亦已於111年6月21日
05 查封前即111年4月13日將坐落217土地上之部分158建物的事
06 實上處分權讓與給無事嚴選食材有限公司（下稱無事嚴選公
07 司），故不應將158建物列為執行標的物；另第一順位抵押
08 權人合作金庫之最高限額抵押權所擔保之債權金額僅為新臺
09 幣（下同）2,790萬元，已低於216-3、217-1土地、108、13
10 9、158建物、冷藏庫等執行標的物之拍賣價格8,206萬1,300
11 元，顯可足額受償，且第二順位抵押權人張正達亦未就異議
12 人豐禾公司、保力佳農業科技股份有限公司（下稱保力佳公
13 司）間就上開標的物所成立之租賃關係有何影響最高限額抵
14 押權進行主張，故原審於112年5月22日以111司執助586卷二
15 第293至295頁之執行命令（下稱系爭命令）除去異議人豐禾
16 公司、保力佳公司間之前揭租賃關係，已有不當。因此，異
17 議人豐禾公司、保力佳公司請求廢棄原裁定及撤銷原審所為
18 之系爭命令等語。

19 二、按債權人查報之財產是否屬債務人所有，執行法院應依強制
20 執行時該財產之種類、外觀、債權人所提證據或卷存相關資
21 料，先為形式審查，認該財產屬債務人所有者，即得開始強
22 制執行程序（最高法院108年度台抗字第792號裁定意旨參
23 照）。又債權人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機
24 關僅能就財產上之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關
25 登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記
26 者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公
27 文書認定之（最高法院96年度台抗字第17號裁定意旨參
28 照）。

29 三、經查：

30 （一）158建物之性質為何？是否為最高限額抵押權效力所及？

31 1、按非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為

01 從物；最高限額抵押權之效力，及於抵押物之從物；以建
02 築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，
03 亦為抵押權效力所及，民法第68條第1項前段、第881條之
04 17準用第862條第1項、第3項前段定有明文。而所稱「常
05 助主物之效用」，以有輔助主物之經濟目的，與之相依為
06 用，客觀上具恆久之功能性關聯，而居於從屬關係者，即
07 足當之（最高法院97年度台抗字第384號裁定意旨參
08 照）。又所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部
09 分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為
10 一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，不得獨立
11 為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。倘增建
12 部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物，
13 苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即
14 屬從物；若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上
15 之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。又抵
16 押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。以建築物為抵
17 押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押
18 權效力所及，為民法第862條第1項、第3項前段所明定。
19 基於法之安定性原則，因附加於原有建物而不具獨立性部
20 分，被附加之原有建物所有權範圍因而擴張者，抵押權範
21 圍即時擴張於該附加物（最高法院110年度台上字第1840
22 號判決意旨參照）。

- 23 2、異議人豐禾公司所有之108、139建物是作為農業用設施、
24 集貨與包裝處理場、冷藏庫之用，其內亦有設置冷藏庫、
25 儲冰庫、製冰機等器具，且108、139建物已於107年12月2
26 7日、110年5月4日分別設定擔保債權總金額各為2,790萬
27 元、6,600萬元之最高限額抵押權予抵押權人合作金庫、
28 張正達等情，有建物登記謄本、法務部行政執行署彰化分
29 署查封筆錄、指封切結書、鴻慶資產鑑定有限公司鑑定報
30 告書、現場照片在卷可稽（見111司執助586卷一第59至6
31 5、173、185頁；111司執助586卷二第3至5、29、31、53

01 至57頁），且再參以異議人豐禾公司之公司登記資料（見
02 111司執助586卷一第53至55頁），可見經設定最高限額抵
03 押權之108、139建物是由異議人豐禾公司以之從事農產品
04 之生產、儲存、包裝、運送、批發等工作。

05 3、就鄰近108、139建物之西側158建物（即111司執助586卷
06 一第145頁建物測量成果圖所示之西側斜線範圍）：
07 依建物測量成果圖、現場照片與異議人豐禾公司、保力佳
08 公司所提供之現場照片所示（見111司執助586卷一第14
09 5、173至185頁；111司執助586卷二第53至57頁；111司執
10 助586卷三第33至39頁），異議人豐禾公司顯是以108、13
11 9建物為中心，從108、139建物往外四周擴建西側158建
12 物，且所增建之西側158建物は與108、139建物緊密連
13 接，並共同作為從事農產品之生產、儲存、包裝、運送、
14 批發等工作之廠房一體使用，位處中心之108、139建物亦
15 須經由西側158建物始得對外通行至聯外道路而共用同一
16 出路口，故從外觀上觀之，可經複丈出來而具構造上獨立
17 性之西側158建物並無使用上之獨立性，且於客觀上已有
18 常助108、139建物之效用。因此，本院認西側158建物は
19 屬108、139建物之附屬物。

20 4、就非鄰近108、139建物之東側158建物（即111司執助586
21 卷一第145頁建物測量成果圖所示之東側斜線範圍）：
22 東側158建物は供作廁所、儲藏室、停車場、垃圾場使用
23 一節，有執行筆錄、現場照片附卷可參（見111司執助586
24 卷一第75、187至191頁），則依現場照片、空照圖與異議
25 人豐禾公司、保力佳公司所提供之現場照片所示（見111
26 司執助586卷一第173至193、195頁；111司執助586卷三第
27 33至39頁），東側158建物は既是與相距不遠之108、139建
28 物在同一廠區內，則東側158建物は衡情應是為與108、139
29 建物整體作為廠房利用，且其供作廁所、儲藏室、停車
30 場、垃圾場使用之功能，於客觀上亦確可輔助供作生產、
31 儲存、包裝、運送與批發農產品之108、139建物的效用，

01 故屬獨立物之東側158建物與108、139建物在客觀上已具
02 恆久之功能性關聯，而居於從屬關係，應屬從物。

03 5、西側158建物、東側158建物分別為108、139建物之附屬
04 物、從物一節，業經本院認定如上，則依民法第881條之1
05 7準用第862條第1項、第3項前段之規定與前揭說明，屬附
06 屬物之西側158建物、屬從物之東側158建物，自為抵押權
07 人合作金庫、張正達於108、139建物所設定之最高限額抵
08 押權效力所及，故原審將西側158建物、東側158建物與10
09 8、139建物併予查封拍賣，於法相符。

10 6、按違章建築之房屋，若該房屋為債務人所有，買受人雖買
11 受在先，亦無排除強制執行之權利（最高法院48年台上字
12 第209號判決意旨參照）。異議人豐禾公司已陳稱：其所
13 有坐落217土地上之部分西側158建物的事實上處分權已於
14 111年4月13日讓與給無事嚴選公司等語（見111司執助586
15 卷三第5頁），則依前所述，已為最高限額抵押權效力所
16 及而同屬抵押物之該部分西側158建物的事實上處分權，
17 顯是於107年12月27日、110年5月4日經設定最高限額抵押
18 權後才在111年4月13日讓與給無事嚴選公司，則依民法第
19 881條之17準用第867條但書之規定及前揭意旨，抵押權人
20 合作金庫、張正達自仍得對已屬抵押物之該部分西側158
21 建物行使最高限額抵押權，且無事嚴選公司並無排除強制
22 執行之權利，故異議人豐禾公司、保力佳公司主張：原審
23 不得對已由無事嚴選公司取得事實上處分權之該部分西側
24 158建物強制執行等語（見111司執助586卷三第5頁；本院
25 卷第15頁），並非可採。

26 （二）異議人豐禾公司、保力佳公司於158建物所成立之租賃關
27 係，是否已影響抵押權人合作金庫、張正達之最高限額抵
28 押權？

29 1、按不動產所有人設定最高限額抵押權後，於同一不動產
30 上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成
31 立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵

01 押權人實行最高限額抵押權受有影響者，法院得除去該權
02 利或終止該租賃關係後拍賣之，民法第881條之17準用第8
03 66條第1項、第2項定有明文。又該規定乃因抵押權為物
04 權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記後就抵押物取
05 得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先之
06 抵押權受其影響。故所有人於抵押權設定後，在抵押物上
07 所設定之地上權或其他使用收益之權利於抵押權有影響
08 者，在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價
09 不足清償抵押債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，
10 並於拍定後解除被除去權利者之占有而點交於拍定人（司
11 法院大法官會議釋字第304號解釋理由書、最高法院93年
12 度台上字第2554號判決意旨參照）。

13 2、抵押權人合作金庫、張正達分別是以擔保債權本金1,750
14 萬元、6,600萬元等合計8,350萬元（按：不包含抵押權人
15 合作金庫、張正達聲請強制執行之利息與違約金，且張正
16 達同時另有就債權本金1,400萬元聲請強制執行，但因合
17 計8,000萬元已逾最高限額抵押權所擔保之債權額6,600萬
18 元，故本院僅以擔保債權本金6,600萬元為論述）行使最
19 高限額抵押權及聲請強制執行，而原審就異議人豐禾公司
20 所有之216-3、217-1土地、108、139、158建物、冷藏庫
21 等執行標的物定最低拍賣價格合計為8,206萬1,300元，並
22 於112年4月14日公告定於112年5月18日進行第一次拍賣程
23 序，且於公告上載明因上開標的物存有異議人豐禾公司、
24 保力佳公司間自111年2月25日起至126年1月24日止之租賃
25 關係，故拍定後均不點交；嗣於112年5月18日進行第一次
26 拍賣程序時，無人應買及承受等節，有民事強制執行聲請
27 狀、房屋租賃契約、本院公告、不動產拍賣筆錄存卷可佐
28 （見111司執28660卷第1至7頁；112司執71662卷第1至9
29 頁；111司執助586卷二第125至135、143至146、291
30 頁），而點交乃是執行法院解除拍定物之占有，將拍定物
31 交付拍定人占有之程序，不點交一事將發生應買人預期於

01 拍定後無法立即占有使用之情形，原審此項拍定後均不點
02 交之拍賣條件，因將使應買人於拍定後無法自由就上開標
03 的物使用收益，衡情自足以影響一般人投標買受之意願；
04 再者，抵押權人合作金庫、張正達之最高限額抵押權所擔
05 保之債權本金合計8,350萬元，既因無人應買及承受而致
06 無法經由原審於112年5月18日之第一次拍賣程序拍定及受
07 償上開標的物之最低拍賣價格8,206萬1,300元，足見異議
08 人豐禾公司、保力佳公司間之前揭租賃關係（按：亦包含
09 嗣經讓與之無事嚴選公司與異議人保力佳公司間之部分租
10 賃關係）顯已影響出價購買上開標的物之意願，若原審不
11 除去前揭租賃關係，即再依強制執行法第91條第2項、第9
12 2條之規定於第二次或第三次拍賣程序減價拍賣，顯將更
13 會使抵押權人合作金庫、張正達之擔保債權本金會有完全
14 無法受償之虞，故原審依抵押權人合作金庫於112年4月25
15 日之聲請（見111司執助586卷二第271至279頁）及依職權
16 （民法第866條之立法理由：「上述除去其權利拍賣，法
17 院既得依聲請，亦得依職權為之」參照），依民法第881
18 條之17準用第866條第2項之規定，於112年5月22日以系爭
19 命令除去已為最高限額抵押權效力所及之上開標的物上的
20 前揭租賃關係（見111司執助586卷二第293至295頁），於
21 法有據。

22 四、綜上所述，原審於112年5月22日以系爭命令除去異議人豐禾
23 公司、保力佳公司間就216-3、217-1土地、108、139、158
24 建物、冷藏庫等執行標的物所成立之租賃關係，並無不當，
25 故原審駁回異議人豐禾公司、保力佳公司請求撤銷系爭命令
26 之聲請，理由雖與本院有部分不同，然結論並無二致，且其
27 餘理由經核於法亦無違誤，應予以維持。因此，異議人豐禾
28 公司、保力佳公司提出異議，為無理由，應予駁回。

29 五、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項後
30 段，裁定如主文。

31 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

民事執行處 法官 許嘉仁

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院提出抗告，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

書記官 陳火典