臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

112年度抗字第47號

抗　告　人　林賜玉

上列抗告人因與相對人陳汝煌等人間抵押物拍賣強制執行事件，對於中華民國112年7月31日臺灣花蓮地方法院112年度執事聲字第21號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、異議及抗告意旨：

㈠相對人陳汝煌、包建萍先持原法院109年度司拍字第45號抵押物拍賣裁定(下稱a裁定)就張慧婷、劉芸華、包建萍(下稱張慧婷等3人)所有如原裁定附表A標至C標所示3建物(即花蓮○○○段○○○○00○00○00○號，以下合稱系爭建物)及所坐落土地0000○0、000○0、000○00地號)，聲請強制執行，經臺灣花蓮地方法院(下稱執行法院)110年度司執字第7335號(下稱甲執行)受理，惟相對人所持a裁定抵押權(下稱a抵押權)設定範圍僅有「主建物」及「坐落土地」，未含「公共設施」，故甲執行於民國111年4月19日第一次拍賣程序，因違反民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第53條準用同條例第4條第2項處分不可分原則，而停止拍賣程序。嗣竟由陳汝煌補充對張慧婷等3人就「公共設施」即000、000○0、000○00地號土地及00建號(以下合稱系爭公設)之所有權應有部分設定抵押權(下稱b抵押權)，於取得原法院111年度司拍字第49號抵押物拍賣裁定(下稱b裁定)後，持向執行法院聲請強制執行，經執行法院以111年度司執字第18257號(下稱乙執行)受理，並將甲、乙合併執行拍賣。a、b抵押權之設定違反「不得分離而設定負擔」原則，應自始無效，且抵押權人及抵押權設定範圍均不同，豈能合併執行拍賣？故本件拍賣程序顯係就「主建物及坐落土地」與「系爭公設應有部分」分別且獨立進行拍賣，有違處分不可

分原則。

㈡執行法院認本案拍賣程序，需要主建物(含坐落土地)及系爭公設應有部分之抵押權設定，方得合併拍賣，故要求陳汝煌補充「系爭公設應有部分」之執行名義，惟原裁定卻認僅需有主建物(含坐落土地)之抵押權設定，效力自及於「系爭公設應有部分」，已抵觸民法第758條第1項，且同一法院，見解自我矛盾。爰請求廢棄原裁定等語。

二、本院之判斷

㈠本件係相對人持a裁定及確定證明書、a抵押權設定契約書、他項權利證明書、本票等向執行法院聲請甲執行；嗣陳汝煌另持b裁定及確定證明書、b抵押權設定契約書、他項權利證明書、本票等向執行法院聲請乙執行，執行法院將乙執行併入甲執行，並於112年8月15日進行系爭不動產(含系爭建物及坐落土地、系爭公設所有權應有部分，下同)第3次拍賣，債權人陳汝煌當場表示願以該次拍賣最低價額承受，經執行法院司法事務官准予承受；a、b抵押權均為最高限額抵押權等節，業經本院調取a、b裁定及甲、乙執行卷證核閱無誤。嗣抗告人對甲執行拍賣程序聲明異議，經執行法院司法事務官於112年6月24日以110年度司執字第7335號裁定駁回(下稱原處分)，復經原法院以112年度執事聲字第21號裁定(即原裁定)駁回其異議，抗告人不服，提起本件抗告。

㈡「當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。」強制執行法第12條第1項本文定有明文。又公寓大廈管理條例第4條第2項：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」民法第799條第5項：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」上開規定，乃明揭區分所有建物專有部分與共有部分之處分一體原則，並不許專有部分所有權人以外

之人取得共有部分所有權，性質上為法律所設強制規定，專有部分與共有部分、基地權利之移轉或設定負擔如違反上開規定者，依民法第71條規定，應屬無效。另公寓大廈管理條例第53條：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」本件經原審調取原法院111年度重訴字第25號民事卷所附系爭建物使用執照及圖說，認含系爭建物在內之00棟00戶為花蓮縣政府登錄在案之一宗建築基地內多戶合造之透天式住宅，符合公寓大廈管理條例第53條規定之集居地區要件，抗告人對此並未爭執。審酌含系爭建物在內之00棟00戶係同時建造，屬同一社區之不同獨棟建物，系爭建物所有權人亦各持有若干系爭公設所有權應有部分，有系爭不動產登記第一類謄本可參(見a、b裁定卷)，堪認系爭建物係屬公寓大廈管理條例第53條規範之集居地區，應無疑義。其次，公寓大廈管理條例第53條所規範之集居地區，住戶對主建物有獨立所有權，與區分所有建築物雖不相同，然參照民法第799條第5項立法意旨：「專有部分與其所屬對應之共有部分應有部分及其基地之權利，有不可分離之關係，爰增訂第五項，規定不得分離而為移轉或設定其他負擔。至於所屬之共有部分，僅指區分所有建築物之專有部分所配屬之共有部分，例如游泳池、網球場等公共設施」，考量本件依執行法院111年10月28日查封筆錄、抗告人112年5月29日書狀所附之花蓮縣政府112年3月29日府建管字第1120045411號函及「成屋買賣契約書」(見甲執行卷二)，可知b抵押權登記擔保範圍之系爭公設，係指系爭建設所在社區內公用私設通路(000地號)、法定停車空間(000○0地號)、警衛室(00建號)、及警衛室與花台所坐落土地(000○00地號)，抗告意旨對此亦無異議，堪認張慧婷等3人所有系爭公設應有部分，係系爭建物所配屬之共有部分，性質實與區分所有建築物專有部分所配屬之共有部分相似；是為提高系爭建物經濟效益及避免法律關係複雜化，張慧婷等3人就系爭建物(含坐落土地)及系爭公設所有權應有部分之處分，應得類推適用

公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項規定。

㈢非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人者，為從物。但交易上有特別習慣者，依其習慣。主物之處分，及於從物。民法第68條定有明文。又抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利，民法第862條第1項亦有明文，依同法第881條之17規定，準用於最高限額抵押權。查：

1.a抵押權登記擔保範圍為系爭建物及坐落土地，b抵押權登記擔保範圍為系爭公設所有權應有部分，a、b抵押權之抵押人均為張慧婷等3人，有系爭不動產土地登記第一類謄本可參(見a、b裁定卷)。

2.又系爭建物屬集居地區，系爭公設形式上雖以土地、建物獨立所有權方式、住戶各有若干應有部分登載，但使用機能上係社區內住戶均可使用或提供安全警衛使用，性質上屬社區之公共設施，其效用係經常性、繼續性附隨或輔助系爭建物在內之所有社區所有建物之效用而存在，除有處分一體性原則之適用，在一般交易上亦均一併處分，此觀抗告人提出之上開「成屋買賣契約書」自明，故解釋上應屬系爭建物之從物。

3.抵押權之效力及於抵押物之從物，乃民法第862條第1項規定之法定效果，以補充當事人意思之不足，藉以維護抵押權所支配之交換價值與其標的物之經濟效用，及兼顧當事人、利害關係人之利益。故而，從物如為不動產，無論抵押權登記時是否一併登記，應均為抵押權效力所及，於抵押權實行時，亦不需另取得執行名義，即得為拍賣之標的。循此，a抵押權登記擔保範圍雖僅記載系爭建物及所坐落土地，惟依上開說明及民法第881條之17準用同法第民法第862條第1項規定，其抵押權設定效力實已及於同屬a抵押人即張慧婷等3人所有之系爭公設所有權應有部分，應屬明悉。換言之，a抵押權效力已及於張慧婷等3人就系爭公設之所有權應有部分，執行法院僅需以a裁定為執行名義，即得將張慧婷等3人所有系爭公設應有部分併付拍賣。

4.再者，執行法院112年8月15日第三次拍賣公告就系爭建物(含

坐落土地)與系爭公設所有權應有部分，已註明合併拍賣(見甲執行卷二)，拍賣結果亦均由陳汝煌所承受，執行程序並無違反處分一體性原則。抗告意旨既認甲、乙執行事件不得合併執行，復認執行法院拍賣程序將系爭建物(含坐落土地)與系爭公設分別獨立進行拍賣，違反處分不可分原則，已自見矛盾，且與執行法院上開拍賣公告內容不符，並不可採。

5.按「查封時，書記官應作成查封筆錄，載明下列事項：二、不動產之所在地、種類、實際狀況、使用情形、現場調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項。」「執行法官或書記官，為調查前條第1項第2款情事或其他權利關係，得依下列方式行之：一開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，並得命其提出有關文書。」強制執行法第77條第1項第2款、第77條之1第1項第1款定有明文。抵押權效力範圍既包括法定擴張部分，即不專以抵押權登記範圍為限，則執行法院司法事務官執行抵押物拍賣裁定之查封程序調查時，即應查明抵押權效力所及範圍。系爭公設為系爭建物之從物，為a抵押權效力所及，應併予查封、拍賣，否則，亦有違反處分一體性原則之疑慮。故執行法院司法事務官於111年4月26日訊問時，告知債權人陳汝煌：因a裁定所載拍賣範圍缺少系爭公設，無法執行拍賣等語(見甲執行卷二)，容非無誤，抗告意旨據此指摘原裁定違誤，並非可採。

三、綜上，原處分及原裁定維持原處分駁回抗告人之聲明異議，均無違誤，抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　26　　日

民事第一庭審判長法　官　劉雪惠

法　官　詹駿鴻

法　官　廖曉萍

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再

抗告，應於收受送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　廖子絜