臺灣基隆地方法院民事裁定

112年度司拍字第62號

聲　請　人　遠銀資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林建忠

代　理　人　黃心賢律師

上列當事人與相對人臺億建築經理股份有限公司、板信商業銀行股份有公司間拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主　　文

聲請駁回。

聲請程序費用新台幣5,000元由聲請人負擔。

理　　由

一、按非訟事件之聲請，不合程式或不備其他要件者，法院應以裁定駁回之。但其情形可以補正者，法院應定期間先命補正，非訟事件法第30條之1定有明文。次按民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制。民法物權編施行法第8條之5第2項定有明文。又上開規定之內容，性質上為法律所設強制規定，專有部分與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（臺灣高等法院108年度上字第77號判決、同院106年度重上字第495號判決意旨參照）。

二、聲請意旨略以：㈠基隆市○○區○○段0000○號等63筆建物（下簡稱系爭63建物）前於民國106年間登記於臺億建築經理股份有限公司名下；基地則先後於105、106年間登記予板信商業銀行股份有限公司。㈡108年1月25日系爭63建物（不含基地）設定登記第二順位新臺幣（下同）3億6千萬元最高限額抵押權予聲請人，以擔保碩晟建設有限公司（下簡稱碩晟公司）對聲請人之債務，碩晟公司屆期仍未清償。㈢依據

最高法院100年度台抗字第338號民事裁定意旨，因系爭63建物與基地所有權人非屬同一，無公寓大廈管理條例第4條第2項規定適用。為此狀請裁定准予拍賣系爭63建物，又系爭63建物不能脫離基地獨立存在，為免拍定人有房無地，故併就系爭63建物之坐落基地（詳下三㈡）聲請併付拍賣等云云。

三、惟查：

㈠公寓大廈管理條例第4條第2項（84年6月28日制定公布）及民法第799條第5項（98年1月23日修正公布），同有專有部分不得與其基地所有權之應有部分分離而為移轉或設定負擔之明文。此等強制規定，於制定或修正施行前，倘專有部分與基地應有部分已（登記）分屬不同一人所有或已（登記）分別設定負擔者，固設有例外（詳上一），然於上開強制規定制定或修正施行後始為第一次登記之建物專有部分，當一體適用而無例外。否則，本應併同移轉或設定負擔之建物專有部分與基地應有部分，無異於（辦理建物第一次登記時）得藉由建物與基地登記予相異所有權人之方式，規避強制規定之適用，聲請意旨所舉最高法院100年度台抗字第338號裁定意旨，似亦僅在闡釋前揭法定例外之情形。

㈡稽之聲請人提出之系爭63建物登記謄本與基地登記謄本記載，基隆市○○區○○段000地號土地、仁德段311、313、316-1、320-1、320-3地號土地（下簡稱系爭6基地），為系爭63建物建築基地，系爭63建物均係於106年5月9日為第一次登記，是系爭63建物與系爭6基地，顯然應適用上揭辦理登記時已然生效施行之公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項等規定，而無例外。本件聲請人所主張之第二順位最高限額抵押權，乃108年1月25日始行於系爭63建物上（不含系爭6基地）設定登記，勾稽系爭6基地與系爭63建物前嘗共同設定登記第一順位3億3600萬元最高限額抵押權予本件聲請人等情，堪認系爭6基地並無不能與系爭63建物共同為抵押權設定登記之情形，是系爭第二順位抵押權之設定登記已違反強制規定，而此等違失無從補正，復無從以聲請

併付拍賣之方式補正，蓋併付拍賣係以拍賣抵押物之聲請要件俱足且合法妥適為前提。綜上，本件拍賣抵押物之聲請核屬要件不備，併付拍賣之聲請亦失所附麗，均不應准許，揆諸上揭一之規定，應予駁回。

四、依非訟事件法第30條之1、民事訴訟法第78條，裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1000元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　6　　月　　27　　日

基隆簡易庭司法事務官　蔡炎暾