

臺灣基隆地方法院民事裁定

114年度司拍字第72號

聲 請 人 遠銀資產管理股份有限公司

法定代理人 戴光政

代 理 人 吳麒律師

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7,500元由聲請人負擔。

理 由

一、按聲請拍賣抵押物係屬非訟事件，於最高限額抵押，法院固
祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其有抵押權
登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，
即應為准許拍賣抵押物之裁定。然所謂形式審查，係就雙方
所提出之證據資料，從其外觀及記載內容，判斷是否符合聲
請拍賣抵押物之法定要件。若當事人所提出之證明文件，從
其外觀依形式審查，已違反法律強制規定而無效，法院自無
從准許拍賣抵押物。依84年6月28日制定公布之公寓大廈條
例第4條第2項規定：「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」，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；98年7月23日修正施行之民法第799條第1
項、第2項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建
築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建
築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，
指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所
有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外

01 之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」、第5項規定：

02 「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離
03 而為移轉或設定負擔。」上開規定，性質上為法律所設強制
04 規定，區分所有建築物之專有部分與共有部分、坐落基地之
05 權利移轉或設定負擔，如有違反，除有特別情形外（如：就
06 專有部分設定抵押權，而基地之使用權依法不能設定抵押權
07 之情形），係違反法律之禁止規定，依民法第71條規定，其
08 所有權移轉或設定負擔應屬無效（謝在全著，民法物權編
09 （上），112年9月修訂八版，第271至272頁）。

10 二、聲請意旨略以：

11 (一)相對人碩晟建設股份有限公司（下稱碩晟公司）前就海吉
12 市建案(下稱系爭建案)與系爭建案所坐落基地(下稱系爭土
13 地)所有權人（下稱地主）訂立合建契約，為此，地主乃將
14 系爭土地信託登記至相對人板信商業銀行股份有公司（下稱
15 板信銀行）之名下，並將系爭建案之建物（下簡稱系爭建
16 物）登記於相對人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公
17 司）名下。而系爭建物起造以前，相對人碩晟公司即曾允諾
18 提供「系爭建案所承蓋之建物設定抵押」，而陸續向貸與人
19 侯州燕借得新臺幣（下同）163,710,000元充做營造資金；
20 後聲請人於民國107年9月18日受讓「侯州燕就碩晟公司之借
21 款債權及附屬之抵押權設定之權利」，碩晟公司以及地主遂
22 於108年1月25日出具信託運用指示書，指示相對人臺億公司
23 以「系爭建物中之仁德段1042至1044、1047、1053、1055、
24 1058、1060至1065、1067至1078、1085至1091、1094、109
25 5、1097、1100、1105至1108、1110、1112建號建物」（下
26 稱系爭抵押物），為聲請人設定擔保債權總金額360,000,00
27 0元之第二順位最高限額抵押權（下稱系爭第二順位抵押
28 權），以擔保碩晟公司對聲請人之債務。詎相對人碩晟公司
29 嗣後並未清償，為此聲請拍賣系爭抵押物。(二)依據最高法院
30 100年度台抗字第338號民事裁定意旨，因系爭抵押物與基地
31 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

01 用。為此狀請裁定准予拍賣系爭抵押物。又系爭抵押物不能
02 脫離基地獨立存在，為免拍定人有房無地，故併就系爭建物
03 之坐落基地聲請併付拍賣等云云。

04 三、惟查：

05 (一)按民法物權編施行法第8條之5第2項規定，民法物權編修正
06 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
07 其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，
08 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
09 定之限制。觀其立法理由：「本法第799條增訂第5項明定區
10 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
11 利，不得分離為移轉或設定負擔。但於民法物權編修正施行
12 前，區分所有建築物之所有人已為處分而分屬不同一人所有
13 或已分別設定負擔者，仍得分離而為移轉或設定其他負擔，
14 不受該項之限制，爰增訂第二項。」可知此規定係針對98年
15 7月23日物權編施行前，區分所有建築物之所有人已就專有
16 部分及其基地權利為不同處分或分別設定負擔者，可例外不
17 受修正後民法第799條第5項規定限制，避免使已依舊法合法
18 取得之權利於新法施行後之行使受有不當限制。

19 (二)稽之聲請人提出之系爭抵押物登記謄本與系爭土地登記謄本
20 記載，系爭土地為系爭抵押物所坐落之基地，系爭抵押物均
21 係於106年5月9日為第一次登記，是系爭抵押物與系爭土
22 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
23 理條例第4條第2項、民法第799條第5項等規定，而無例外。
24 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 25日始行於系爭抵押物（不含系爭基地）設定登記，勾稽系
26 爭基地與系爭建物前嘗共同設定登記第一順位336,000,000
27 元最高限額抵押權予本件聲請人等情，堪認系爭土地並無不
28 能與系爭抵押物共同為抵押權設定登記之情形，是系爭第二
29 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
30 正，復無從以聲請併付拍賣之方式補正，蓋併付拍賣係以拍
31 賣抵押物之聲請要件俱足且合法妥適為前提。綜上，本件拍

01 賣抵押物之聲請核屬要件不備，併付拍賣之聲請亦失所附
02 麗，均不應准許，應予駁回。

03 四、依非訟事件法第30條之1、民事訴訟法第78條，裁定如主
04 文。

05 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，
06 並繳納抗告裁判費1,500元。

07 中 華 民 國 114 年 8 月 19 日

08 基隆簡易庭司法事務官