

臺灣基隆地方法院民事裁定

114年度抗字第32號

抗 告 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

相 對 人 臺億建築經理股份有限公司

法定代理人 陳長琪

相 對 人 碩晟建設股份有限公司

法定代理人 李太行

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人對於民國114年8月19日本
院司法事務官所為114年度司拍字第72號裁定（下稱原裁定）提
起抗告，本院第二審合議庭裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人於原審聲請意旨略以：

相對人碩晟建設股份有限公司（下稱碩晟公司）前就海吉市
建案（下稱系爭建案）與系爭建案所坐落基地（下稱系爭土
地）所有權人（下稱地主）訂立合建契約，為此，地主乃將
系爭土地信託登記至訴外人板信商業銀行股份有公司（下稱
板信銀行）之名下，系爭建案之建物（下稱系爭建物）則信
託登記於相對人臺億建築經理股份有限公司（下稱臺億公
司）名下。而系爭建物起造以前，相對人碩晟公司前曾向訴
外人侯州燕借款新臺幣（下同）163,710,000元，並提供
「系爭建案所承蓋之建物設定抵押」，後抗告人於民國107
年9月18日受讓「侯州燕就碩晟公司之借款債權及附屬之抵
押權設定之權利」，碩晟公司以及地主遂於108年1月25日出

01 具信託運用指示書，指示相對人臺億公司以「系爭建物中之
02 仁德段1042至1044、1047至1055、1058、1060至1065、1067
03 至1091、1094至1097、1099至1100、1102至1114建號建物」
04 （下稱系爭抵押物），為抗告人設定擔保債權總金額360,00
05 0,000元之第二順位最高限額抵押權（下稱系爭第二順位抵
06 押權），以擔保碩晟公司對抗告人之債務。詎相對人碩晟公
07 司嗣後並未清償，為此聲請拍賣系爭抵押物等語。

08 二、本院司法事務官審查結果，認系爭第二順位抵押權違反公寓
09 大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項等規定，且其
10 情形屬不能補正，乃以原裁定駁回抗告人之本件聲請。抗告
11 人不服，於法定期間提起抗告，其抗告理由略以：民法第79
12 9條乃適用於建物及土地本屬同一人所有之情形，此觀最高
13 法院100年度台抗字第338號民事裁定、臺灣高等法院107年
14 抗字第35號民事裁定意旨甚明，而系爭抵押物之形式所有權
15 人係信託受託人臺億公司、實質所有權人為信託委託人碩晟
16 公司，系爭土地之形式所有權人係信託受託人板信銀行、實
17 質所有權人為信託委託人即地主，則本件因系爭抵押物及系
18 爭土地分屬不同人所有，自無民法第799條規定之適用。另
19 原裁定似認抗告人有就系爭土地聲請併付拍賣，此係誤認抗
20 告人意旨，抗告人提出系爭土地之土地謄本，僅係為遵循法
21 院來函要求補正之事項，抗告人並未聲請就系爭土地併付拍
22 賣，原裁定顯有違誤，為此提出抗告，求為廢棄原裁定等
23 語。

24 三、經查：

25 (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
26 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
27 登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，
28 即應為准許拍賣抵押物之裁定。然所謂形式審查，係就雙方
29 所提出之證據資料，從其外觀及記載內容，判斷是否符合聲
30 請拍賣抵押物之法定要件。若當事人所提出之證明文件，從
31 其外觀依形式審查，已違反法律強制規定而無效，法院自無

01 從准許拍賣抵押物。依84年6月28日制定公布之公寓大廈管
02 理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共
03 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
04 而為移轉或設定負擔」，乃明揭區分所有建物專有部分與共
05 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
06 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
07 第1項、第2項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一
08 建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該
09 建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部
10 分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨
11 為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分
12 以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」、第5項規
13 定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得
14 分離而為移轉或設定負擔。」上開規定，性質上為法律所設
15 強制規定，區分所有建築物之專有部分與共有部分、坐落基
16 地之權利移轉或設定負擔，如有違反，除有特別情形外

17 （如：就專有部分設定抵押權，而基地之使用權依法不能設
18 定抵押權之情形），係違反法律之禁止規定，依民法第71條
19 規定，其所有權移轉或設定負擔應屬無效（謝在全著，民法
20 物權編（上），112年9月修訂八版，第271至272頁）。

21 (二)再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
22 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
23 及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔
24 者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5
25 項規定之限制。觀其立法理由：「本法第799條增訂第5項明
26 定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
27 之權利，不得分離為移轉或設定負擔。但於民法物權編修正
28 施行前，區分所有建築物之所有人已為處分而分屬不同一人
29 所有或已分別設定負擔者，仍得分離而為移轉或設定其他負
30 擔，不受該項之限制，爰增訂第二項。」，可知此規定係針
31 對98年7月23日物權編施行「前」，區分所有建築物之所有

01 人已就專有部分及其基地權利為不同處分或分別設定負擔
02 者，可例外不受修正後民法第799條第5項規定限制，避免使
03 已依舊法合法取得之權利於新法施行後之行使受有不當限
04 制。

05 (三)查系爭抵押物均係於106年1月25日興建完成，並於106年5月
06 9日為第一次登記，此有系爭抵押物建物登記第一類謄本附
07 卷可稽，是系爭抵押物為公寓大廈管理條例第4條第2項、民
08 法第799條第5項生效施行後始存在之建物，揆諸上開規定，
09 系爭抵押物非屬「民法物權編施行前區分所有建築物之專有
10 部分與基地權利已分屬同一人所有」之情形，顯然應適用
11 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
12 項、民法第799條第5項等規定，而無例外，且系爭土地與系
13 爭抵押物前曾共同設定登記第一順位336,000,000元最高限
14 額抵押權予抗告人，堪認系爭土地並無不能與系爭抵押物共
15 同為抵押權設定登記之情形，是系爭第二順位抵押權從其外
16 觀依形式審查，已違反法律強制規定而無效，法院自無從准
17 許拍賣抵押物。至抗告人認原裁定誤認抗告人有就系爭土地
18 聲請併附拍賣部分，無礙原裁定之認定與結論，就此不再贅
19 述，併此敘明。從而，本院司法事務官審認系爭第二順位抵
20 押權之設定登記已違反強制規定，且其情形亦屬不能補正，
21 乃以原裁定駁回抗告人有關拍賣系爭抵押物之聲請，核與法
22 律規定相符而無違誤；抗告人猶執前詞，求為廢棄系爭裁
23 定，為無理由，應予駁回。

24 四、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第21條第2
25 項、第24條第1項、第46條，民事訴訟法第495條之1第1項、
26 第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

27 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日

28 民事第二庭審判長法官 曹庭毓

29 法官 姚貴美

30 法官 黃梅淑

31 以上正本係照原本作成。

01 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由，不得再抗告。
02 如提起再抗告，應於收受送達後10日內，委任律師或具有律師資
03 格之人為代理人（委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及
04 釋明委任人與受任人間有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2
05 項所定關係之釋明文書影本），向本院提出再抗告狀，並繳納再
06 抗告費新臺幣1,500元。

07 中 華 民 國 114 年 10 月 15 日
08 書記官 謝佩芸