

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度抗字第40號

抗 告 人 賴麗琳

上列抗告人因債權人全國農業金庫股份有限公司與債務人吳沛聰間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國114年12月15日臺灣屏東地方法院114年度執事聲字第26號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件債權人全國農業金庫股份有限公司執原法院108年度司拍字第111號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請拍賣債務人即異議人吳沛聰所有如附表所示土地（下合稱系爭土地，分別以地號稱之），經原執行法院以109年度司執字第36715號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。原執行法院於現場查封時，發現系爭土地上有異議人種植之作物，540、539地號土地上有異議人所有如附表所示暫72、73建號之未辦保存登記建物，因依債權人聲請，予以追加執行（見系爭執行事件卷一第109至113、125至128頁）。嗣原執行法院於民國112年3月21日，就附表所示土地及地上作物、暫72、暫73建號之未辦保存登記建物，實施第2次公開拍賣程序，由抗告人以新臺幣2590萬元拍定（見原執行法院卷二第145至149、179至180頁），惟因另有第三人蘇秋雲提起確認優先承買權存在訴訟仍在繫屬中（原法院113年度重訴字第44號，見系爭執行事件卷三第257至266頁，下稱另案），故尚未核發權利移轉證書。另案訴訟審理中，法院至現場履勘時，地政人員告知539、540地號土地上另有水泥磚造庫房建物及鐵皮棚架各一（下合稱系爭庫房、鐵皮棚

01 架），未經本件執执行程序測量在內。異議人乃以原執行法院
02 未將系爭庫房、鐵皮棚架列入拍賣標的，屬重要拍賣條件發
03 生錯誤，拍賣程序發生重大瑕疵，嚴重損害其權益為由，向
04 原執行法院聲明異議，請求撤銷拍定。

05 二、按抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利，民法第862
06 條第1項定有明文。所謂「從物」，係指非主物之成分，常
07 助主物之效用，而同屬於一人者而言（民法第68條第1項前
08 段規定參照）。從物不限於動產，不動產亦可能成為從物，
09 例如耕地上之肥舍、牲厩可為耕地之從物，獨立建造之大型
10 堅固水塔，除交易上有特別習慣外，可為居住房屋之從物，
11 均屬適例。從物如為不動產時，無論在抵押權登記時是否一
12 併登記，均為抵押權效力所及，此乃民法第862條第1項規
13 定之法定效果，故於實行抵押權時，自應將該從物列為拍賣
14 標的物，併予鑑價而後拍賣。經查：

15 (一)系爭土地屬債務人所有，使用分區為一般農業區，使用地類
16 別分屬農牧用地、交通用地，前經債務人於106年9月8日
17 設定最高限額抵押權予債權人，有土地登記謄本可按（見系
18 爭執行事件卷一第77至91頁）。債務人並於同年4日出具
19 切結書予債權人，載明：「本人提供擔保之不動產已建有未
20 經保存登記建物（含地面層或頂層加蓋部分為供押不動產之
21 從物）確為本人原始起造所有或具有使用權，願合併提供為
22 貴公司債權之共同擔保品，如遇貴公司實行前項抵押權時，
23 聽任貴公司一併拍賣以抵償債務」等語，業據債權人提出未
24 保存登記建物切結書一紙為證（見系爭執行事件卷一第111
25 頁）。

26 (二)原執行法院受理系爭執行事件後到場履勘，發現540地號上
27 有未辦保存登記之1樓磚造平房，屋側加蓋鐵皮雨遮；539
28 地號上有未辦保存登記之1樓鐵皮屋，並有鐵皮加蓋雨遮，
29 有執行筆錄可稽（見系爭執行事件卷一第127、128頁）。旋
30 地政機關受原執行法院囑託，就上開2項未辦保存登記物分
31 別測量，依序編為暫72、暫73建號，繪有測量成果圖在卷可

01 憑（見系爭執行事件卷一第153、155、147、149頁）。嗣原
02 執行法院再囑託大有國際不動產估價師聯合事務所鑑定系爭
03 土地、地上作物及暫72、暫73建號未辦保存記建物之價格，
04 並參考該鑑價結果核定拍賣底價，有不動產估價報告書、原
05 執行法院函足按（見系爭執行事件卷一第163至224、225至2
06 27頁）。

07 (三)依卷附查封筆錄記載（見系爭執行事件卷一第125頁），除
08 前述暫72、暫73建號建物外，540 地號上另有未辦保存登記
09 之鐵皮涼棚，539 地號上另有未辦保存登記之破敗平房，惟
10 因債權人於查封時表示：請求以鑑價方式進行，不予測量等
11 語，原執行法院因而未就該等地上物囑託地政機關測量，其
12 後亦未列為囑託鑑價之標的，此觀前揭測量成果圖、不動產
13 估價報告書即明。嗣經債務人聲明異議後，原執行法院再於
14 114 年5 月28日到場履勘，地政人員於現場指稱：暫72旁之
15 鐵皮棚架（即上開查封筆錄所指鐵皮涼棚）同時占用539 、
16 540 地號，暫73旁之磚造庫房（即上開查封筆錄所指破敗平
17 房）僅占用540 地號；債務人則稱：伊購入土地時即已存在
18 上開鐵皮棚架及磚造庫房，鐵皮棚架作為擺放器具或採收水
19 果後免風吹日曬雨淋，磚造庫房則係農務後休息及放置器具
20 使用等語，業據執行筆錄記載甚明，並有抗告人提出現場照
21 片足佐（見系爭執行事件卷三，抗告人提出之民事陳述意見
22 狀附件）。

23 (四)準此可見，不論暫72、暫73建號建物，抑或原未經測量之系
24 爭鐵皮棚架、磚造庫房，均為坐落系爭農用土地上之簡易地
25 上物，揆其外觀，並參諸債務人所述用途，及前揭切結書所
26 載內容，堪信均屬債務人所有，於設定抵押權前即已存在系
27 爭農用土地上，而為輔助該等土地農用之地上建物，依其性
28 質應屬系爭土地之從物，而為系爭土地之抵押權效力所及，
29 則於實行抵押權時，應由執行法院一併鑑價而後拍賣。乃原
30 執行法院未就系爭鐵皮棚架、磚造庫房予以測量，亦未予鑑
31 價一併拍賣，其拍賣程序自難謂無瑕疵。債務人執此為由聲

01 明異議，應屬有據。原裁定因而廢棄司法事務官所為駁回其
02 異議之裁定（處分），所持理由雖不盡相同，惟結論並無二
03 致，仍應維持。

04 (五)抗告意旨雖以：原執行法院進行第1次拍賣程序時，已就暫
05 72、暫73建號建物之底價酌予提高，考量系爭庫房、鐵皮棚
06 架老舊破敗，可認拍賣底價已考量並涵蓋其價值，縱認債務
07 人受有些微損失，其仍可依不當得利向伊主張權利，自無撤
08 銷拍定程序之必要云云。惟查，系爭庫房、鐵皮棚架自始未
09 經原執行法院囑託測量，無從確定其位置、面積，揆諸原執
10 行法院囑託鑑價函文內容，亦未將之列為標的（見系爭執行
11 事件卷一第157、158頁）。雖原執行法院就暫72、暫73建號
12 建物所核定之拍賣底價，較諸鑑定價格稍有提高（見系爭執
13 行事件卷第181、279頁），衡情當僅係參考鑑定價格取其整
14 數而已，不得遽認其已將系爭庫房、鐵皮棚架之價值考量在
15 內。原執行法院於拍賣抵押物強制執行程序中，未將抵押物
16 （系爭土地）之從物即系爭庫房、鐵皮棚架一併鑑價拍賣，
17 除違反民法第862條第1項規定外，亦造成拍賣標的範圍不
18 明，且影響拍賣價格，其瑕疵自屬重大，既經債務人聲明異
19 議，且該拍賣程序因未核發權利移轉證書而尚未終結，應由
20 原執行法院撤銷拍定另為適法之處置，殊無令當事人另訴請
21 返還不當得利以為解決之理。抗告意旨執前詞指摘原裁定不
22 當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

23 三、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日

25 民事第一庭

26 審判長法 官 梁玉芬

27 法 官 劉傑民

28 法 官 謝雨真

29 以上正本證明與原本無異。

30 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他
31 造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,500元。

01 再為抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理
02 人。如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

03 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日

04 書記官 鄭翠芬

05 附註：

06 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告
07 人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
08 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

09 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起
10 再抗告或委任時釋明之。

01
02

附表：

109年司執字036715號財產所有人：吳沛聰								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣/元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	屏東縣	枋山鄉	平埔厝		539	6334.39	全部	18,400,000元
	備考	重測前：平埔段14-2地號。						
2	屏東縣	枋山鄉	平埔厝		540	1540.59	全部	4,480,000元
	備考	重測前：平埔段13-4地號。						
3	屏東縣	枋山鄉	平埔厝		543	152.19	全部	185,000元
	備考	重測前：平埔段13-6地號。						
4	屏東縣	枋山鄉	平埔厝		832	123.24	全部	150,000元
	備考	重測前：平埔段14-4地號。						
5	屏東縣	枋山鄉	平埔厝		539、540、543、832 地上作物	6,334.39	全部	1,760,000元
	備考	含芒果樹等。						

03

編號	建號	基地坐落—— -----建 物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣/元)
				樓層面積合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	暫72	屏東縣○○ 鄉○○○段 000地號--- -----無	1層樓房	1樓層：76.4合 計：76.4		全部	120,000元
	備考	未辦保存登記建物					
2	暫73	屏東縣○○ 鄉○○○段 000地號--- -----無	1層樓房	1樓層：66合 計：66.0		全部	200,000元
	備考	未辦保存登記建物					