

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第59號

異 議 人 陳建中

代 理 人 游朝義律師

相 對 人 楊秀蘭

上列當事人間請求拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國114年7月4日所為113年度司執字第139736號裁定，提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定主文第二項關於駁回異議人就本院民事執行處於民國113年10月4日對異議人所有新北市○○區○○○段00○號未辦保存登記建物（門牌號碼新北市五股區成子寮1172A）所為查封登記之聲明異議部分廢棄，發回原司法事務官更為適當之處分。
異議程序費用由相對人負擔。

理 由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。又當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第一項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。又強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1即明。查，本院司法事務官於民國114年7月4日所為113年度司執字第139736號裁定（下稱原裁定）於114年7月1

01 0日送達異議人，有送達證書可參，異議人於同年月16日聲
02 明異議，未逾法定10日不變期間，是本件異議應為合法。

03 二、異議意旨略以：相對人持本院簡易庭109年度司拍字第332號
04 裁定為執行名義（下稱系爭執行名義），聲請對伊名下坐落
05 新北市○○區○○○段0000○0000地號土地（下分稱其號土
06 地，合稱系爭土地）強制執行，經本院113年度司執字第139
07 736號強制執行程序受理在案（下稱系爭執行程序）。又相
08 對人主張訴外人陳當西將系爭土地設定抵押權（下稱系爭抵
09 押權）予相對人後，異議人始在1172號土地上興建未登記建
10 物同段40建號建物（門牌號碼新北市五股區成子寮1172A；
11 下稱1172A建物）、未登記建物同段41建號建物（門牌號碼
12 新北市五股區成子寮1172B；下稱1172B建物），因影響投標
13 人購買意願，聲請併付拍賣1172A建物及1172B建物。嗣本院
14 民事執行處（下稱執行法院）於113年10月4日查封1172A建
15 物及1172B建物，並經新北市新莊地政事務所於同年月24日
16 完成建物查封登記。經伊聲明異議後，原裁定以系爭抵押權
17 設定前1172B建物部分面積已存在為由塗銷1172B建物之查封
18 登記，駁回伊其餘異議。然相對人所提出1172號土地之航照
19 圖分別為90年11月29日、112年11月20日、93年11月19日，
20 均為相對人在1172號土地設定系爭抵押權日即90年8月23日
21 後之航照圖，無法據此認定系爭抵押權設定日以前1172A建
22 物不存在，況相對人提出之上開航照圖均為大面積之航照
23 圖，並非1172號土地局部放大之航照圖，1172A建物本為範
24 圍極小之建物，若非局部放大之航照圖即難以辨識，故相對
25 人主張系爭抵押權設定後之航照圖並無1172A建物存在等
26 語，並不可採。再者，伊提供之1172號土地87年8月7日、88
27 年6月11日、89年10月11日、90年6月18日之航照圖，其中87
28 年8月7日航照圖可看見1172A建物已存在，88年6月11日航照
29 圖可看見1172A建物存在，89年10月11日、90年6月18日航照
30 圖均可看見1172A建物、1172B建物均存在，足證1172A建物
31 早於系爭抵押權設定日即90年8月23日前即已興建完成。故

01 執行法院於113年10月4日對1172A建物所為查封及併付拍賣
02 之執行行為，有違民法第877條第1項之規定，侵害伊之權
03 利，原裁定竟駁回伊此部分聲明異議，與法自有未合。爰依
04 法提出異議，求為廢棄原裁定對伊不利之部分等語。

05 三、按土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物
06 者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其
07 建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清
08 償之權，民法第877第1項定有明文。此規定係為保護抵押權
09 人之利益及社會之經濟而設，故於土地抵押後，在其上營造
10 之建築物，雖非土地所有人所建，但於抵押權實行時，該建
11 築物若與抵押之土地已歸一人所有，則為貫徹上開立法目
12 的，宜解為有該條之適用，得於必要時，將土地抵押後，在
13 其上營造之建築物，與該土地併付拍賣（最高法院110年度
14 台抗字第1050號裁定意旨參照）。

15 四、經查：

16 (一)訴外人陳當西於90年8月23日提供系爭土地設定系爭抵押
17 權予相對人，擔保相對人對陳當西之債權，有本院109年
18 度司拍字第332號裁定、抵押權設定契約書、他項權利證
19 明書、土地登記謄本可憑（見本院113年度司執字第13973
20 6號〈下稱司執卷〉第3至4頁、第7至13頁）。又相對人執
21 持系爭執行名義聲請對異議人名下系爭土地強制執行，經
22 系爭執行程序受理中。嗣執行法院於113年10月4日查封11
23 72A建物及1172B建物，並經新北市新莊地政事務所於同年
24 月24日完成建物查封登記，異議人聲明異議後，原裁定認
25 定系爭抵押權設定前1172B建物部分面積已存在而塗銷117
26 2B建物之查封登記，駁回異議人之其餘異議等情，業經本
27 院核閱系爭執行程序卷宗屬實，應堪認定。

28 (二)異議人主張1172A建物早於系爭抵押權設定日即90年8月23
29 日前即已興建完成，執行法院對1172A建物所為查封及併
30 付拍賣之執行行為，違反民法第877條第1項之規定等語，
31 為相對人所否認，並辯稱1172A建物、1172B建物均係系爭

01 抵押權設定後，始興建存在云云。經查，從異議人所提出
02 之1172號土地之87年8月7日、88年6月11日、89年10月11
03 日、90年6月18日航照圖以觀，87年8月7日航照圖可見117
04 2土地上1172A建物位置有部分建物面積存在，1172B建物
05 之位置亦有部分建物面積存在（見本院卷第19頁），88年
06 6月11日、89年10月11日航照圖亦均可見1172A建物存在
07 （見本院卷第21頁、司執卷第109頁），且90年6月18日航
08 照圖更可見1172土地上1172A建物及1172B建物位置均有部
09 分建物存在，且可看出1172B建物（部分面積）之鐵皮屋
10 頂與87年8月7日航照圖明顯有異，應為加蓋或修補後之鐵
11 皮屋頂（見本院卷第23頁），復參以本院民事執行處109
12 年9月8日查封筆錄可知1172土地上有豬舍及鐵皮屋，異議
13 人並陳稱豬舍為其所有，相對人亦陳稱鐵皮屋為陳當西出
14 資興建，已興建30幾年等語（見司執卷第82頁），以及本
15 院民事執行處113年10月4日查封筆錄載明異議人陳稱2間
16 鐵皮屋皆為其89年所建，目前用來養豬等語（見司執卷第
17 33頁背面），足見1172A建物及1172B建物均為系爭抵押權
18 設定前即興建甚明。況經本院函詢拆除大隊，就87年8月7
19 日、88年6月11日、90年6月18日航照圖所示內容表示意
20 見，拆除大隊以114年10月14日新北拆認一字第114327772
21 8號函覆：「經本大隊調閱航照圖比對確認屬98年6月25日
22 後有擴大面積新建造之違章建築」（見本院卷第47頁），
23 益見1172A建物（部分面積）與1172B建物（部分面積）均
24 於系爭抵押權設定前即已起造，惟於98年6月25日後曾經
25 修補而有擴大面積，此情亦與異議人陳稱因漏水問題而曾
26 經修補鐵皮屋頂等語相符（見司執卷第70頁背面）。是異
27 議人主張1172A建物早於系爭抵押權設定日即90年8月23日
28 前即已興建等語，核屬有據。從而，原裁定以1172A建物
29 為98年6月25日以後建造之建物即系爭抵押權設定後始興
30 建之建物為由，於主文第2項駁回異議人就執行法院對117
31 2A建物所為查封登記之聲明異議，於法自有未洽。異議意

01 旨指摘原裁定此部分不當，求為廢棄，為有理由，應由本
02 院將原裁定前開部分廢棄，並發回由本院司法事務官另為
03 適法之處理。

04 五、據上論結，本件異議為有理由，爰裁定如主文。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

06 民事第一庭 法官 趙伯雄

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本裁定得於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
09 告費新臺幣1,500元整。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 23 日

11 書記官 廖美紅