

臺灣屏東地方法院民事裁定

114年度執事聲字第26號

異議人 吳沛聰

相對人 全國農業金庫股份有限公司

法定代理人 簡展穎

相對人 賴麗琳

上列當事人間請求拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國114年7月10日所為109年度司執字第36715號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主文

原裁定廢棄。

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；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1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，此為強制執行法第30條之1所準用。查本院民事執行處司法事務官於民國114年7月10日所為109年度司執字第36715號裁定（下稱原裁定）於同年7月16日送達異議人，異議人於同年7月24日對原裁定提出異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，經核與上開條文規定相符，先予敘明。

二、異議人聲請及異議意旨略以：本院就如附表所示不動產於112年3月21日實施第2次公開拍賣程序，並由拍定人賴麗琳於當日以新臺幣2,590萬元拍定，又茲因本件另有第三人提起確認優先承買權訴訟（本院113年度重訴字第44號），而尚

01 未核發權利移轉證書。上開確認優先承買權訴訟審理過程至  
02 現場履勘時，始經地政人員告知如附表所示之539地號土  
03 地，另有一水泥磚造庫房建物，另如附表所示540地號土地  
04 暫72建號建物後方，亦有一結構完整之鐵皮棚架（下合稱系  
05 爭庫房、鐵皮棚架）於執行程序中並未測量在內，方才發現  
06 於執行程序中漏未將系爭庫房、鐵皮棚架列入拍賣公告中，  
07 此部分應係屬拍賣程序之重大瑕疵，並聲請撤銷拍定，原裁  
08 定駁回異議人之聲明異議，顯有違誤等語，爰依法提出異  
09 議，請求廢棄原裁定等語。

10 三、按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有  
11 建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用  
12 者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之  
13 客體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔  
14 保之抵押權範圍亦因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上  
15 已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效  
16 用，而交易上無特別習慣者，即屬從物，而為抵押權之效力  
17 所及。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨  
18 立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既  
19 與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原  
20 有建築物所有權範圍，則因二所有權歸於一所有權而擴張，  
21 抵押權之範圍亦因而擴張。是從物與附屬物當然均為抵押權  
22 之效力所及（最高法院88年度台上字第485號、99年度台抗  
23 字第663號裁判意旨參照）。經查：

24 (一)本件相對人全國農業金庫股份有限公司前執本院108年度司  
25 拍字第111號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請拍賣異議人  
26 所有如附表所示土地，經本院民事執行處以109年度司執字  
27 第36715號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）  
28 受理在案。又於現場查封時發現有如附表所示暫72、73之未  
29 辦保存登記建物，及附表所示土地之地上作物，且暫72、73  
30 之未辦保存登記建物為債務人即異議人所有、地上作物為債  
31 務人即異議人種植，而追加執行及併付拍賣（見系爭執行事

01 件卷一第109至113、225至227頁)。附表所示土地及地上作  
02 物、暫72、暫73之未辦保存登記建物，經執行法院於112年3  
03 月21日實施第2次公開拍賣程序，由相對人賴麗琳出價拍  
04 定。惟異議人於114年4月17日聲明異議表示除原拍賣公告上  
05 記載之暫72、73建號建物外，同地段539地號土地，另有一  
06 水泥磚造庫房建物，540地號土地暫72建號建物後方亦有一  
07 結構完整之鐵皮棚架，並主張系爭庫房、鐵皮棚架，未列入  
08 拍賣公告中，屬重要之買賣條件發生錯誤，對拍定人之權益  
09 造成嚴重損害等情。本院民事執行處嗣於114年5月28日會同  
10 地政人員勘測現場，除附表所示土地及地上作物、暫72、73  
11 未辦保存登記建物外，地政人員指稱暫72建號建物旁之鐵皮  
12 棚架同時占用539、540地號土地，而暫73建號建物旁之磚造  
13 庫房占用540地號土地，另債務人即異議人在場表示系爭庫  
14 房、鐵皮棚架均為伊所有，伊買來的時候就這樣，且是作為  
15 農用（鐵皮棚架作為擺放器具或採收水果後避免風吹日曬雨  
16 淋；另磚造庫房則係農務後休息及放置器具使用），有該次  
17 執行筆錄可參，復經本院依職權調取系爭執行事件卷宗核閱  
18 無訛。

19 (二)依上可知，暫72建號建物旁之鐵皮棚架及暫73建號建物旁之  
20 磚造庫房，雖具有構造上及使用上獨立性，鐵皮棚架主要功  
21 能為擺放器具或採收水果後避免風吹日曬雨淋，磚造庫房主  
22 要功能為農務後休息及放置器具使用，而異議人於附表所示  
23 土地上種植作物，可認系爭庫房、鐵皮棚架與暫72、73建號  
24 建物交易上或使用上常被視為一體，客觀上具有功能性關  
25 聯，係以助於主物暫72、73建號建物使用，且與主物暫72、  
26 73建號建物同屬債務人即異議人所有，而為從物。是以，系  
27 爭庫房、鐵皮棚架為執行標的上抵押權之效力所及。

28 四、次按「拍賣不動產，應由執行法院先期公告。」、「前項公  
29 告，應載明左列事項：一、不動產之所在地、種類、實際狀  
30 況、占有使用情形...及其應記明之事項。」，分別為強制  
31 執行法第81條第1項、第2項第1款所明定。又辦理強制執行

01 事件應行注意事項第42條第2、3項亦分別規定：「查封房屋  
02 之實際構造與登記簿記載不符時，仍應按實際構造情形鑑定  
03 拍賣。」、「土地或建築物設定抵押權後，抵押人於土地上  
04 營造建築物或於原建築物再行擴建或增建者，除應認為係抵  
05 押物之從物，或因添附而成為抵押物之一部者外，執行法院  
06 於必要時得就原設定抵押權部分及其營造、擴建或增建部分  
07 分別估定價格，並核定其拍賣最低價額後一併拍賣之。但抵  
08 押權人就營造、擴建或增建部分，無優先受償之權。」查系  
09 爭庫房、鐵皮棚架助於主物暫72、73建號建物使用而為從  
10 物，已如前述，縱系爭庫房、鐵皮棚架已有老舊、破敗之  
11 情，然於第一次拍賣程序後始發現未測量，難認第一次拍賣  
12 程序就暫72、73建號建物提高底價已有考量其價值，本件未  
13 就系爭庫房、鐵皮棚架予以測量，亦未予鑑價一併拍賣，其  
14 拍賣程序難謂無瑕疵。依上說明，系爭庫房、鐵皮棚架既為  
15 執行標的上抵押權效力所及，當為本件查封及拍定效力所  
16 及，自應一併鑑價拍賣，乃本院民事執行處未就系爭庫房、  
17 鐵皮棚架予以測量，亦未予鑑價一併拍賣，其拍賣程序即有  
18 未洽。

19 五、從而，原裁定逕以系爭庫房、鐵皮棚架未予測量、鑑價，拍  
20 賣程序瑕疵並非重大，裁定駁回異議人之聲請，尚嫌速斷而  
21 有未洽。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由，  
22 應由本院予以廢棄，並由本院司法事務官更為適法妥當之處  
23 理。

24 六、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1，  
25 民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

26 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日  
27 民事第二庭 法官 劉佳燕

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳  
30 納抗告費新臺幣1,500元。

31 中 華 民 國 114 年 12 月 15 日

01  
02  
03

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。						

04

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌 ----- 無	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					