

臺灣臺南地方法院民事判決

111年度訴字第1620號

原告 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

訴訟代理人 邱龍彬

被告 臺南市仁德區農會

法定代理人 陳木發

訴訟代理人 黃松竹

上列當事人間請求分配表異議之訴事件，本院於民國112年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院109年度司執字第18725號清償債務強制執行事件於民國111年8月24日製作之分配表，其中表一次序13、14所列被告受分配之優先債權額逾新臺幣貳仟陸佰玖拾玖萬陸仟肆佰玖拾參元之部分，應予剔除，並將表一關於435建號建物拍定金額新臺幣壹仟壹佰伍拾貳萬元，依債權額比例分配予全體債權人。

訴訟費用新臺幣柒仟零伍拾元由被告負擔。

事實及理由

一、按債權人或債務人對於分配表所載各債權人之債權或分配金額有不同意者，應於分配期日1日前，向執行法院提出書狀，聲明異議。前項書狀，應記載異議人所認原分配表之不當及應如何變更之聲明。異議未終結者，為異議之債權人或債務人，得向執行法院對為反對陳述之債權人或債務人提起分配表異議之訴，強制執行法第39條第1項、第2項及第41條第1項本文分別定有明文。查本院109年度司執字第18752號清償債務強制執行事件（以下簡稱系爭執行事件）於民國111年8月24日作成分配表（以下簡稱系爭分配表），定於111年9月26日實行分配，原告就系爭分配表次序13、14所列被告優先受償債權之分配金額聲明異議，於111年8月29日具狀

01 對系爭分配表聲明異議，原告並於111年9月27日提起本件分
02 配表異議之訴，業經本院調取系爭執行事件卷宗查明屬實，
03 並有民事起訴狀上之本院收狀章戳在卷可稽（見本院卷第15
04 頁），核與首揭規定相符，原告提起本件分配表異議之訴，
05 程序上並無不合，應予准許。

06 二、原告起訴主張：被告執本院108年度司促字第7779號支付命
07 令，聲請對訴外人即債務人宋伯成即宋俊雄所有坐落臺南市
08 ○○區○○段00地號土地及其上同段2建號、435建號建物
09 （門牌號碼：臺南市○○區○○○路000號，以下分別簡稱
10 系爭30地號土地、系爭2建號建物、435建號建物）強制執
11 行，經本院以系爭執行事件受理在案，並於111年8月24日作
12 成系爭分配表。惟關於系爭分配表表一系爭435建號建物，
13 其既未辦理第一次保存登記，自無從為所有權登記，亦不得
14 為抵押權設定登記。是縱被告與宋伯成即宋俊雄間之抵押權
15 設定契約書約定，包含未經保存登記之建物，被告仍不因此
16 就系爭435建號建物取得抵押權，自不得就該系爭435建號建
17 物之拍定價金即新臺幣（下同）11,520,000元優先受償，應
18 由全體債權人依債權比例分配受償。並聲明求為判決如主文
19 第1項所示。

20 三、被告抗辯：對本案沒有意見，請法官依法判決。並聲明：原
21 告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

22 四、得心證之理由：

23 （一）按不動產物權，依法律行為取得、設定或喪失及變更者，
24 非經登記，不生效力，民法第758條定有明文。所謂登
25 記，係指地政機關將物權取得、設定、喪失及變更之事
26 項，登載於其所掌之土地登記簿而言（最高法院86年度台
27 上字第574號裁判要旨參照）。而抵押權乃指對於債務人
28 或第三人不移轉占有而供擔保之不動產，得就其賣得價金
29 受清償之權，屬擔保物權，是因設定取得抵押權，必需辦
30 理登記始生效力，亦即抵押權之標的物必須為已辦理登記
31 之不動產始足當之，倘未為辦理登記之不動產，因無從為

01 抵押權之設定登記，自不能為抵押權之標的物。

02 (二) 查系爭435建號建物係未辦理保存登記建物，為兩造所不
03 爭執，依民法第758條之規定，不動產物權之取得，設定
04 非經登記不生效力，則未辦保存登記之建物，自無從為所
05 有權登記，縱使被告與宋伯成即宋俊雄於系爭抵押權設定
06 契約書曾為「未經保存登記之建物亦包括在內」之約定，
07 揆諸前揭說明，被告並不因此就系爭435建號建物取得抵
08 押權，故被告自不能主張對系爭435建號建物有抵押權存
09 在，進而主張應優先受償。

10 (三) 又系爭30地號土地、系爭2建號建物之拍定金額分別為28,
11 020,000元、1,152,000元，合計29,172,000元（計算式：
12 28,020,000元+1,152,000元=29,172,000元），有系爭
13 分配表在卷可參。是依系爭30地號土地、系爭2建號建物
14 之拍定金額依序就系爭分配表表一次序分配後（詳如附表
15 所示），被告次序13、次序14所得優先受償額分別為327,
16 458元、26,669,035元，合計為26,996,493元【計算式：3
17 27,458元（附表次序13）+26,669,035元（附表次序14）
18 =26,996,493元】。故被告於系爭分配表表一次序13、14
19 受分配之優先債權金額逾26,996,493元之部分，即屬系爭
20 435建號建物之拍賣價金，被告自不得就該部分優先受
21 償。從而，原告主張被告於系爭分配表表一次序13、14受
22 分配之優先債權金額逾26,996,493元之部分，應予剔除，
23 自堪認定。

24 五、綜上所述，本件原告主張被告於系爭分配表表一次序13、14
25 所受分配之優先債權逾26,996,493元之部分，應予剔除，並
26 將系爭435建號建物拍定金額11,520,000元，依債權額比例
27 分配與全體債權人，為有理由，應予准許。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
29 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
30 逐一論列，附此敘明。

31 七、按訴訟費用，由敗訴之當事人負擔；法院為終局判決時，應

依職權為訴訟費用之裁判；民事訴訟法第78條及第87條第1項分別定有明文。經核本件訴訟費用額為7,050元，而原告之請求為有理由，爰依上開規定確定被告應負擔之訴訟費用如主文第2項所示。

八、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第87條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 2 月 16 日
臺灣臺南地方法院民事第二庭
法 官 王 獻 楠

上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本），如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 2 月 16 日
書記官 蕭 雅 文

附表：依系爭30地號土地、系爭2建號建物之拍定金額製作。

次序	債權種類	優先或普通	債權人	債權原本	利息	共 計	受償金額
1	土地增值稅	優先	臺南市政府財政稅務局	771,570元		771,570元	771,570元
2	地價稅	優先	臺南市政府財政稅務局	56,966元		56,966元	56,966元
3	房屋稅	優先	臺南市政府財政稅務局	898,935元		898,935元	898,935元
4	執行費	優先	台南市仁德區農會(被告)	260,846元		260,846元	260,846元
5	併案執行費	優先	弘業精密工業有限公司	10,016元		10,016元	10,016元
6	併案執行費	優先	弘業精密工業有限公司	79,216元		79,216元	79,216元
7	併案執行費	優先	王富勇	40,004元		40,004元	40,004元
8	併案執行費	優先	合作金庫商業銀行	862元		862元	862元
9	併案執行費	優先	國庫代合作金庫繳	4元		4元	4元
10	併案執行費	優先	中租迪和(股)	16,758元		16,758元	16,758元
11	參與分配執行費	優先	王富勇	40,000元		40,000元	40,000元
12	程序費用	優先	台南市仁德區農	330元		330元	330元

(續上頁)

01

			會(被告)				
13	第一順位抵押權	優先	台南市仁德區農會(被告)	277,536元	49,921元	327,457元	327,458元
14	第一順位抵押權	優先	台南市仁德區農會(被告)	31,850,510元	5,729,034元	37,579,544元	26,669,035元
總計							29,172,000元