

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

112年度重抗字第54號

抗 告 人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

代 理 人 周怡穎

相 對 人 顏豐進

陳佳鎮

彭德水

上列抗告人因債權人第一商業銀行股份有限公司等與債務人木通實業股份有限公司等間清償債務強制執行事件，抗告人對於中華民國112年9月5日臺灣臺南地方法院112年度執事聲字第26號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：

(一)臺灣臺南地方法院（下稱原審法院）民事執行處（下稱執行法院）受理抗告人與債務人木通實業股份有限公司（下稱木通公司）間109年度司執字第26959號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件），其中部分執行標的（即甲標）定於民國111年8月17日實施第3次公開拍賣程序（下稱系爭拍賣程序），並業由相對人顏豐進、陳佳鎮、彭德水等3人（下稱相對人）於當日以新臺幣（下同）633,000,000元拍定（下稱系爭拍定程序）。惟相對人於111年8月25日具狀表示，系爭拍賣程序之公告（下稱系爭拍賣公告）未記載未保存登記之蓄水池及兩層磚造房增建物（下稱蓄水池、兩層磚造房，並合稱系爭增建物），使其權益受有損害，請求撤銷

01 系爭拍定程序。經執行法院審認後，認上述情事於交易上認
02 為重要，未經載明於系爭拍賣公告，系爭執行事件所為拍賣
03 公告之內容顯有重大瑕疵，遂於112年1月9日核發執行命
04 令，撤銷系爭拍定程序。雖抗告人依法聲明異議，然遭執行
05 法院司法事務官於112年2月10日以109年度司執字第26959號
06 裁定（下稱原處分）駁回聲明異議，抗告人再為異議，仍遭
07 原審法於112年9月5日以112年度執事聲字第26號裁定（下稱
08 原裁定）駁回。

09 (二)兩層磚造房應為本件拍賣標的即臺南市○市區○○段000000
10 ○0000地號土地（權利範圍均為全部），及其上已為保存登
11 記之門牌號碼臺南市○市區○○00號之同段00-0、00-0、00
12 -0、00-0、000、000-0、000-0、000-0建號建物（下稱系爭
13 拍賣土地及已保存建物）之附屬建物，為抵押權及拍賣效力
14 所及，拍賣程序無瑕疵：

15 兩層磚造房係坐落在廠區入口處之右側，與本件拍定之已保
16 存建物（主建物）、未保存登記之暫編000建號建物（下稱
17 暫編000建物）均未相連，雖構造上有其獨立性，惟須藉由
18 廠區大門連接對外道路始能通行，難認有使用上之獨立性。
19 且兩層磚造房係作為員工宿舍之用，依建築技術規則建築設
20 計施工編第270條關於「廠房附屬空間」之定義、工廠管理
21 輔導法施行細則第5條關於「工廠所需附屬設施」之規定及
22 工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條第2項關於「附
23 屬設施」之規定可知，員工宿舍為工廠之附屬設施，與廠房
24 具有功能性之關聯及依存關係，故兩層磚造房應為系爭拍賣
25 土地及已保存建物之附屬建物，依民法第862條第3項規定，
26 為抵押權效力所及，系爭拍賣公告及程序並無瑕疵。

27 (三)兩層磚造房所有權人非木通公司，無民法第838條之1第1項
28 規定適用：

29 1.未辦建物所有權第一次登記之房屋稅籍資料所記載之納稅
30 義務人，非必為所有權人，尚不能僅憑兩層磚造房現納稅
31 義務人為木通公司之記載，逕認木通公司為兩層磚造房之

01 所有權人，故木通公司自不得就系爭增建物對拍定人即相
02 對人主張地上權。

- 03 2.又權利瑕疵擔保責任分為「權利無缺責任」及「權利存在
04 責任」，本件執行標的之拍賣，法院僅就「權利無缺責
05 任」負擔保之責，即擔保第三人就買賣標的物不得對買受
06 人（即拍定人）主張權利。依上說明，出資興建之人無法
07 取得民法第838條之1之法定地上權（即土地所有權人為木
08 通公司，兩層磚造房非木通公司所有），反之，拍定人可
09 依民法第767條規定就系爭拍賣土地行使之物上請求權，
10 要求其拆屋還地，足見拍定人之權益未受影響。

11 (四)系爭拍賣公告未列系爭增建物，非強制執行法第81條第2項
12 所謂之「其他足以影響交易之特殊情事及其應記明之事
13 項」，系爭拍賣程序無重大瑕疵：

- 14 1.因系爭執行事件就本件甲標之底價高達599,886,000元，
15 顯非一般投資人所能負擔，故拍定人應具備相當之專業
16 性，且投標前應已進行詳細之調查。惟相對人得標後，旋
17 於一周內發現並陳報尚有系爭增建物存在，然據原審法院
18 異議人葉春吟、葉麗珠表示，相對人於拍賣期日前已委託
19 仲介電洽木通公司總經理李東益，顯見相對人對系爭增建
20 物之存在早已知悉，不足以影響其等參與投標之意願。
- 21 2.蓄水池業經原審法院認定為系爭拍賣土地及已保存建物之
22 附屬建物，為抵押權效力所及；另兩層磚造房坐落拍賣土
23 地之面積僅447平方公尺，系爭拍賣土地總面積為23,038
24 平方公尺，其所佔面積僅為總面積之1.9%，且非工廠作
25 業區或供作倉儲之用，工廠營運不因該增建之有無而受影
26 響，亦不影響廠區之出入。且兩層磚造房之事實上處分權
27 人木通公司亦於111年9月19日執行筆錄表明拍賣效力及於
28 兩層磚造房，應點交與相對人。倘因系爭增建物存在而撤
29 銷系爭拍定程序，顯不符比例原則，並嚴重影響債權人及
30 債務人之權益。為此提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

31 二、相對人則以：

01 (一)依據建築法第97條、建築技術規則總則編第1條及第3條第1
02 項前段規定可知，建築技術規則係行政主管機關就建築物之
03 設計、施工、構造及設備等事項所設之規範，無由藉此判斷
04 建築物是否具有獨立性。再自工廠管理輔導法第1條規定可
05 知，該規定及其施行細則亦係作為行政機關對於工廠所為之
06 管理規範，更與判斷建物是否具有獨立性無涉。

07 (二)兩層磚造房為獨立建物，且未經查封，非拍賣效力所及。若
08 兩層磚造房之所有權歸屬於木通公司，且木通公司援引民法
09 第838條之1規定就兩層磚造房對相對人主張地上權，勢必衍
10 生紛爭。又倘另有他人出面主張為兩層磚造房之所有權人，
11 甚至主張具有占有權源，相對人恐將耗費時間及費用始能排
12 除，並蒙受兩層磚造房繼續占有土地之風險。上情均對系爭
13 拍賣土地之權利造成重大限制，依一般交易常情，足以影響
14 應買人之意願或應買價格，應記明於系爭拍賣公告卻漏未記
15 載，實有撤銷拍定之必要。

16 (三)兩層磚造房未依附其他建築，構造上完全獨立，出入亦未依
17 附其他建築，使用上亦屬獨立，自得為所有權客體之獨立建
18 物，非附屬建物；雖其位於廠區出入口之右側，須經由廠區
19 大門，然「廠區」並非物權法定義得為所有權客體之建築
20 物，出入廠區土地與是否為獨立建物之認定無關。又兩層磚
21 造房緊挨側邊巷道，影響拍賣土地之規畫利用。此外，雖原
22 處分及原裁定均認拍賣效力及於蓄水池，然蓄水池為繼續附
23 著於土地具獨立經濟價值之「土地上定著物」，拍賣公告並
24 未記載蓄水池，倘嗣後他人以蓄水池對相對人主張權利，甚
25 至須透過訴訟釐清，亦影響相對人對拍賣土地整體規劃。是
26 系爭拍賣公告未載明上述重要事項，自屬拍賣程序之重大瑕
27 疵，原處分及原裁定認定應撤銷系爭拍定程序，符合誠信及
28 強制執行法第1條第2項之比例原則，並無不當等語。

29 三、按拍賣不動產，應由執行法院先期公告；前項公告，應載明
30 不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形…或其他
31 足以影響交易之特殊情事及其應記明之事項；拍賣之不動產

已有負擔，或債務人之權利受有限制，或他人對之有優先承買權利等情形，亦應於拍賣公告載明，強制執行法第81條第1項、第2項第1款及辦理強制執行事件應行注意事項第43點第6款分別定有明文。所謂「應記明之事項」，除上開辦理強制執行事件應行注意事項規定之應記載事項外，其他依社會通念，於交易上認為重要，足以影響應買人意願者亦屬之。為使應買人事先知悉參與應買，以提高拍賣實效，並確保應買者之權益及機會均等，舉凡就足以影響應買人應買意願或其應買價格高低之事項，均應為上開條文所示拍賣公告應記明之事項。又上開規定，核其立法目的既係為使一般投標人預先明瞭執行標的物不動產之內容，從容決定投標之條件，使投標結果臻於公平，倘該拍賣公告就其應記明之事項漏未記載（如未記載債務人之權利受有限制等），使應買人對執行標的之性質認定錯誤，而與債務人、拍定人或承受人之權益息息相關，足以影響一般人參與應買之意願及不動產拍賣價格以及債務人之責任，自當屬重要之買賣條件發生錯誤，原所進行之拍賣程序即不得謂無重大瑕疵，於權利移轉證書未核發前，其拍賣程序尚未終結，執行法院自得撤銷拍定程序，以維相關當事人之權益。

四、經查：

(一)木通公司所有之系爭拍賣土地及已保存建物，前於83年12月28日、93年2月16日經設定本金最高限額300,000,000元之抵押權與債權人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一銀行），擔保本件執行債權。嗣執行法院依假扣押債權人國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）聲請，於108年11月14日派員由國泰世華銀行代理人導往現場指封執行系爭拍賣土地及已保存建物（原審法院108年度司執全助字第187號假扣押事件）。第一銀行復於109年3月19日具狀聲請引用前開假扣押事件執行，原審法院以系爭執行事件受理後，執行法院於109年7月15日派員由第一銀行之代理人導往現場，指出系爭已保存建物所在位置，並勘測未保存建物

（即暫編000建物）（參系爭執行事件卷《下稱執行卷》一第437至438頁、執行卷二第503至505頁）。系爭拍賣土地、已保存建物及暫編000建物，經執行法院定於111年8月17日實施第3次公開拍賣（該次拍賣標別甲），並於當日由相對人共同出價633,000,000元拍定（執行卷四第361至375頁、第489至495頁）。惟相對人於111年8月25日具狀陳報系爭拍賣土地上除已保存建物及暫編000建物外，另有系爭增建物，並主張如系爭增建物非拍賣效力所及而不能一併點交，將因無法對外通行而影響系爭拍賣土地利用，對相對人之權益有重大影響（執行卷四第777至783頁）等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛，此部分事實應可認定。

(二)執行法院嗣於111年9月19日會同臺南市新化地政事務所（下稱新化地政所）人員、臺南市政府財政稅務局（下稱稅務局）新化分局人員、第一銀行、木通公司及相對人勘查現場得知，系爭拍賣土地上除已保存建物、暫編000建物外，另尚有系爭增建物坐落其上，木通公司代理人李東益在場表示蓄水池及兩層磚造房均為木通公司所有，不清楚何時興建，只知道85年時即已存在等語，有該次執行筆錄可參（執行卷五第519至547頁）。又蓄水池、兩層磚造房之面積分別為86平方公尺、452平方公尺，前者未核課稅籍、後者則有稅籍編號為000000000000號，起課日為68年5月，原始納稅義務人原為泰隆罐頭廠股份有限公司（統一編號：000000000號，下稱泰隆公司），於85年5月13日更名為冠通紡織股份有限公司（下稱冠通公司），之後未記載日期變更納稅義務人為木通公司等節，有新化地政所111年10月21日所測字第1110102420號函所檢附土地複丈成果圖及建物坐落圖說（描圖紙）、稅務局新化分局111年9月6日南市財新字第1112920075號函暨檢附之房屋稅籍資料查復表、平面圖及位置參考圖等件附於執行卷內可稽（執行卷五第423至435頁、第1029至1033頁）。另執行法院其後於112年1月9日，以南院武109司執公字第26959號執行命令，以系爭拍賣程序之拍賣公告確

01 未記載系爭增建物坐落系爭拍賣土地，且其中兩層磚造房無
02 法點交等交易上認為重要事項，有應記明拍賣公告事項而未
03 載明之重大瑕疵為由，將系爭拍賣及拍定程序均予撤銷，經
04 債權人第一銀行等及債務人木通公司聲明異議，執行法院司
05 法事務官、原審法院分別以原處分及原裁定駁回異議等情，
06 亦有上開執行命令、原處分及原裁定在卷可參（執行卷六第
07 313至319頁、第609至622頁），是前揭事實亦堪認定。

08 (三)參諸執行法院111年9月19日執行筆錄所示，當日勘查現場
09 時，經司法事務官詢問新化地政所人員系爭拍賣土地上，除
10 拍定之建物（含暫編000建物）外，有無其他增建建物時，
11 新化地政所人員表示：系爭拍賣土地除拍定建物（含暫編00
12 0建物）外，有2個增建建物（如該次筆錄後附附件二示意
13 圖，增建一、二所示）等語（執行卷五第527、545頁）；而
14 第一銀行代理人陳孟嶺、木通公司代理人李東益，則於司法
15 事務官詢問109年7月15日執行期日指封之未保存建物位置為
16 何時，陳孟嶺答以：我印象中是廠區入口左側之鐵皮未保存
17 建物（如該次筆錄附件一示意圖）等語，李東益則表示：我
18 本人在場，由我本人指出未保存建物坐落位置確實在廠區入
19 口左側之鐵皮建物等語（執行卷五第525至527頁、第543
20 頁）。參以該次執行筆錄後附附件一、二示意圖，以及新化
21 地政所於109年7月15日就暫編000建物測量後所繪製之測量
22 成果圖（執行卷二第505頁）所示，可知於109年7月15日經
23 查封之鐵皮未保存登記建物即「暫編000建物」係位於廠區
24 入口處之左側，而系爭增建物則是位在系爭拍賣土地廠區入
25 口處之右側，堪認系爭增建物並不在執行法院109年7月15日
26 執行期日所為查封標的之範圍內。

27 (四)關於蓄水池之性質部分：

28 1.按所謂附屬建物，係指依附於原建築物以助其效用而未具
29 獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築物而增建之建
30 物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓
31 或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立

01 性，並常助原建築物之效用（如由外部進出之廚廁）等
02 是。此類附屬建物依民法第811條之規定，應由原建築物
03 所有人取得增建建物之所有權，原建築物所有權範圍因而
04 擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築物
05 之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附
06 於原建築物而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築
07 物所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為
08 獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具
09 獨立性外，端在該建物與原建築物間是否具有物理上之依
10 附關係以為斷（最高法院109年度台上字第1633號民事判
11 決、100年度台上字第4號判決意旨參照）。又按以建築物
12 為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為
13 抵押權效力所及，民法第862條第3項前段定有明文。

14 2.經查，系爭增建物中之蓄水池並未辦理保存登記，亦無稅
15 籍資料等情，已如前述。又木通公司係於86年1月20日以
16 法人合併為原因，登記取得系爭拍賣土地，有系爭拍賣土
17 地及已保存建物第一類謄本在卷可查（執行卷一第163至2
18 01頁）。另依木通公司代理人李東益於執行法院111年9月
19 19日現場勘查時所稱：於85年間即有該蓄水池，自購買時
20 起即未將該建物作為蓄水使用，該蓄水池應於更早前興建
21 完畢，我不清楚該增建物何時興建，只知道我85年來時即
22 存在等語（執行卷五第531、535頁），應可認蓄水池係於
23 木通公司取得系爭拍賣土地及已保存建物前即興建完成，
24 且非木通公司出資興建。又蓄水池雖未與其他建物相連，
25 四周有牆面，此有執行法院111年9月19日執行筆錄可稽
26 （執行卷五第531頁），惟蓄水池既係作為工廠蓄水之
27 用，主要功能係在供應廠區內用水以助廠房整體經濟效
28 用，與系爭已保存建物客觀上具有功能性關聯，是該蓄水
29 池增建部分僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，
30 並常助原建築物（即系爭已保存建物）之效用，依其性質
31 而言，實為工廠整體建物中之一部，應認為乃系爭已保存

建物之附屬建物，依民法第811條規定，系爭已保存建物之所有權範圍因而擴張包含蓄水池增建部分，並由木通公司於86年1月20日登記取得系爭已保存建物所有權時一併繼受取得。從而，縱該蓄水池係在第一銀行設定抵押權前即已興建，依民法第862條第3項前段規定，仍為抵押權效力所及，且系爭拍賣土地及已保存建物既經查封、拍賣，應認系爭執行事件查封、拍賣程序之效力及於蓄水池，相對人得就該部分聲請點交。

(五)關於兩層磚造房之性質部分：

- 1.按建築物如已足避風雨，可達經濟上使用目的，且具構造上及使用上之獨立性，即屬獨立之建築物，得為物權之客體。所謂構造上之獨立性，係指建築物有屋頂、四周牆壁或其他相鄰之構造物，以與土地所有權支配之空間區隔遮斷或劃清界線，得以明確標識其外部範圍之獨立空間。而所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第941號判決意旨參照）。次按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔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已具獨立性，即為獨立之建築物。苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物，而為抵押權之效力所及。若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建築物所有權範圍，則因二所有權

01 歸於一所有權而擴張，抵押權之範圍亦因而擴張。是從物
02 與附屬物雖均為抵押權之效力所及，惟兩者在概念上仍有
03 不同（最高法院88年度台上字第485號判決意旨參照）。

04 2.查兩層磚造房為有稅籍編號之未保存登記建物，起課日為
05 68年5月，原始納稅義務人為泰隆公司，於85年5月13日更
06 名納稅義務人為冠通公司，之後未記載日期變更納稅義務
07 人為木通公司等情，已如前述。又泰隆公司係於83年9月2
08 7日更名為冠通公司，再於84年12月29日與木通公司合
09 併，木通公司為存續公司等情，有台灣省政府建設廳函、
10 冠通公司股東臨時會決議錄、董事會決議錄、泰隆公司、
11 冠通公司及木通公司變更登記卡等資料附於執行卷內可參
12 （執行卷五第503至515頁、第907至921頁）。參以兩層磚
13 造房位於廠區範圍內，應係由木通公司管理使用，且木通
14 公司代理人李東益於執行法院111年9月19日現場勘查時陳
15 稱：我不清楚兩層磚造房增建部分何時興建，但我85年來
16 時就存在，是木通公司所有等語（執行卷五第531、535
17 頁），依上開事證，堪認木通公司就兩層磚造房應具有所
18 有權或事實上處分權。

19 3.次查，兩層磚造房係坐落在廠區入口處之右側，有屋頂，
20 與系爭已保存建物、暫編000建物均未相連，且內部共兩
21 層，一、二層間有內部樓梯及外部鐵梯可互通，每層均有
22 其隔間，做廚房、餐廳、浴廁及房間休憩使用，面積高達
23 452平方公尺，具有相當價值，可直接由建物一樓出入，
24 不須藉由其他建物或通道進出，且系爭已保存建物所在廠
25 區內留有露天道路，可供廠區內主建物、暫編000建物及
26 兩層磚造房互通等情，有執行法院111年9月19日執行筆
27 錄、房屋平面圖及新化地政所檢送之複丈成果圖可參（執
28 行卷五第531至533頁、第1032至1033頁）；復參以稅務局
29 新化分局所檢送兩層磚造房之房屋平面圖（執行卷五第43
30 3頁）及木通公司所提出書狀所載（執行卷五第905頁），
31 兩層磚造房係員工宿舍，足見兩層磚造房亦非工廠作業區

或供作倉儲之用，工廠營運不因兩層磚造房此一增建建物之有無而受影響，益見兩者間並無高度之物理依附關係，則兩層磚造房增建建物除於構造上有獨立性外，於使用上亦有其獨立性，應屬獨立之建物，而非主建物即系爭已保存建物之附屬物或從物。

4. 抗告人雖主張：兩層磚造房須藉由廠區大門連接對外道路始能通行，且係作為員工宿舍之用，依建築技術規則建築設計施工編第270條、工廠管理輔導法施行細則第5條及工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條第2項規定，員工宿舍為工廠之附屬設施，故兩層磚造房應為系爭拍賣土地及已保存登記建物之附屬建物等語。惟查：

(1) 兩層磚造房雖位在廠區內，現況上須藉由大門連接對外道路（南177縣道）通行，惟此僅屬進出規劃之問題；且兩層磚造房緊鄰側邊巷道，有相對人所提出臺南市政府地政局電子地圖、兩層磚造房照片存卷可參（執行卷四第781至783頁），如於側邊巷道設立一出入口，即可連接對外通行之道路，故抗告人主張此情尚不足以否定兩層磚造房具有使用上獨立性之事實。

(2) 按「工廠申請設立許可或登記，應載明廠房及建築物面積」、「本法第13條第1項第6款所稱建築物，指工廠所需之下列附屬設施：…五、員工宿舍」、「廠房附屬空間：指輔助或便利工業生產設置，可供寄宿及工作之空間。但以供單身員工宿舍、辦公室及研究室、員工餐廳及相關勞工福利設施使用者為限」、「工業園區內規劃之產業用地（一），以供與工業生產直接或相關之下列各行業使用：…；前項各款所列行業使用之土地，得併供下列附屬設施使用：…單身員工宿舍」，工廠管理輔導法第13條第1項第6款、工廠管理輔導法施行細則第5條、建築技術規則建築設計施工編第270條及工業園區各種用地用途及使用規範辦法第3條第1項、第2項第5款分別定有明文。上開關於工廠、工業園區之規範，固規

01 定「員工宿舍」屬廠房之附屬設施，然此等規範僅係行
02 政管理相關法令，無法逕行援引為認定兩層磚造房是否
03 具有構造上或使用上獨立性之依據，兩層磚造房究竟屬
04 於獨立建物或附屬建物，仍應依其具體情形認定之。而
05 兩層磚造房雖原作為員工宿舍使用，然既有構造上獨立
06 性，面積高達452平方公尺，可直接由建物一樓出入，
07 一、二層間有內、外部樓梯可互通，每層均有隔間做廚
08 房、餐廳、浴廁及房間休憩使用等情，業如前述，則兩
09 層磚造房客觀上顯然可獨立供其他用途使用，核非屬一
10 般主建物外所搭建之浴廁、廚房或車庫等附屬建物之性
11 質，自具有使用上之獨立性。是尚難以兩層磚造房原係
12 供員工宿舍使用乙節，即認係屬系爭已保存建物之附屬
13 物或從物，是抗告人此部分之主張，尚非可採。

14 (六)系爭拍賣公告內容，有應記明之事項未載明於拍賣公告之重
15 大瑕疵：

16 1.按土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅
17 將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與
18 相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋
19 受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租
20 賃關係；土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，因
21 強制執行之拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，視為
22 已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定
23 之；不能協議者，得請求法院以判決定之。其僅以土地或
24 建築物為拍賣時，亦同；前項地上權，因建築物之滅失而
25 消滅，民法第425條之1第1項前段、第838條之1分別定有
26 明文。次按未為建物所有權第一次登記之建物，僅得將事
27 實上處分權讓與他人，然因對於房屋有事實上處分權之人
28 必然占有使用房屋坐落之土地，因此，於土地及其土地上
29 房屋之事實上處分權同屬一人，而僅將土地或僅將房屋之
30 事實上處分權讓與他人，或將土地或房屋之事實上處分權
31 同時或先後讓與相異之人之情形，除有特別約定外，應可

01 推斷土地讓與人或土地受讓人默許房屋事實上處分權人繼
02 續使用土地；與土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而
03 僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同
04 時或先後讓與相異之人之情形，並無二致，基於平等原
05 則，於土地及其土地上房屋之事實上處分權同屬一人，而
06 僅將土地或僅將房屋之事實上處分權讓與他人，或將土地
07 或房屋之事實上處分權同時或先後讓與相異之人之情形，
08 自應類推適用民法第425條之1第1項規定。

09 2.查兩層磚造房係獨立建物，已如前述，故非屬民法第862
10 條第3項所規定「附加於該建築物而不具獨立性之部
11 分」，不為抵押權效力所及；且該獨立建物既未經債權人
12 聲請查封，亦非系爭執行事件之查封及拍賣效力所及。再
13 者，房屋稅籍資料雖不得作為認定未保存登記建物權利歸
14 屬之唯一證明，惟非不得作為判斷之依據。而依兩層磚造
15 房稅籍資料之登記與變更情形、泰隆公司、冠通公司、木
16 通公司之更名與合併過程、以及兩層磚造房所在位置、管
17 理使用狀況及木通公司代理人李東益所為陳述，木通公司
18 應就兩層磚造房增建部分具有所有權或事實上處分權乙
19 節，業經本院認定如前。木通公司既就兩層磚造房有所有
20 權或事實上處分權，且系爭拍賣土地亦同屬木通公司所
21 有，就兩層磚造房坐落土地之範圍，因本件僅拍賣土地部
22 分，並因強制執行之拍賣，而致土地所有人、建物所有人
23 或事實上處分權人各異，揆諸前揭法條規定及說明，或有
24 適用或類推適用民法第425條之1第1項，關於推定在房屋
25 得使用期限內有租賃關係規定之情形，甚至有適用民法第
26 838條之1規定，使木通公司於兩層磚造房滅失前，就兩層
27 磚造房所坐落土地得對相對人主張存有法定地上權之可
28 能。上開情事核屬於對拍賣標的物之權利有重大限制之事
29 項，而此事項同時將會影響執行標的全部點交與否之認
30 定，依一般交易常情，該等權利限制將嚴重影響投標人心
31 理上對拍賣標的物價值之判斷及評估，亦會影響參與投標

之意願。然系爭拍賣公告均未載明前揭情形，復於「點交情形」欄係記載為「點交」（執行卷四第348至351頁），從而系爭拍賣公告內容，顯有應記明之事項未載明於拍賣公告之重大瑕疵。而系爭執行事件之拍賣程序進行至標的拍定階段，相對人尚未繳納尾款，執行法院亦尚未核發權利移轉證書，其拍賣程序尚未終結，則執行法院自得依職權撤銷之。抗告人主張相對人之權益並未因拍賣公告未記載上情而受影響，不應撤銷系爭拍定程序云云，尚難採認。

(七)抗告人雖再主張：拍定人應具備相當之專業性，投標前應已進行詳細之調查，且原審法院異議人葉春吟、葉麗珠曾具狀表示，相對人於拍賣期日前已委託仲介致電李東益，顯見相對人對系爭增建物之存在早已知悉，不足以影響參與投標之意願，另兩層磚造房坐落系爭拍賣土地面積僅1.9%，木通公司亦於111年9月19日執行筆錄表明拍賣效力及於兩層磚造房，應點交與相對人，倘因系爭增建物存在而撤銷系爭拍定程序，不符比例原則等語。然查，系爭拍賣程序因應記明之事項未載明於系爭拍賣公告，應認有重大瑕疵，已如前述，此尚不因相對人是否就拍賣具有相當之專業性、有無在投標前進行調查、或曾委託他人致電債務人詢問關於系爭增建物之情事等節而有不同。又縱使系爭增建物坐落土地僅占系爭拍賣土地1.9%之範圍，然系爭拍賣程序既有應記明之事項未載明於拍賣公告之重大瑕疵，自不因系爭增建物所在面積僅占系爭拍賣土地面積1.9%之範圍，而得使該瑕疵治癒。況兩層磚造房既為獨立建物，且未經債權人聲請執行法院查封及拍賣，自非系爭拍賣程序效力所及，該增建物坐落本件拍賣面積達447平方公尺部分，自亦無從點交（原拍賣公告所載點交情形為點交）。木通公司雖曾表示其願一併點交系爭增建物，或自行拆除系爭增建物部分等語（執行卷五第905頁、執行卷六第73頁），然木通公司將來是否會為此等行為，核與系爭拍賣程序是否具有因應記明之事項未載明於拍

賣公告而有重大瑕疵應撤銷拍定乙節，尚屬無涉。是抗告人執前詞主張僅因系爭增建物之存在即撤銷系爭拍賣程序，不符比例原則云云，亦難認可採。

五、綜上所述，系爭拍賣土地及已保存建物之拍定程序有上述重大瑕疵，而系爭執行事件之拍賣程序尚未終結，執行法院自得依職權撤銷系爭拍賣及拍定程序。從而，執行法院司法事務官以111年12月17日南院武109司執公字第26959號執行命令撤銷111年8月17日所為之系爭拍賣及拍定程序，並以原處分駁回抗告人之聲明異議，及原審法院維持原處分以原裁定駁回抗告人之異議，於法均無違誤。抗告人執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日
民事第二庭 審判長法官 吳上康

法 官 林育幟

法 官 余玟慧

上為正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納再抗告費新臺幣一千元。

提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 113 年 2 月 6 日

書記官 方毓涵

【附註】

01 民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規
02 定：

03 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
04 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
06 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
07 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 民事訴訟法第466條之2第1項：

09 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
10 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。