臺灣臺北地方法院民事裁定

109年度抗字第82號

抗　告　人
即　聲請人　蕾盈實業股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　陳月惠
000000000000000000
000000000000000000
抗　告　人
即　相對人　鄭滿月
000000000000000000
000000000000000000
　　范姜宏
　　陳景芳
　　王仙蘭
000000000000000000
　　羅春梅
000000000000000000
相　對　人　明暘開發資產管理股份有限公司
　　設新北市○○區○○路0段000號0樓之0
法定代理人　歐大塭
000000000000000000

上列當事人間拍賣抵押物事件，抗告人對於民國108 年10月28日本院司法事務官所為本院108 年度司拍字第376 號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人各自負擔。

理　由

一、按抵押權人，於債權已屆清償期，而未受清償者，得聲請法院，拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償；不動產所有人設

定抵押權後，得將不動產讓與他人，但其抵押權不因此而受影響，民法第873 條、第867 條分別定有明文。上開規定，依同法第881 條之17，於最高限額抵押權準用之。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人仍得追及行使抵押權。次按對信託財產不得強制執行，但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限，信託法第12條第1 項亦有明定。又聲請拍賣抵押物，原屬非訟事件，於最高限額抵押，法院祇須就抵押權人提出之文件為形式上審查，如認其抵押權已依法登記，並有抵押權登記擔保範圍之債權存在，且債權已屆清償期而未受清償，即應為准許拍賣抵押物之裁定；至於法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係存否之效力，債務人或抵押人對抵押債權及抵押權之存否如有爭執，應另循訴訟途徑以謀解決，不得僅依抗告程序聲明其爭執，並據為廢棄拍賣裁定之理由（最高法院94年度臺抗字第631號、94年度臺抗字第270號裁定意旨、最高法院51年度第5次民、刑庭總會會議決議㈢參照）。

二、抗告人即聲請人蕾盈實業股份有限公司（下稱蕾盈公司）聲請暨抗告意旨略以：債務人明暘開發資產管理股份有限公司（下稱明暘公司）為擔保對伊之債務，於民國108年7月22日以其所有如附表一、二所示不動產（下稱系爭不動產），分別設定擔保債權總金額各新臺幣（下同）6,900萬元之最高限額抵押權予伊；又明暘公司向伊借款1億元，伊於同年月20日提示明暘公司簽發1億元支票未獲兌現，且伊另持有明暘公司簽發本票二紙，面額各為1000萬元及9,150,360元（原裁定漏載後紙本票），是明暘公司尚欠伊1億1千915萬0,360元（原裁定誤載為1億1千萬元），爰依抵押權設定契約書其他約定事項第4 條約定聲請拍賣抵押物，以資受償。明暘公司既於108年7 月24日以系爭建物及所坐落基地之土地持分共同設定抵押，事後將建物連同基地之土地持分移轉他人時，應視同一併移轉，縱移轉後土地持分有異，僅於逾土地

持分部分無受分配之權。為此提起抗告，聲明：1.原裁定附表一不利於抗告人部分廢棄，改裁定明暘公司持分萬分之122 、鄭滿月持分萬分之124、羅春梅持分萬分之439 、王仙蘭持分萬分之45 ，准予拍賣。2.原裁定附表二不利於抗告人部分廢棄，改裁定明暘公司持分萬分之327 、鄭滿月持分萬分之239 、范姜宏持分萬分之45、陳景芳持分萬分之25、王仙蘭持分萬分之124 ，准予拍賣。

三、抗告人即相對人鄭滿月、范姜宏、陳景芳、王仙蘭、羅春梅（下合稱鄭滿月等5人）抗告意旨略以：渠等已於108 年8月上旬對明暘公司前負責人郭國俊等提出偽造文書、背信之刑事告訴。108 年 9 月2 日明暘公司持為申請案之更正理由書係蕾盈公司與明暘公司勾結偽造，將狀請新北地檢署偵辦。又系爭不動產因土地配置持分不足，不得辦理所有權移轉登記，且鄭滿月尚有萬分之120 、王仙蘭尚有萬分之80，羅春梅尚有萬分之62、范姜宏尚有萬分之102，仍信託予第三人僑馥公司。依信託法第12條規定，對信託財產不得強制執行。另依公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定建物與土地不得分離，若有分離即不准為移轉或設定負擔，中和、新店地政事務所明知土地持分不足，仍准蕾盈公司與明暘公司為抵押權之設定登記，即屬違法。爰提起抗告，求予廢棄原裁定等語。

四、經查:

㈠蕾盈公司就其聲請事項，業據提出支票（支票號碼CW0000000）及退票理由單各一紙，本票、他項權利證明書、土地及建築改良物抵押權設定契約書及其他約定事項契約書各二件（均影本）、土地及建物登記謄本等件（見原審卷第15至103頁）為證，堪可信實。雖明暘公司嗣將系爭不動產以買賣為原因，分別於108年8月13日及22日移轉登記予抗告人鄭滿月等5人，惟依首揭規定，系爭不動產上設定之抵押權不因此而受影響，是原審就上開證據為形式上審查，認蕾盈公司本件聲請拍賣抵押物之範圍係於系爭抵押權設定範圍內，且

對明暘公司之系爭債權存在，已屆清償期而未受清償，故認其聲請拍賣系爭不動產為有理由，爰以原裁定准予拍賣系爭不動產（如原裁定附表所示部分），經核並無不合。

㈡蕾盈公司固以明暘公司所有坐落新店區惠國段658 地號土地持分為萬分之4212，依108 年7 月24日之土地登記薄所載，其上尚有部分分別另行擔保蕾盈公司及第三人山發營造、葉錫遠等人其他多筆建物之第一順位抵押權，嗣渠等前所設定之土地建物又分別移轉予第三人李盛震、鄭滿月、施素娥、陳景芳、李志明、練立威、范姜宏（後改由蔡雅雯設定）、鄭滿月、羅春梅、王仙蘭、陳景芳等（移轉後鄭滿月等人各自之土地持分及蕾盈公司設定權利範圍，應參照板橋地政事務108年板店登字第9610號、9620、9640、9930、9940號申請案暨其更正理由書所示，鄭滿月等5人建物之應有部分之抵押權應存在於鄭滿月等人各自之土地持分權利範圍上，即明暘公司持分萬分之 122、鄭滿月持分萬分之 124、羅春梅持分萬分之439、王仙蘭持分萬分之 45及附表二明暘開發資產管理股份有限公司持分萬分之327、鄭滿月持分萬分之239、范姜宏持分萬分之45、陳景芳持分萬分之25、王仙蘭持分萬分之124（即如附表一、二備註欄所示），且建物離不開土地，以建物及所坐落基地之土地持分共同設定抵押，事後將建物連同基地之土地持分移轉他人時，應視同一併移轉，縱移轉後土地持分有異，然僅於逾土地持分部分無受分配之權，原裁定駁回相對人各自之土地持分權利設定範圍為無理由云云。惟查，細繹卷附土地登記謄本所示權利設定範圍之應有部分（見原審卷第157頁至第165頁土地登記謄本），與蕾盈公司所稱如本件附表一、二備註欄所示之權利設定範圍，並不相符。而觀諸本院依職權調閱新北市板橋地政事務所108年8月8日收件板店登字第9580 、9590、9600、9610、9620、9630、9640號土地登記申請案，及108 年8 月15日收件板店登字第9930、9940號土地登記申請案及更正理由書，僅係記載第三人即原所有權人明暘公司以更正理由書

（見本院卷第413頁）申請更正王仙蘭、羅春梅各自之土地登記應有部分，並無新北市板橋地政事務所審核通過准予更正登記之記載，佐以王仙蘭業於本院提起確認抵押權不存在之訴（案列本院108年度重訴字第1228號），現繫屬於本院民事庭審理，而蕾盈公司亦未提出與附表一、二備註欄所示計算分配結果之權利範圍相符之事證供參，是蕾盈公司主張系爭抵押權設定範圍應予更正云云，並無可取。依前開說明，原裁定以土地登記謄本中所示應有部分為據而准予拍賣，與法並無不合。

㈢另鄭滿月等5人則以依公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定建物與土地不得分離，若有分離即不准為移轉或設定負擔，且渠等尚有萬分之60至120不等之土地持分信託登記予僑馥公司，況108 年 9 月2 日申請案之更正理由書係蕾盈公司與明暘公司勾結偽造為由，提起本件抗告。惟本件為拍賣抵押物之非訟事件，法院僅得為形式審查，已如前述。依鄭滿月等5人所辯渠等並未同意明暘公司為本件抵押權之設定義務人乙節，核屬實體事項之爭執，依首揭說明，鄭滿月等5人得依訴訟程序另謀解決，尚非本件非訟程序所得加以審究。又衡諸原裁定已將鄭滿月等5人各自之土地應有部分設定權利範圍，予以駁回，是鄭滿月等5人以渠等土地有部分設有信託登記，不得強制執行，容有所誤；又大廈管理條例第4條第2項及民法第799 條第5 項固就區分所有建物之專有部分與其所屬基地權利之移轉或設定負擔有所限制，惟此僅涉及強制執行程序中，執行法院應如何執行之問題，此觀辦理強制執行事件應行注意事項第40點第7 項業已規定「建築物及其基地同屬債務人所有者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣；其有公寓大廈管理條例第4 條第2 項情形者，應將其建築物及其基地併予查封、拍賣，不得分別拍定。」即明，故執行法院應將區分所有建物及其基地併予查封、拍賣，而抵押權人聲請法院裁定拍賣抵押物，僅須其抵押權已經依法登記，且債權已屆清償期而未受清償，法院即應為准

許拍賣抵押物之裁定，尚未涉及該抵押物之移轉，是鄭滿月等5人以系爭抵押權之設定違反民法第799 條第5 項及公寓大廈管理條例第4 條第2 項等規定而無效，亦不符拍賣抵押物之形式要件云云，亦無可取。

五、綜上，蕾盈公司主張其與名暘公司合意就名暘公司所有之系爭房地設定系爭抵押權，以擔保其對名暘公司之系爭債權，後名暘公司未能依約如期清償債權，而系爭不動產中部分房地雖移轉登記為鄭滿月等5人所有，惟仍為系爭抵押權效力所追及，其為系爭抵押權之權利人，自得行使系爭抵押權，原裁定依其聲請准許拍賣系爭不動產，即無不合。至蕾盈公司主張系爭抵押權土地應有部分應如本件附表一、二備註欄所示計算分配結果之權利設定範圍，核與土地及建物登記謄本登載未符，自無可取；原裁定將鄭滿月等5人各自之土地應有部分設定權利範圍，予以駁回，並無不當。從而，蕾盈公司及鄭滿月等5人各自提起本件抗告，指摘原裁定不當，求予廢棄原裁定，俱為無理由，均應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第46條、第21條第2 項、第24條第1 項，民事訴訟法第495 條之1 第1 項、第449 條第1 項、第95條、第78條、第85條第2項規定，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第七庭　審判長　法　官　徐千惠

法　官　陳　瑜

法　官　林振芳

以上正本係照原本作成。

本裁定僅得以適用法規顯有錯誤為理由提起再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀，並繳納再抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　蔡汶芯

附表一：

01

土地坐落				地號	面積（平方公尺）	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段			
1	新北市	新店區	惠國	658	616.17	730/10000
備註： 蕾盈公司所聲稱計算分配結果權利範圍： 1、明暘開發資產管理股份有公司122/10000 2、鄭滿月124/10000 3、王仙蘭45/10000 4、羅春梅439/10000						
土地謄本所示權利範圍： 1、明暘開發資產管理股份有公司1236/10000 2、鄭滿月615/10000 3、王仙蘭422/10000 4、羅春梅699/10000						

02

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物層次（面積）平方公尺	附屬建物（面積）平方公尺	權利範圍
1	5715	新北市○○區○○路0段00巷00號8樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	8層74.66	陽台：13.42 雨遮：7.68	羅春梅1/1
2	5727	新北市○	惠國段	鋼筋混	4層	陽台：3.53	羅春梅

		○區○○路0段00巷00號4樓	658地號	凝土造17層	36.84	雨遮：4.16	1/1
3	5729	新北市○○區○○路0段00巷00號6樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	6層36.84	陽台：3.53 雨遮：4.16	鄭滿月1/1
4	5730	新北市○○區○○路0段00巷00號7樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	7層36.84	陽台：3.53 雨遮：4.16	王仙蘭1/1
5	5731	新北市○○區○○路0段00巷00號8樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	8層36.84	陽台：3.53 雨遮：4.16	羅春梅1/1
備註							

附表二：

土地坐落				地號	面積（平方公尺）	權利範圍
編號	縣市	鄉鎮市區	段			
1	新北市	新店區	惠國	658	616.17	760/10000
備註： 蕾盈公司所聲稱計算分配結果權利範圍： 1、明暘開發資產管理股份有公司327/10000 2、鄭滿月239/10000 3、范姜宏45/10000 4、陳景芳25/10000 5、王仙蘭124/10000						

土地謄本所示權利範圍： 1、明暘開發資產管理股份有公司1236/10000 2、鄭滿月615/10000 3、范姜宏170/10000 4、陳景芳205/10000 5、王仙蘭422/10000

編號	建號	建物門牌	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物層次（面積）平方公尺	附屬建物（面積）平方公尺	權利範圍
1	5732	新北市○○區○○路0段00巷00號9樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	9層 36.84	陽台：3.53 雨遮：4.16	鄭滿月 1/1
2	5733	新北市○○區○○路0段00巷00號10樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	10層 36.84	陽台：3.53 雨遮：4.16	王仙蘭 1/1
3	5737	新北市○○區○○路0段00巷00號14樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	14層 36.84	陽台：3.53 雨遮：4.16	范姜宏 1/1
4	5748	新北市○○區○○路0段00巷00號8樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	8層 77.12	陽台：13.42 雨遮：7.68	鄭滿月 1/1
5	5756	新北市○○區○○路0段00巷00號17樓	惠國段658地號	鋼筋混凝土造17層	17層 38.01	陽台：3.78 雨遮：4.88	陳景芳 1/1
備註							