臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第628號

抗　告　人　亞鑫營造有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　李紹平

上列抗告人因與相對人磊鑫建設開發股份有限公司等間求償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國110年3月10日臺灣宜蘭地方法院裁定（110年度執事聲字第4號）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負擔。

理　由

一、本件抗告人於民國109年5月至同年10月間，陸續執臺灣臺北地方法院108年度建字第198號確定判決、107年度司促字第19978號（含債權讓與契約書暨通知書）、108年度司促字第952號確定支付命令為執行名義（下稱系爭執行名義），分別以相對人磊鑫建設開發股份有限公司（下稱磊鑫公司）積欠其新臺幣（下同）236萬4,000元、2,391萬8,400元本息未還及受讓取得第三人蔡金花對該公司之300萬元本息債權為由，而於36萬4,000元、100萬元及30萬元之債權範圍內，聲明就原法院109年度司執字第6291號（下稱第6291號）事件對於坐落宜蘭縣礁溪鄉協天段622、622-6至622-14、681、681-10至681-18地號土地（下稱系爭土地）上之未辦保存登記建物（即同段暫編1948至1962建號，下稱系爭暫編建物）參與分配，及聲請同院109年度司執字第12235號、第20869號（下稱第12235號、第20869號）併入第6291號事件對系爭暫編建物同案執行。嗣抗告人以：系爭暫編建物非相對人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）受託管理之信託財產，該建物與系爭土地非屬同一人所有，執行法院未先除去前開建物使用土地之權利，即准予前揭

併付拍賣之聲請，於法不合為由，聲明異議。承辦司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明異議。抗告人不服，提出異議，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，抗告人猶有未服，對之提起抗告。

二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者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權，民法第877第1項定有明文。前開規定之目的，係為保護抵押權人之利益，及社會之經濟而設之規定，故於土地抵押後，在其上營造之建築物，雖非土地所有人所建，但於抵押權實行時，該建築物若與抵押之土地已歸一人所有，為貫徹上開立法目的，亦應解為有該條之適用，得於必要時，將土地抵押後，在其上營造之建築物，與該土地併付拍賣。又稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。受託人因信託行為取得之財產權為信託財產；受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。信託法第1條、第9條第1、2項分別定有明文。而建築為事實行為，自己出資興建之建築物，於房屋建造足以避風雨而可達經濟上之使用目的時，即原始取得所有權，固不以登記為要件。惟委託人如將不動產開發案興建資金，信託他人依信託本旨為管理處分，依前揭信託法第9條第2項之規定，對於以該資金興建而原始取得之建物，自屬受託人之信託財產，在委託人依法終止信託關係（倘建物已辦理第1次所有權登記，並應移轉登記為其所有）前，信託人自不得以前開信託財產之所有權人自居。

三經查，磊鑫公司及第三人周振冬、周振村（下稱周振冬2人）前因合建於106年間共同為委託人及受益人（自益信託），與受託人板信銀行、關係人京城國際建築經理股份有限公司（即磊鑫公司另與之簽訂經建信託契約之公司）、中華資融股份有限公司（下稱中融公司；即磊鑫公司因前述開發案辦理融資之

公司）簽訂不動產信託契約書，約定為達成前開土地開發興建、地上建物第1次所有權登記及該案融資清償之信託目的，同意將周振冬2人所有系爭土地、磊鑫公司自有、收受或融資之興建資金，及板信銀行因前述財產管理等故而取得之財產權，交予板信銀行為信託財產。又周振冬2人為擔保磊鑫公司對中融公司借款債務之清償，於同年8月22日提供系爭土地為中融公司設定最高限額1億5,600萬元抵押權，其後於同年9月11日另以信託為原因將系爭土地所有權移轉登記予板信銀行。嗣中融公司以磊鑫公司未清償債務為由，取得原法院108年度司拍字第71號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請第6291號執行事件查封系爭土地，並依民法第877條第1項規定聲請將系爭土地上營造之系爭暫編建物併付拍賣等情，有前揭拍賣抵押物裁定、不動產信託契約書、系爭土地登記謄本、強制執行聲請狀、工程查核報告、建造執照所示建築物勘驗紀錄可稽（見第6291號執行卷㈠第2至32、89至102、104至118頁反面、卷㈡第176至193頁）。則依前說明，磊鑫公司既將前揭不動產開發案之興建資金，信託予板信銀行依前揭信託本旨為管理處分，足見系爭暫編建物係以前開資金興建而原始取得之建物，於查封時尚未完成第1次所有權登記，依前揭信託契約之約定及信託法第9條第2項規定，自仍屬板信銀行之信託財產。審諸周振冬2人於106年8月22日以系爭土地為中融公司設定抵押，同年9月間另簽訂信託契約，共同與磊鑫公司將系爭土地及興建資金交予板信銀行做為信託財產，繼而以前開資金在該土地上興建系爭暫編建物，故系爭土地與系爭暫編建物，二者現均屬板信銀行之信託財產，自可認合於土地抵押後，在其上營造之建築物，雖非土地所有人所建，但於抵押權實行時，該建築物與抵押之土地已歸一人所有之情形，為貫徹民法第877條第1項之立法目的，應有該條之適用。故執行法院認前揭房地有併付拍賣之必要而准許中融公司此項聲請，於法並無不合，要無探究其用地權利並先予除去之必要。從而，原處分駁回抗告人對合併拍賣所為之聲明異議，及原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，經核

均無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。至抗告人於原法院異議及本院抗告程序中另請求廢棄第6291號事件第1、2次拍賣公告及駁回中融公司以本票裁定為執行名義對系爭暫編建物聲請執行部分，非屬原處分及原裁定審理範疇，應由執行法院另為適法之處理，併此敘明。

四據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　9　　日

民事第七庭

審判長法　官　李昆霖

法　官　王育珍

法　官　林翠華

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。如提起再抗告，應於收受送達後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1千元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　6　　月　　9　　日

書記官　黃文儀