

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1082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 黃志華

相 對 人 炬昌建材股份有限公司

兼法定代理 林正田

人

相 對 人 鄭重明

訴訟代理人 林志嵩律師

上列抗告人因與相對人炬昌建材股份有限公司等間聲明異議事件，對於中華民國111年7月15日臺灣宜蘭地方法院111年度執事聲字第3號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、按土地所有權人於設定抵押權後，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。前項規定，於民法第866條第2項及第3項之情形，如抵押之不動產上，有該權利人或經其同意使用之人之建築物者，準用之，同法第877條定有明文。可知於抵押物拍賣程序，得將建築物併付拍賣者，必建築物營造於抵押權設定後，且與土地均屬於同一所有權人，始有該法條規定之適用。

二、本件相對人鄭重明（下稱其名）以抗告人執臺灣宜蘭地方法院（下稱宜蘭地院）103年度司未字第2853、104年度司執未字第18258號債權憑證，聲請同法院以109年度司執字第2358

01 3號對相對人炬昌建材股份有限公司（下簡稱其名炬昌公
02 司）所有原裁定附表（下稱附表）一土地及附表二編號1至5
03 為抵押物拍賣程序（下稱系爭拍賣程序），並聲請將附表二
04 編號6至11之未辦保存登記建築物（其中編號7至11下稱系爭
05 建物）併付拍賣。惟系爭建物為其所興建，係其所有物。且
06 於炬昌公司為抗告人於99年8月30日設定抵押前，系爭建物
07 即已存在，應不得併付拍賣等情，對系爭拍賣程序有關准予
08 合併查封拍賣系爭建物部分聲明異議。經查：系爭建物於炬
09 昌公司為抗告人設定抵押前即已存在，有抗告人鑑估人員拍
10 攝現場照片及111年現況照片對照圖可稽（見原法院卷第63
11 至67頁），抗告人對於上開鑑估時所攝照片真正，並未爭執
12 （見本院卷第124頁），異議意旨並非無據。再者，系爭建
13 物為鄭重明出資興建，有鄭重明與炬昌公司於98年11月1日
14 所訂定非金屬礦物製品產銷契約書（下稱產銷契約）第壹條
15 第一款、第二款及第四款分別明定：「乙方（即炬昌公司）
16 出租名下之廠地（即附表一之土地）供甲方（即鄭重明）建
17 設廠房。租期至「事業」終了」，「雙方約定甲方出資，以
18 乙方名義購入經營「事業」所需要之設備」，「甲方（即鄭
19 重明）在廠地上所興建不得辦理保存登記之不動產，其所有
20 權仍屬甲方」（見原法院卷第39至40頁）。宜蘭地院於抗告
21 人訴請確認鄭重明與炬昌公司間租賃關係不存在事件，亦曾
22 參酌鄭重明與炬昌公司締結產銷契約之事實，比對附表一土
23 地之航照套疊地籍線圖及現場照片，認該土地於同年5月22
24 日並無地上物，於產銷契約簽立後，即興建有廠房辦公室等
25 地上物，有該法院107年度簡上字第49號判決可資佐據（見
26 原法院卷第46頁）。此外，抗告人於宜蘭地院就系爭拍賣程
27 序執行標的履勘時，亦就系爭建物為鄭重明所有，陳稱：沒
28 有意見等語，有執行筆錄足按（見原法院卷第55頁）。可見
29 系爭建物為鄭重明基於產銷契約在附表一土地上所興建，應
30 屬鄭重明所有。原法院司法事務官認系爭建物為炬昌公司設
31 定抵押後始存在，裁定駁回異議，鄭重明不服聲明異議，原

01 法院廢棄司法事務官駁回上開異議部分之裁定，並裁定駁回
02 抗告人系爭建物併付拍賣聲請，揆諸首揭說明，並無不合。

03 三、抗告人雖以其在宜蘭地院107年度宜簡字第18號、107年度簡
04 上字第49號確認炬昌公司與鄭重明間就附表一土地及附表二
05 編號1至5號建物租賃關係不存在訴訟，取得勝訴判決確定，
06 鄭重明即不得再本於租賃關係存在對系爭拍賣程序為異議云
07 云執為抗告理由。惟查宜蘭地院107年度宜簡字第18號判決
08 理由固認產銷契約係鄭重明與炬昌公司間通謀虛偽意思表示
09 所締結契約而無效，確認2 人間租賃關係不存在。但於炬昌
10 公司、鄭重明上訴後，同法院107年度簡上字第49號判決參
11 酌炬昌公司係於產銷契約簽立後，復與第三人許家蓉簽立租
12 約，與產銷契約之約定內容及當事人均不同，認產銷契約之
13 合意並非通謀虛偽意思表示，因此產銷契約並未為法院認定
14 無效，有該等判決附卷可參（見本院卷第57至69、71至83
15 頁），並經本院調閱卷宗核閱無訛。抗告人此部分主張，因
16 鄭重明基於產銷契約興建建物，其與炬昌公司間租賃關係是
17 否存在無涉，自屬未合。抗告人又以其於99年8月間貸款予
18 炬昌公司前，於同月4日派員至附表一之土地現場實地察看
19 鑑估，依當時所取得之照片、地籍圖、宜蘭地政事務所繪製
20 之測量成果圖、房屋稅籍證明書，應可確認附表一土地上之
21 地上物皆為炬昌公司所有云云，並提出照片、地籍圖、測量
22 成果圖、房屋稅籍證明書為證（見本院卷第19至29、31、33
23 至35、37、39至47、49至51頁）。惟上揭照片僅能拍攝執行
24 標的所在及現況，地籍圖僅有附表一土地之標示，測量成果
25 圖則僅測繪地上物之尺寸，房屋稅籍證明書亦僅供稅籍紀錄，
26 均無法作為產權證明，是項抗告意旨，亦非可採。抗告
27 人另持產銷契約定明倘鄭重明積欠租金，系爭建物所有權即
28 歸炬昌公司所有云云為理由，惟細繹產銷契約，並無相類似
29 內容之約定，抗告人是項主張，應有誤會。綜上，抗告人指
30 摘原裁定不當，求為廢棄，並無理由，應予駁回。爰裁定如
31 主文。

01 中 華 民 國 112 年 1 月 18 日

02 民事第六庭

03 審判長法 官 周美雲

04 法 官 游悅晨

05 法 官 古振暉

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

10 中 華 民 國 112 年 1 月 19 日

11 書記官 廖逸柔