

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1073號

抗 告 人 高群開發有限公司

兼法定代理人 鄭玉蓮

抗 告 人 鄭傳興

上列抗告人與相對人國際票券金融股份有限公司間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國113年7月8日臺灣臺北地方法院裁定（113年度執事聲字第283號），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、相對人聲請意旨略以：抗告人高群公司、鄭玉蓮（下各稱其名，合稱高群公司等2人）及傳弘開發有限公司、林鑾香（下與高群公司等2人合稱高群公司等4人）於民國109年12月13日提供其共有臺北市○○區○○路0小段000地號土地（下稱系爭土地）設定新臺幣（下同）3億7,128萬元最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予伊，擔保伊對高群公司發行商業本票之保證墊款債權（下稱本票保證墊款）。高群公司等4人於設定系爭抵押權後，於000年0月間與台中商業銀行股份有限公司簽立不動產開發信託契約（下稱不動產信託契約），將系爭土地信託登記予台中商銀。又高群公司申請臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）108建字第0212號建造執照（下稱212號建照），在系爭土地興建地下2層地上6層之建物（下稱系爭建物），依不動產信託契約約定系爭建物亦屬信託財產，而高群公司於110年11月3日變更起造人為寶國建築經理股份有限公司（下稱寶國公司）後開始興建系爭建物。伊公司因墊付高群公司簽發面額2億5,630萬元之本票票款（下稱系爭債權），取得原法院112年度司拍字第3

01 41號拍賣抵押物裁定（下稱拍賣抵押物裁定），及原法院核
02 發之112年度司促字第14917號支付命令確定（下稱支付命
03 令，與拍賣抵押物裁定合稱系爭執行名義），系爭建物現興
04 建至地上4層，尚未完工，系爭土地與系爭建物同屬台中商
05 銀所有。爰依民法第877條第1項規定聲請將系爭建物併付拍
06 賣等語。原法院司法事務官以113年度司執字第74231號裁定
07 （下稱原處分）駁回相對人之聲請，相對人聲明異議，原裁
08 定廢棄原處分，抗告人不服提起本件抗告。

09 二、抗告意旨略以：系爭建物為台中商銀所有，相對人並未取得
10 對系爭建物或對台中商銀之執行名義，不得依系爭執行名義
11 對系爭建物為強制執行。又拍賣抵押物裁定准予拍賣之標的
12 物僅為系爭土地，系爭建物非拍賣抵押物裁定執行之範圍。
13 系爭建物為信託財產，依信託法第12條第1項規定，不得強
14 制執行，且系爭建物非伊建造，興建之主要資金來源為預售
15 屋承購戶繳納之價金，將系爭建物併付拍賣，恐令承購戶於
16 完工後無法過戶，侵害承購戶之權益，不符民法第877條第1
17 項規定併付拍賣之要件，原處分並無不當，原裁定廢棄原處
18 分顯有違誤，爰聲明廢棄等語。

19 三、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
20 者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其
21 建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清
22 償之權，民法第877第1項定有明文。此規定係為保護抵押權
23 人之利益及社會之經濟而設，故於土地抵押後，在其上營造
24 之建築物，雖非土地所有人所建，但於抵押權實行時，該建
25 築物若與抵押之土地已歸一人所有，則為貫徹上開立法目
26 的，宜解為有該條之適用，得於必要時，將土地抵押後，在
27 其上營造之建築物，與該土地併付拍賣（最高法院110年度
28 台抗字第1050號裁定意旨參照）。次接受託人因信託行為取
29 得之財產權為信託財產；受託人因信託財產之管理、處分、
30 滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產，為信
31 託法第9條第1、2項所明定。另依同法第12條第1項規定，對

01 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。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，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。

09 四、經查：

10 (一)高群公司等4人於109年12月17日提供系爭土地設定系爭抵押
11 權予相對人，擔保相對人對高群公司保證本票墊款之清償，
12 有抵押權設定契約書、他項權利證明書、委託商業本票契約
13 書、土地登記公務用謄本可憑（見原法院司執卷第15至24、
14 213至214、244頁）。又高群公司為使系爭土地開發興建案
15 （下稱興建案）順利完工，於同年月11日與台中商銀、寶國
16 公司簽立委任契約書，約定以台中商銀為興建案興建資金、
17 土地及建物（包含在建工程）之受託人，並委託寶國公司擔
18 任建造執照起造人及辦理建築經理服務事項（下稱委託契
19 約）。高群公司等4人並於同日與台中商銀簽訂不動產信託
20 契約，有卷附委任契約書、不動產信託契約書足參（見原法
21 院司執卷第43至55、251至265頁），且北市都發局依高群公
22 司之申請於110年11月3日第1次變更212號建造之起造人為寶
23 國公司，有卷附都發局建造執照附表可佐（見原法院司執卷
24 字第81頁），則相對人主張系爭建物係於起造人名義變更後
25 開始興建，即非無據。

26 (二)高群公司等4人於111年3月25日以信託為原因將系爭土地信
27 託登記予台中商銀，有臺北市大安地政事務所113年5月6日
28 北市大地登字第1137006439號函及檢附之土地登記公務用謄
29 本可稽（見原法院司執卷第241至244頁）。又依不動產信託
30 契約第3條第2項約定，信託財產包含：系爭土地、興建資金
31 （指買方所繳價金、興建案銀行融資款項及高群公司等4人

01 自有資金)、興建案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第
02 一次登記之建物,及台中商銀以受託人身分依契約第11條第
03 4項約定及內政部102年1月3日授中辦地字第1016652591號函
04 辦理所有權第一次登記之建物、台中商銀因前開信託財產之
05 管理、處分、滅失、毀損或其他情事而取得之財產權(見原
06 法院司執卷第253頁),堪認系爭土地及系爭土地上興建之
07 建物,均屬信託財產。而系爭土地上現已興建系爭建物,尚
08 未完工等情,亦有卷附照片足佐(見原法院卷第43至73
09 頁)。則相對人於113年4月10日執系爭執行名義聲請強制執
10 行(見原法院司執卷第7頁),系爭土地及系爭建物既同歸
11 台中商銀所有,依前開規定及說明,自得於必要時將系爭建
12 物併付拍賣,抗告人辯稱系爭建物非其興建,不得併付拍賣
13 云云,並不可採。

14 (三)抗告人雖另抗辯相對人未取得對系爭建物之執行名義,且未
15 對台中商銀取得執行名義,不得強制執行系爭建物;系爭建
16 物為信託財產,不得強制執行;併付拍賣將對承購戶造成損
17 害,不符民法第877條第1項規定併付拍之要件云云。惟相對
18 人已對台中商銀取得拍賣抵押物裁定,其依民法第877第1項
19 規定聲請併付拍賣系爭建物,核無另行取得拍賣系爭建物執
20 行名義或另對台中商銀取得執行名義之必要。又信託財產依
21 信託法第12條第1但書規定,於其他法律另有規定時,仍得
22 強制執行,故依民法第877條第1項規定併付拍賣,即不受信
23 託法第12條第1項前段規定之限制。再者,民法第877條第1
24 項之立法目的,係為保護抵押權人之利益及社會之經濟而
25 設,而土地及其上建物合併使用,始能發揮最大效能,提昇
26 不動產整體之經濟價值,乃社會之通念。倘土地及其上建物
27 分屬不同人所有,將滋生複雜之法律關係,且系爭土地如單
28 獨拍賣,將因其上有他人所有建物而減低其拍賣價格,系爭
29 土地和系爭建物整體經濟價值及相對人權益所受影響,較之
30 系爭建物承購戶因出賣人違約可能受有不能過戶之損害為
31 高,權衡利弊得失,本件自有併付拍賣之必要。從而,原裁

01 定廢棄原處分，核無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予
02 廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

03 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

04 中 華 民 國 113 年 9 月 30 日

05 民事第三庭

06 審判長法官 劉又菁

07 法官 徐淑芬

08 法官 吳素勤

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

13 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日

14 書記官 林敬傑