

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第715號

抗 告 人 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

上列抗告人因與相對人廖耿暉即廖宜清之繼承人間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國114年3月24日臺灣桃園地方法院114年度執事聲字第18號所為裁定提起抗告，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、按對於不動產之執行，民國85年10月9日強制執行法第75條第3項固增列「建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併予查封、拍賣」，但該規定係為金錢債權請求權之執行而設，乃因債務人之所有財產原為債權之總擔保，且建築物不能與基地之使用分離而獨存，於建築物與基地同屬債務人所有時，為避免僅就建築物或基地拍賣，影響拍賣價金，及事後衍生所有人間複雜之法律關係，而允許建築物及其基地併付拍賣。至於執行名義係對特定不動產為強制執行者，原則上應以該不動產為執行範圍，此觀民法第877條、第877條之1，僅就以土地設定抵押權後於其上營造建築物，於必要情形時始許就該建築物併付拍賣，而非只考量提高拍賣價金及避免衍生土地、建築物利用之複雜關係，即就同屬債務人所有之土地及建築物，概許其併付拍賣；或因有該強制執行法第75條第3項之規定，即不再另為併付拍賣之規定，足資說明（最高法院105年度台抗字第554號裁定意旨參照）。又債權人所持之確定判決僅准對A屋為變賣分割判決，其聲請就A

01 屋為變賣分割拍賣，惟依民法第799條第5項規定「專有部分
02 與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或
03 設定負擔。」及公寓大廈管理條例第4條第2項規定「專有部
04 分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權
05 或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」不得與其
06 坐落基地之B地應有部分分離而為移轉，且該判決屬對物之
07 執行名義，無強制執行法第75條第3項之併予拍賣適用，故
08 債權人聲請執行變賣A屋，違反前開規定，係屬不能執行，
09 執行法院應以裁定駁回債權人之強制執行聲請（本院暨所屬
10 法院107年法律座談會民執類提案第7號研討結果參照）。

11 二、抗告意旨略以：原裁定附表一、二所示建物與土地（下分稱
12 系爭建物、土地）原同屬相對人即債務人合揚建設股份有限
13 公司所有（下稱合揚公司），該公司於81年7月25日以系爭
14 建物及土地設定抵押權，為債權人臺灣土地銀行股份有限公
15 司（下稱土地銀行）供擔保，嗣於84年9月14日將系爭建物
16 及土地賣予廖宜清。又系爭土地於87年12月9日設定抵押權
17 予第三人蘇家豐及呂學地。依民法第867條、公寓大廈管理
18 條例第4條第2項規定，不動產所有人設定抵押權後，得將不
19 動產讓與他人，但其抵押權不因此受影響；專有部分不得與
20 其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權
21 之應有部分分離而為移轉或設定負擔。然系爭建物及土地因
22 買賣移轉予廖宜清之後，僅餘系爭建物上存有系爭抵押權登
23 記，系爭土地上依法應存有之系爭抵押權登記卻不復見，故
24 債權人土地銀行於96年間僅就系爭建物取得原法院95年度拍
25 字第2779號准予拍賣抵押物之裁定（下稱系爭拍賣抵押物裁
26 定）。伊為抵押（債）權受讓人，得聲請強制執行系爭建
27 物，且依民法第876條、第877條之1規定，僅拍賣系爭建物
28 時，建物與土地間視為有地上權之設定，並無抵觸公寓大廈
29 管理條例第4條第2項規定。伊並無對於系爭土地之強制執行
30 名義，執行法院執此為由駁回伊對系爭建物之執行聲請，尚
31 有違誤，請准繼續執行系爭建物，爰請求廢棄原裁定等語。

01 三、經查，抗告人執系爭拍賣抵押物裁定聲請就相對人廖耿暉
02 （即廖宜清之繼承人）之系爭建物為強制執行，該裁定係屬
03 對於物之執行名義，原則僅得就執行名義所載之特定物強制
04 執行；嗣桃園市桃園地政事務所函覆原法院民事執行處（下
05 稱執行法院）以：債務人有系爭土地，依民法第799條第5項
06 及公寓大廈管理條例第4條第2項規定，應與系爭建物一併移
07 轉。揆諸前揭說明，本件無強制執行法第75條第3項併予拍
08 賣之適用，執行法院不得僅就系爭建物單獨拍賣，執行法院
09 乃命抗告人限期補正提出其他執行名義，一併執行系爭土
10 地，抗告人逾期未補正，從而，抗告人聲請執行拍賣系爭建
11 物，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
12 之強行規定，執行法院裁定駁回抗告人對系爭建物強制執行
13 之聲請，原裁定並駁回抗告人之聲明異議，於法核無違誤。
14 抗告人稱系爭建物得繼續執行，拍賣後可依民法第876條規
15 定對土地有法定地上權等語。惟民法第876條規定：「設定
16 抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而
17 僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，視為已
18 有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。
19 不能協議者，得聲請法院以判決定之。設定抵押權時，土地
20 及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而以土地及建築物
21 為抵押者，如經拍賣，其土地與建築物之拍定人各異時，適
22 用前項之規定」，而原始設定義務人合揚公司係以桃園市○
23 ○段000地號土地（權利範圍全部）及包含系爭建物等其他
24 之建物設定抵押權，與前開第1項規定並不相同；又抗告人
25 僅聲請拍賣系爭建物，與前開第2項規定於土地及建築物拍
26 賣後拍定人相異之情形不同，則系爭建物執行拍賣得否依前
27 開規定有法定地上權，並非無疑。抗告人主張本件得適用民
28 法第876條規定，故可僅拍賣系爭建物云云，尚非可採。抗
29 告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

30 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

民事第十三庭

審判長法官 林純如

法官 邱蓮華

法官 林于人

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1500元。

中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

書記官 王靜怡