

臺灣高等法院民事裁定

114年度非抗字第123號

再抗告人 遠銀資產管理股份有限公司

法定代理人 戴光政

代理人 吳麒律師

上列再抗告人因與相對人臺億建築經理股份有限公司等間拍賣抵押物事件，對於中華民國114年10月15日臺灣基隆地方法院114年度抗字第32號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

再抗告駁回。

再抗告費用由再抗告人負擔。

理 由

一、按對於非訟事件抗告法院所為有無理由之裁定再為抗告者，僅得以其適用法規顯有錯誤為理由，此觀非訟事件法第45條第3項規定自明。而所謂適用法規顯有錯誤，係指原裁定為確定事實而適用法規，或就所確定之事實而為法律上判斷，顯有不合於法律規定，或與司法院解釋或憲法法庭裁判顯有違反者而言，並不包括裁判不備理由、取捨證據失當、調查證據欠周、漏未斟酌證據、認定事實錯誤等情形在內（最高法院112年度台聲字第256號裁定意旨參照）

二、本件再抗告人主張相對人碩晟建設股份有限公司（下稱碩晟公司）前就海吉市建案（下稱系爭建案）與系爭建案所坐落基地（下稱系爭土地）之24位所有權人（下稱地主）訂立合建契約，碩晟公司為完成系爭建案，向第三人侯州燕借款新臺幣（下同）1億6,371萬元，並允諾提供系爭建案所承蓋之建物3至13樓設定抵押作為系爭債權之擔保（下稱系爭債權及附屬之抵押權設定之權利）。地主於民國105年1月30日將系爭土地信託登記至訴外人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）名下，系爭建案之建物（下稱系爭建物）於106年完工後則信託登記於相對人臺億建築經理股份有限公司

01 (下稱臺億公司)名下。再抗告人於107年9月18日自侯州燕
02 受讓系爭債權及附屬之抵押權設定之權利，碩晟公司以及地
03 主遂於108年1月25日出具信託運用指示書，指示臺億公司以
04 「系爭建物中之仁德段1042至1044、1047至1055、1058、10
05 60至1065、1067至1091、1094至1097、1099至1100、1102至
06 1114建號建物」(下稱系爭抵押物)，為再抗告人設定擔保
07 債權總金額3億6,000萬元之第二順位最高限額抵押權(下稱
08 系爭第二順位抵押權)，以擔保碩晟公司對再抗告人之債
09 務。詎碩晟公司嗣後並未清償，為此聲請拍賣系爭抵押物等
10 語。原法院司法事務官以114年度司拍字第72號裁定(下稱
11 原處分)駁回再抗告人聲請，再抗告人不服，提起抗告。原
12 裁定駁回抗告。再抗告人不服，提起再抗告，執民法第799
13 條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定立法意旨，乃為維持
14 建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨
15 於複雜，準此，已登記之區分所有建築物與其所屬基地所有
16 權之權利人同一者，應受上開不得分離轉讓之限制，惟若登
17 記之區分所有建築物與其所屬基地所有權已非屬同一人者，
18 區分所有建築物所有權人及所屬基地所有權人，各自得獨立
19 處分其權利，則無從適用首開規定，本件單純為建物實質所
20 有人碩晟公司積欠債務，故僅就建物設定抵押，建物與土地
21 分屬不同之所有權人，自無民法第799條、公寓大廈管理條
22 例第4條第2項規定之適用等語，請求廢棄原裁定。

23 三、按建築物不能與其坐落基地分離，同一土地上各區分所有建
24 物均應有相對應使用基地比例即應有部分，依民國98年7月2
25 3日施行之民法第799條第4項規定，除當事人另有約定外，
26 應依區分所有建物專有部分面積與專有部分總面積之比例定
27 之，故建築物由一人原始取得而以區分所有型態為所有權第
28 一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之
29 分配，仍應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例定之
30 (內政部101年4月2日內授中辦地字第101665578號函釋)，
31 另參照公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得

01 與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
02 權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」基於維持建築物
03 區分所有權與基地所有權（或地上權）之一體化，避免法律
04 關係趨於複雜，不得分別移轉予不同權利人。查再抗告人就
05 主張之事實，固提出還款協議書、債權讓與證明書、同意
06 書、信託運用指示書、土地建物改良物抵押權設定契約書、
07 系爭土地登記第一類謄本、系爭抵押物登記第一類謄本為證
08 （見原法院114年度司拍字第72號聲證1至9號）。惟觀諸系
09 爭土地登記第一類謄本、系爭抵押物登記第一類謄本（見本
10 院外放卷），地主於105年依合建契約將系爭土地信託登記
11 於板信銀行名下，成為系爭建案之建築基地，系爭建物於10
12 6年完工後，則信託登記於臺億公司名下，並辦理註記系爭
13 土地為建築基地，及建築基地之權利範圍，是系爭土地已與
14 坐落其上之系爭建物區分所有權利結合成一體，依「土地與
15 建物處分一體化原則」，自不得將建築基地即系爭土地與依
16 比例對應建物專有部分及共用部分，分離移轉或設定負擔。
17 碩晟公司係於108年1月25日設定系爭第二順位抵押權，彼時
18 系爭土地已與坐落其上之系爭抵押物區分所有權利結成一
19 體，揆諸上開說明，系爭第二順位抵押權之設定登記已違反
20 土地與建物處分一體化原則。再抗告意旨主張系爭土地、系
21 爭建物分屬不同之人，可分別設定負擔，指摘原裁定適用法
22 規有誤云云，並非可取。

23 四、綜上所述，原裁定依公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第
24 799條第5項等規定，認系爭第二順位抵押權之設定登記已違
25 反強制規定，而駁回再抗告人就原處分所為之抗告，並無適
26 用法規顯有錯誤之情形。再抗告人指摘原裁定不當，聲明廢
27 棄原裁定，為無理由，應予駁回。

28 五、據上論結，本件再抗告為無理由，爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日

30 民事第六庭

31 審判長法官 周美雲

01
02
03
04
05
06

法 官 王 廷

法 官 汪曉君

正本係照原本作成。

不得抗告。

中 華 民 國 115 年 1 月 12 日

書記官 戴伯勳