

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第1071號

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

上列抗告人因與相對人臺億建築經理股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國115年6月3日臺灣基隆地方法院115年度執事聲字第21號裁定提起抗告，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、抗告意旨略以：原法院108年度司執字第14092號強制執行事件（下稱系爭執行事件），業將相對人所有之基隆市○○區○○段0000至0000、0000至0000、0000、0000至0000、0000至0000、0000至0000、0000至0000、0000至0000等建號建物（以下合稱系爭建物）查封在案，伊為系爭建物之第二順位抵押權人（下稱系爭抵押權），並有擔保債權新臺幣3億6,000萬元並提出抵押權設定契約書暨他項權利證明書及公證書等物聲明參與分配。本件為建商與地主合建，土地與建物本非同一人所有，建商有資金需求，即建物所有權人積欠債務，故僅就系爭建物設定抵押權，建物與土地為不同之所有權人，自無民法第799條之適用。另依最高法院100年度台抗字第338號、鈞院107年度抗字第35號民事裁定意旨，伊之系爭抵押權仍屬有效，原法院司法事務官以系爭抵押權之設定登記違反強制規定而無效且其情形屬不能補正亦無從強制執行為由，裁定駁回伊就系爭建物參與分配之聲明（下稱原處分），伊對原處分提出異議，原法院以115年度執事聲字第21號裁定駁回（下稱原裁定），均有違誤。為此提出抗告，請求廢棄原裁定及原處分。

01 二、按建築物不能與其坐落基地分離，同一基地上各區分所有建
02 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
03 3日施行之民法第799條第4項規定，除當事人另有約定外，
04 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
05 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
06 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
07 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
08 （最高法院101年度台抗字第788號民事裁定意旨參照），另
09 參照公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與
10 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
11 之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」、民法第799條第5
12 項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，
13 不得分離而為移轉或設定負擔。」基於維持建築物區分所有
14 權與基地所有權（或地上權）之一體化，避免法律關係趨於
15 複雜，不得分別移轉予不同權利人。此區分所有建物之房地
16 處分一體化原則，屬強制規定，違反者無效。

17 三、經查：

18 (一)抗告人就主張之事實，固提出臺灣臺北地方法院所屬民間公
19 證人敏律聯合事務所107年度北院民公敏字第200304、20030
20 3、200305號公證書、基隆市地政事務所他項權利證明書、
21 登記清冊、土地及建物登記第一類謄本為證（見系爭執行事
22 件卷第14至87頁）。惟觀諸系爭建物所坐落基地（下稱系爭
23 土地）之土地登記第一類謄本（見系爭執行事件卷第75至84
24 頁），地主於105年依合建契約將系爭土地信託登記於第三
25 人板信商業銀行股份有公司名下，成為系爭建物之建築基
26 地，系爭建物於106年完工後，則信託登記於相對人名下
27 （見系爭執行事件卷第85至87頁），並辦理註記系爭土地為
28 建築基地，及建築基地之權利範圍，是系爭土地已與坐落其
29 上之系爭建物區分所有權利結合成一體，依「土地與建物處
30 分一體化原則」，自不得將建築基地即系爭土地與依比例對
31 應建物專有部分及共用部分，分離移轉或設定負擔。抗告人

於108年1月25日設定系爭抵押權（見系爭執行事件卷第28至41、86、87頁），彼時系爭土地已與坐落其上之系爭建物區分所有權利結合成一體，揆諸上開說明，系爭抵押權之設定登記已違反土地與建物處分一體化原則，應屬無效。抗告意旨主張系爭土地、系爭建物分屬不同之人，可分別設定負擔，指摘原裁定有誤云云，並非可取。

(二)至抗告人援引最高法院100年度台抗字第338號、本院107年度抗字第35號民事裁定意旨，主張系爭抵押權仍屬有效云云，惟上開裁定旨在說明84年6月28日公布、同年月00日生效之公寓大廈管理條例第4條第2項規定，98年1月23日修正、同年7月23日施行之民法第799條第5項規定及同日施行之民法物權編施行法第8條之5第2項規定：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地權利，已分屬不同一人所有，或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第799條第5項規定之限制」，即民法物權編修正施行前不受限制之情形；且本院107年度抗字第35號民事裁定之建物係於88年1月5日辦理所有權第一次登記，即符合上開民法物權編修正施行前不受限制之情形；最高法院100年度台抗字第338號民事裁定之建物係於80年3月20日辦畢所有權第一次登記（參本院99年度重上更(一)字第29號民事判決兩造不爭執之事實

(四)，亦符合上開民法物權編修正施行前不受限制之情形；然本件系爭建物係於106年1月25日興建完成，並於106年5月9日為第一次登記，有系爭建物登記第一類謄本附卷可稽

（見系爭執行事件卷第85至87頁），是系爭建物為公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項生效施行後始存在之建物，揆諸上開規定，系爭建物非屬「民法物權編施行前區分所有建築物之專有部分與基地權利已分屬不同一人所有」之情形，自應適用上揭辦理登記時已然生效施行之公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第799條第5項等規定，而無從比附援引，抗告人此部分所辯，即不可採。

01 (三)準此，抗告人非合法之抵押權人，自無從參與分配，原法院
02 司事官以原處分駁回抗告人就系爭建物參與分配之聲明，原
03 裁定駁回抗告人對原處分之異議，均無違誤。抗告意旨指摘
04 原裁定、原處分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

05 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

06 中 華 民 國 115 年 9 月 7 日

07 民事第六庭

08 審判長法 官 周美雲

09 法 官 古振暉

10 法 官 吳佩玲

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

15 中 華 民 國 115 年 9 月 7 日

16 書記官 王 尊