

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度執事聲字第18號

異 議 人 阿薩投資顧問有限公司

法定代理人 梁家源

相 對 人 合揚建設股份有限公司

破產管理人 葉大殷律師

謝天仁律師

歐宇倫律師

兼

法定代理人 張德佃 無固定住所，籍設臺北○○○○○○○○

相 對 人 陳秀英

廖耿暉即廖宜清之繼承人

上列當事人間因拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年1月9日所為113年度司執字第156421號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異

01 議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以  
02 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第  
03 3項分別定有明文。又強制執行程序，除本法有規定外，準  
04 用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1即明。

05 查：本院司法事務官於民國114年1月9日所為113年度司執字  
06 第156421號裁定（下稱原裁定）於114年1月17日送達異議  
07 人，有送達證書在卷可參，異議人於114年1月23日聲明異  
08 議，自未逾異議期間，是異議人聲明異議應屬合法，先予敘  
09 明。

## 10 二、異議意旨略以：

11 (一)依照異議人所提出之他項權利證明書暨移轉（變更）契約  
12 書、不動產登記謄本所示，附表一所示之建物（下稱系爭建  
13 物）與附表二所示之基地（下稱系爭土地）原同屬債務人合  
14 揚建設股份有限公司所有，債務人合揚建設股份有限公司於  
15 81年7月25日，以系爭建物、系爭土地作為擔保，設定抵押  
16 權予原債權人即臺灣土地銀行股份有限公司，嗣於84年9月1  
17 4日間，將系爭建物、系爭土地出售予訴外人廖宜清，系爭  
18 土地又於87年12月9日，設定抵押權予訴外人蘇家豐、呂學  
19 地。惟系爭建物、系爭土地因買賣而移轉所有權予廖宜清  
20 後，卻僅剩系爭建物存有抵押權之登記，系爭土地已無抵押  
21 權之登記，故原債權人即臺灣土地銀行股份有限公司於96年  
22 間，僅得就系爭建物取得拍賣抵押物之裁定。

23 (二)異議人既已提出對於系爭建物之執行名義及他項權利證明  
24 書、建物謄本與債權讓與證明文件，異議人聲請強制執行拍  
25 賣系爭建物自無違誤，另依民法第876條、第877-1條之規  
26 定，系爭建物拍賣時，即視為已有地上權之設定，僅異議人  
27 對該地上權賣得之價金，無優先受清償之權，亦無牴觸公寓  
28 大廈管理第4條第2項之規定。是以，異議人並無對於系爭土  
29 地之執行名義，爰依法提起異議，並聲明：原裁定廢棄並繼  
30 續執行附表一所示建物。

## 31 三、按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其

01 基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負  
02 擔。」，公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文；又98年1  
03 月23日增訂施行之民法第799條第5項亦規定：「專有部分與  
04 其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設  
05 定負擔。」，次按「建築物及其基地同屬於債務人所有者，  
06 得併予查封、拍賣。」，強制執行法第75條第3項亦有明  
07 文；另「建築物及其基地同屬債務人所有者，宜將建築物及  
08 其基地併予查封、拍賣。其有公寓大廈管理條例第4條第2  
09 項情形者，應將其建築物及其基地併予查封、拍賣，不得分  
10 別拍定。」，辦理強制執行事件應行注意事項第40條第7項  
11 復規定甚明。

#### 12 四、經查：

13 (一)異議人前持臺灣臺北地方法院85年度執字第2655號債權憑  
14 證、本院95年度拍字第2779號民事裁定暨確定證明書為執行  
15 名義，向本院聲請強制執行相對人廖耿暉如附表一所示之不  
16 動產，經本院以113年度司執字第156421號受理在案（下稱  
17 系爭執行事件），嗣本院於113年12月27日以桃院雲金113年  
18 度司執字第156421號執行命令命異議人於5日內補正附表二  
19 所示不動產強制執行之聲請，經異議人於113年12月31日收  
20 受，嗣本院執行處司法事務官以異議人逾期未補正上開事  
21 項，以原裁定駁回異議人就附表一不動產強制執行之聲請等  
22 情，業經本院調取系爭執行事件卷宗確認無訛。

23 (二)依附表一所示桃園市○○區○○段0000○號建物、1138建號  
24 建物之建物登記公務用謄本所示，上開建物乃坐落於桃園市  
25 ○○區○○段000地號土地（即附表二所示之土地），且相  
26 對人廖宜清亦為附表二所示土地之所有權人（應有部分為10  
27 000分之27），另依桃園市桃園地政事務所114年1月2日桃地  
28 所登字第1130017344號函之函覆內容略為「三、另查本所地  
29 籍資料，債務人餘有本市○○區○○段000地號土地（權利  
30 範圍10000分之27），依民法第799條第5項及公寓大廈管理  
31 條例第4條第2項規定，應與前開查封不動產一併移轉」，酌

01 諸上開謄本及函覆內容，可認附表二所示之土地確為附表一  
02 建物之基地，揆諸前揭法條之規定，附表一、二所示之不動  
03 產，自不得分離而為移轉。

04 (三)是以，附表二所示之不動產既為相對人廖宜清所有，且該不  
05 動產為附表一所示建物之基地，而辦理強制執行事件應行注  
06 意事項第40條第7項既已規定「建築物及其基地同屬債務人  
07 所有者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣。其有公寓大  
08 廈管理條例第4條第2項情形者，應將其建築物及其基地併予  
09 查封、拍賣，不得分別拍定」，則原裁定發函請求異議人補  
10 正附表二所示基地之強制執行聲請，當無違誤，異議人未於  
11 補正期間內補正上開事項，原裁定因而駁回異議人就附表一  
12 建物之強制執行聲請，確屬有據，應為妥適。

13 (四)異議人雖指出依照民法第876條、第877條之1等規定，縱異  
14 議人僅就附表一所示建物聲請強制執行，然該建物拍賣時，  
15 即視為已有地上權之設定等語：

16 1.民法第876條乃規定「設定抵押權時，土地及其土地上之建  
17 築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押  
18 者，於抵押物拍賣時，視為已有地上權之設定，其地租、期  
19 間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判  
20 決定之。設定抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於  
21 一人所有，而以土地及建築物為抵押者，如經拍賣，其土地  
22 與建築物之拍定人各異時，適用前項之規定」、第877條之1  
23 則規定「以建築物設定抵押權者，於法院拍賣抵押物時，其  
24 抵押物存在所必要之權利得讓與者，應併付拍賣。但抵押權  
25 人對於該權利賣得之價金，無優先受清償之權」，是以，民  
26 法第876條第1項之法定地上權，須具備土地及建築物於抵押  
27 權設定時同屬於一人所有；於設定抵押權時，土地上已有建  
28 築物存在；經拍賣結果，土地與建築物異其所有人等要件。

29 2.而系爭執行事件非屬於「經拍賣結果」後，土地與建築物異  
30 其所有人之情況，且依異議人所提出之桃園縣桃園地政事務  
31 所之他項權利證明書所示，設定抵押權義務人即合揚建設股

份有限公司原係以附表一、二所示之建物及基地一併設定抵押權，與民法第876條第1項之規定亦未相符，則系爭執行事件是否符合民法第876條法定地上權之適用，非無異議，異議人主張系爭執行事件業已該當民法第876條法定地上權之要件，難認有據。

3.是以，系爭執行事件既不符合民法第876條法定地上權所規定僅以土地或建築物設定抵押之要件，且亦無經拍賣結果後，土地與建築物異其所有人之情形，異議人主張系爭執行事件適用民法第876條法定地上權之規定，自不足採。

(五)綜上，揆諸前開規定及說明，附表二所示之基地應與附表一所示之建物併付拍賣，確屬有據，異議人卻未於期間內補正強制執行之拍賣標的，原裁定駁回異議人就附表一所示建物之強制執行聲請，於法並無違誤，核無不合，異議意旨猶指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，異議人之異議為無理由，爰裁定如主文。

中華民國 114 年 3 月 24 日  
民事第三庭 法官 潘曉萱

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1500元。

中華民國 114 年 3 月 26 日  
書記官 陳佩伶

附表一

| 編號 | 建號   | 基地坐落                        | 建築式樣主要建築                        | 建物面積（平方公尺）                                |                   | 權利範圍     | 最低拍賣價格<br>（新臺幣） |
|----|------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|-------------------|----------|-----------------|
|    |      | 建物門牌                        | 材料及房屋層數                         | 樓層面積<br>合計                                | 附屬建物主要建<br>築材料及用途 |          |                 |
| 1  | 1137 | 桃園市○○區○<br>○段000地號          | 22層樓房鋼骨鋼筋<br>混凝土造、防空避<br>難室兼停車場 | 地下一層：138.12<br>地下二層：3618.30<br>合計：3756.42 |                   | 1060分之39 |                 |
|    |      | 桃園市○○區○<br>○○街00號地下<br>室底二層 |                                 |                                           |                   |          |                 |
|    |      | 備考                          |                                 |                                           |                   |          |                 |
| 2  | 1138 | 桃園市○○區○<br>○段000地號          | 22層樓房鋼骨鋼筋<br>混凝土造、防空避<br>難室兼停車場 | 地下三層：3716.9<br>合計：3716.9                  |                   | 1284分之45 |                 |
|    |      | 桃園市○○區○<br>○○街00號地下<br>室底三層 |                                 |                                           |                   |          |                 |
|    |      | 備考                          |                                 |                                           |                   |          |                 |

01 附表二

02

| 編號 | 土地坐落 |             |    |    |     | 面積      | 權利範圍      | 最低拍賣價格<br>(新臺幣) |
|----|------|-------------|----|----|-----|---------|-----------|-----------------|
|    | 縣市   | 鄉鎮市區        | 段  | 小段 | 地號  | 平方公尺    |           |                 |
| 1  | 桃園市  | 桃園區         | 中山 |    | 102 | 4130.34 | 10000分之27 |                 |
|    | 備考   | 廖耿暉即廖宜清之繼承人 |    |    |     |         |           |                 |