最高法院民事判決

110年度台上字第1840號

上　訴　人　臺灣銀行股份有限公司
法定代理人　許志文
訴訟代理人　吳剛魁律師
被 上訴 人　禾企木業有限公司
法定代理人　劉治中
訴訟代理人　林威谷律師
　　陳樹村律師

上列當事人間分配表異議之訴事件，上訴人對於中華民國109年9月30日臺灣高等法院高雄分院第二審判決（107年度重上字第151號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院高雄分院。

理　由

一、本件於第三審上訴程序中，上訴人之法定代理人由邱月琴變更為許志文，有上訴人公司變更登記表可參（見本院卷第64頁），茲據許志文聲明承受訴訟，核無不合，應予准許，合先敘明。

二、次查被上訴人主張：執行債務人和翊有限公司（下稱和翊公司）於民國103年4月16日間將屏東縣○○鄉○○段○○○號、面積2,315.91平方公尺建物之原有廠房（下稱原有建物），辦理擔保債權額新臺幣（下同）9000萬元之第一順位最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）設定登記予上訴人後，於104 年6月8日在原有建物旁，增建面積1,808.6 平方公尺之廠房建物（下稱系爭增建物），而將原有建物與系爭增建物（合稱系爭建物）全部設定擔保債權額3000萬元之第二順位最高限額抵押權（下稱系爭第二抵押權）予訴外人廖瑞山，廖瑞山其後於105 年間將系爭第二抵押權讓與伊，並於同年6 月15日辦妥抵押權變更登記。系爭增建物具有使用上及構造上之獨立性，而為獨立之建物，並非原有建物之一部分，原有建物之所有權並未擴張及於系爭增建物，上訴人之系爭抵押權效力不及於系爭增建物所有

權。臺灣屏東地方法院105年度司執助字第255號執行事件（下稱系爭執行事件）於106 年10月23日作成、定期於同年月30日實行分配之更正分配表（下稱系爭分配表），就「表三」之系爭增建物拍賣所得價金2292萬元，將上訴人之債權列為次序 4至16之優先債權，優先於次序17伊之系爭第二抵押債權受償；惟上訴人之系爭抵押權不及於系爭增建物，不得就強制執行拍賣系爭增建物所得價金部分主張優先受償等情。爰依強制執行法第41條第1 項規定，求為命將系爭分配表「表三」原次序17變更為次序4，原次序4至16依序變更為次序5至17之判決。

三、上訴人則以：和翊公司於104 年6月8日增建廠房時，原有建物與系爭增建物間內部互通，屬同一空間而共用同一大門進出，系爭增建物並無構造上及使用上之獨立性，原有建物所有權於系爭增建物增建完成時，即擴張及於系爭增建物，系爭抵押權效力即時及於系爭增建物等語，資為抗辯。

四、原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判系爭分配表「表三」次序17變更為次序4，原次序4至16依序變更為次序5至17，係以如下理由，為其判斷之基礎：

㈠和翊公司於103 年間將原有建物設定系爭抵押權予上訴人，於103年4月16日辦妥抵押權設定登記；於104 年6月8日在原有建物旁興建系爭增建物，並於同年將系爭建物設定系爭第二抵押權予廖瑞山，廖瑞山於105 年間將系爭第二抵押權讓與被上訴人，同年6 月15日辦妥該抵押權變更登記。系爭執行事件查封拍賣和翊公司之財產，由被上訴人於106年4月18日拍定，其中系爭增建物之拍定價額為2292萬元，兩造均為系爭分配表所列之債權人，系爭分配表「表3」次序4至16之上訴人抵押債權受分配總額2215萬8227元，次序17之被上訴人抵押債權完全未受分配，為兩造所不爭。

㈡綜合一、二審履勘現場之勘驗筆錄、照片、高雄市結構工程工業技師公會鑑定意見，及系爭執行事件之拍賣公告將原有建物及系爭增建物列為不同建物、各別鑑價拍賣以觀，系爭增建物具有使用上及構造上之獨立性，而為獨立之建物，並非原有建

物之一部分，亦非常助原有建物之效用。原有建物之所有權並未擴張及於系爭增建物，上訴人之系爭抵押權效力不及於系爭增建物，不得就強制執行拍賣系爭增建物所得價金部分主張優先受償。從而，被上訴人依強制執行法第41條第1 項規定，求為命將系爭分配表「表三」原次序17變更為次序4，原次序4至16依序變更為次序5至17之判決，應予准許。

五、本院廢棄原判決之理由：

㈠按所有人於原有建築物之外另行增建者，如增建部分與原有建築物無任何可資區別之標識存在，而與之作為一體使用者，因不具構造上及使用上之獨立性，不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張。倘增建部分於構造上及使用上已具獨立性，即為獨立之建築物，苟其常助原有建築物之效用，而交易上無特別習慣者，即屬從物；若增建部分已具構造上之獨立性，但未具使用上之獨立性而常助原有建築物之效用者，則為附屬物。又抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。以建築物為抵押者，其附加於該建築物而不具獨立性之部分，亦為抵押權效力所及，為民法第862條第1項、第3 項前段所明定。基於法之安定性原則，因附加於原有建物而不具獨立性部分，被附加之原有建物所有權範圍因而擴張者，抵押權範圍即時擴張於該附加物。

㈡依卷附之建物謄本記載，原有建物於102 年12月18日建築完成，面積2,315.91平方公尺，建物建號屏東縣○○鄉○○段○○號；104年6月8日第一層增建完成，同年8月13日辦理建物增建登記（建物建號相同），建物總面積4,124.51平方公尺（見一審卷第49頁）；一審法院107 年6月8日履勘現場時，在場人蔡霈宜陳稱：查封時，A、B廠房（即原有建物與系爭增建物）之間沒有設置浪板（見一審卷第231 頁）。上訴人抗辯和翊公司於104 年6月8日增建廠房時，系爭增建物與原有建物為同一空間而共用同一大門進出，並非具有構造上及使用上獨立性之獨立建物，原審未遑詳查究明，系爭增建物於建築完成時，究係原有建物之一部分，抑或於構造上具有獨立性而使用上則否之附

屬建物，俾審認系爭抵押權範圍於系爭增建物建築完成之際，是否即時擴張及於系爭增建物，乃以一、二審法院現場履勘時，系爭增建物已具有使用上及構造上之獨立性，逕認系爭抵押權範圍並未擴張及於系爭增建物，已有可議。又系爭增建物縱係獨立之建物，是否非為系爭抵押權效力所及之抵押物之從物？原審並未說明系爭增建物何以「非常助原有建物之效用」之理由，亦嫌速斷，並有理由不備之違背法令。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

六、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　4　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　魏　大　喨

法官　李　寶　堂

法官　林　玉　珮

法官　謝　說　容

法官　李　文　賢

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　8　　月　　11　　日