

民事法判解

抵押權標之物之範圍與拍賣標之物之擴張

最高法院100年度台上字第4號民事判決

【實務選擇題】

設定普通抵押權時，土地及其土地上之建築物，同屬於一人所有，而僅以土地或僅以建築物為抵押者，於抵押物拍賣時，依民法規定視為：

- (A) 地上權之設定。
- (B) 地役權之設定。
- (C) 典權之設定。
- (D) 質權之設定。

答案：A

【裁判要旨】

按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如：由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如：由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上及使用上已具獨立性而依附於原建築之增建建物（如：可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物。是以判斷其是否為獨立建物或附屬建物？除斟酌上開構造上及使用上是否具獨立性外，端在該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係以為斷。

【學說速覽】

一、部分抵押物因燒毀而滅失？

標之物滅失為物權消滅之共同原因，除仍有交換價值存在，無論其型態為何，仍為抵押權支配之對象，抵押權例外不消滅，此為抵押權物上代位性，且抵押物滅失後，必須有因而得受賠償或其他利益時，始發生物上代位之問題，

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

若無物上代位之存在，則抵押權歸於消滅。

二、抵押物出租後，承租人以自有資金在原址重建之建築物，是否為原抵押權效力所及？

(一) 原址重建建築物之屬性？是否為獨立之物？

視承租人所重建部分是否具有獨立性而異其結論，倘該建物依附於建築物而興建，且不具獨立性時，應視為附屬物，依民法第862條第3項前段規定，由抵押物所有人取得附加部分之所有權，抵押物所有權既已擴張，抵押權之支配範圍亦隨同擴張，抵押權效力及於該附加部分；反之，若系爭建物具獨立性，則無論其是否依附於原建築物而興建，所有權應屬出資興建之人所有，非為原建築物之附屬物，自不為抵押權效力所及。

(二) 徵得出租人同意，在出租人所有土地上興建之建物，其所有權歸屬，實務向來以何人出資興建為斷，與建築物基地所有權人是否同意興建毫無關係，更無因土地所有人同意他人於其土地興建建物，即可取得他人出資興建建物所有權之理。

三、承租人（第三人）建築物之併付拍賣？另行營建建築物之屬性。

(一) 建築物抵押類型

民法第862條第3項但書、第877-1條規定，係以建築物抵押物為對象，前者之適用係以建築物抵押物附加增建建物之事實為前提，後者則以處理抵押物之基地利用權為重心，側重房屋所有權之安定性。

(二) 土地抵押類型

民法第877條則係以土地為對象，而其第一項與第二項之區分在於何人使用收益抵押物，第一項係以抵押人自行使用收益抵押物為前提，第二項抵押人則已依民法第866條，將對抵押物之使用收益權能以地上權、典權或其他方式授予他人，由他人使用收益抵押物，由於使用收益抵押物之結果，通常係在抵押物上興建建物，若抵押物上營造之建築物為抵押人所有，適用民法第877條第1項規定，倘營造之建築物屬於其他用益權人所有，則為民法第877條第2項規定之範圍。

【相關法條】

民法第862條、第877條、第877-1條、第881條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！