

民法判解

附屬建物與抵押權標的物之範圍

最高法院100年度台上字第4號判決

【關鍵詞】

附屬建物、構造上獨立性、使用上獨立性、抵押權標的物之範圍。

【事實摘要】

本件上訴人主張：X建物係伊自民國86年12月1日起即向誠鴻公司承租作為廠房使用。其中部分建物於87年10月16日遭火災燒燬而全部滅失，伊基於承租人之地位以自有資金在原址重建未辦理保存登記之Y建物，復另出資興建未辦保存登記Z建物，均由伊原始取得所有。乃誠鴻公司未即時辦理原來建物滅失登記，致被上訴人對於誠鴻公司聲請強制執行時，逕依建物登記簿之記載，就系爭建物併予強制執行，自有未合。

被上訴人則以：上訴人無法證明系爭建物係其出資建造，自非所有人。況X、Y廠房是以鑄造及鍛造方式生產特殊造型之鐵具，為一生產作業之流程，無法切割，故Y建物雖具有構造上之獨立性，但欠缺使用上之獨立性，其所有權附屬於原有建築物，抵押權之範圍隨之擴張，即為抵押權效力所及。又因不具對外通行之直接性，應屬原建物之附屬物，仍為抵押權效力所及等語，資為抗辯。

【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。

查系爭建物中，Y建物（即X部分建物燒燬後新建者）作為廠房使用，另Z建物，分別作為守衛室、停車場、廠房及倉庫使用，均為上訴人出資興建，與誠鴻公司所

有已辦保存登記之X建物具構造上之獨立性，雖無獨立對外出入口，但均可經由廠區○道路通往南側大門或北側小門而進出，乃原審所確定之事實。此就上訴人所興建之系爭建物，似與誠鴻公司所有原建物間無何「物理上」之依附關係。果爾，則能否僅以同在一工廠廠區內，共用出入口為由，即認係附屬建物而屬誠鴻公司所有？依上說明，已滋疑問。原審未遑究明系爭建物之屬性，遽以其無獨立出入口或門牌及係輔助工廠之經濟目的等由，逕認其屬工廠之附屬建物且為誠鴻公司所有，進而為上訴人不利之判決，亦嫌速斷。上訴意旨，執以指摘原判決不當，聲明廢棄，非無理由。

【學說速覽】

一、抵押權標之物之範圍：

(一) 從物：依民法第862條第1項之規定，抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。復依民法第68條第1項可知，從物指非主物之成分，常助主物之效用，而同屬於一人，且交易上無特別習慣之物。從物如為不動產時，無論在抵押權登記時是否一併予以登記，均為抵押權效力所及。此外，抵押權效力所及之從物，學者認為基於主物與從物之關係係依客觀的兩物之經濟結合而為決定，且為確保抵押權之擔保效果，不以抵押權設定時已存在為限。¹³

(二) 建築物之附加部分：

1. 附合之物（不具獨立性，且非抵押人所建）：例如建築物頂層加建一層或其旁加建一間，皆無獨立門戶而需自原建物出入，無使用之獨立性，則已成為附合之物¹⁴，抵押物所有人當然取得該附加部分之所有權，則抵押物所有權既已擴張，抵押權之效力應及於該附加部分。
2. 附屬物（不具獨立性，為抵押人所建）：含不具構造上及使用上之獨立性之增建部分及已具構造上獨立性，但欠缺使用上獨立性之建築，96年修法前實務見解均肯認之，可參最高法院88年度台上字第485號判決：「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，自不得獨立為物權之客體，原有建築物所有權範圍因而擴張，以原有建築物為擔保之抵押權範圍亦因而擴張。……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。其使用上既與原有建築物成為一體，其所有權應歸於消滅；被附屬之原有建

¹³ 謝在全，民法物權論（中），2007年6月修訂四版，頁427-428。

¹⁴ 謝在全，前揭書，頁430。

築物所有權範圍，則因二所有權歸於一所有權而擴張，抵押權之範圍亦因而擴張。」修法後依民法第862條第3項本文即為建築物抵押權之效力及於其附屬物之明文化。

3. 獨立物（具獨立性）：

- (1) 從物：原則上因已係另一所有權之標的物，非抵押權標的物範圍，惟若屬從物，且為抵押人所建，依民法第862條第1項，為抵押權效力所及，可參最高法院99年度台抗字第633號裁定：「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，而為抵押權之效力所及」。
- (2) 非從物：此時即非抵押權效力所及，若為抵押人於設定後所加建，依民法第862條第3項但書規定，僅得準用第877條規定處理；若為第三人於設定後加建，依民法第866條、第877條第2項準用第1項處理。

二、本案判決分析：

本案最高法院判決就附屬物與獨立物之判斷上，除延續前開實務一貫穩定見解「附屬物為不具構造上及使用上之獨立性之增建部分及已具構造上獨立性，但欠缺使用上獨立性之建築」之外，並加入了「該建物與原建築間是否具有物理上之依附關係」做為輔助判斷標準，雖本案事實中，系爭增建附屬建物因非由抵押人所建，故本案法院之法律依據為民法第811條附合之規定，惟此標準同樣適用於增建附屬建物由抵押人所建時，是否適用民法第862條第3項之爭議。

【考題分析】

甲、乙共有一筆土地，應有部分均等，利用該二分之一土地建築二層樓房，以供居住。倘若二樓結構業已完成，僅門窗尚未裝設及內部裝潢尚未完成，如丙有意取得該樓房所有權，此項尚未完全竣工之樓房，是否可成為獨立之不動產，以辦理所有權移轉登記？設若甲對於尚餘之二分之一空地，欲經營停車場，以增加收入，乙不同意時，甲得否訴請法院裁判？又為裝潢樓房內部，需要資金，甲、乙共同向A銀行借款新臺幣1,000萬元，以前述土地及樓房設定抵押並登記在案。嗣後在樓房之外，利用樓房之原有牆壁，加建一間廚房。該廚房是否為前述抵押權效力所及？

（96律民二）

◎答題關鍵

第一小題考定著物之定義，依釋字第93號解釋理由書及最高法院63年第6次民事庭會議決議作答。第二小題，甲不得訴請法院定共有物分管方法，蓋法無明文。第三小題該廚房，依本文上開判決見解，雖利用樓房之原有牆壁增建而具構造上

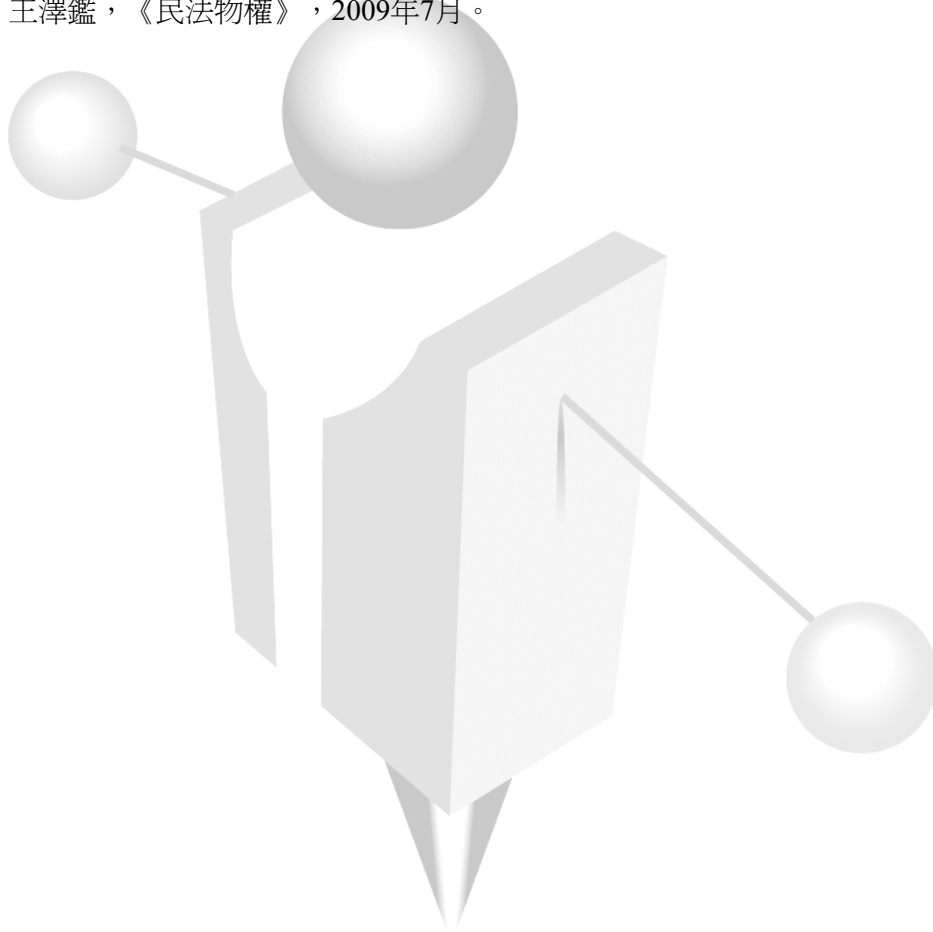
獨立性，惟無獨立出入門戶，不具使用上獨立性，為「附屬建物」，依民法第862條第3項前段，為前述抵押權效力所及。

【相關法條】

民法第862、877條。

【參考文獻】

1. 謝在全，《民法物權論（中）》，2007年6月修訂四版。
2. 王澤鑑，《民法物權》，2009年7月。



【高點法律專班】

版權所有，重製必究！