

§ 877、§ 876 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 877 | 營造物併付拍賣之規定

發布日期：2024 年 11 月 10 日

摘要：在民法中為了保障抵押權人的權利，因此在特定情形下，設立了一個併付拍賣的規定，今天就讓我們一起來了解一下吧。

原文連結：https://www.jasper-realestate.com/%e6%b0%91%e6%b3%95877_%e7%87%9f%e9%80%a0_%e7%89%a9%e4%bd%b5%e4%bb%98%e6%8b%8d%e8%b3%a3%e4%b9%8b%e8%a6%8f%e5%ae%9a/

營造物併付拍賣規定之定義

§ 877：土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上營造建築物者，抵押權人於必要時，得於強制執行程序中聲請法院將其建築物與土地併付拍賣。但對於建築物之價金，無優先受清償之權。

§ 876：設定抵押權時，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，視為已有地上權之設定，其地租、期間及範圍由當事人協議定之。不能協議者，得聲請法院以判決定之。

營造物併付拍賣規定之要點

（一）設定抵押權的時間點不同

§ 877：先設定抵押權後，才興建營造物。

§ 876：在設定抵押權前，土地上即有營造物。

（二）效果不同

§ 877：抵押權人於必要時，可聲請土地和營造物併付拍賣，但對營造物的拍賣金沒有優先受償之權。

§ 876：抵押權人僅能就抵押物（土地/營造物）執行抵押，此時視為已有地上權（法定地上權）。

Ding 老師提醒

§ 877之所以會給予抵押權人可以聲請併付拍賣的權利，是因為在設定抵押權後，土地所有權人若興建營造物，將會使土地的使用權能下降，進而導致土地被拍賣時的價降低，抵押權人的權益遭受損害，因此立法者給予抵押權人一個將土地和營造物併付拍賣的權利；而 § 876則相反，既然抵押權人已知土地和營造物皆存在，仍願意設定單個抵押權，此時就沒有必要保護抵押權人了。