

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第420號

抗 告 人 豐田國際股份有限公司

法定代理人 陳信夫

抗 告 人 佛品股份有限公司

法定代理人 陳靖榆

抗 告 人 最好有限公司

法定代理人 謝湛之

抗 告 人 豐鵬欣業股份有限公司

法定代理人 陳樹木

抗 告 人 陳春源

相 對 人 江木清

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國108年9月19日臺灣桃園地方法院108年度執事聲字第13號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理 由

一、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響；民法第866條第1項定有明文。又不動產所有人設定抵押權後，如與第三人設定地上權而致抵押物之價金受有影響者，在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，此觀司法院大法官會議釋字第304號解釋理

01 由書意旨及強制執行法第98條第2項規定自明。次按抵押權
02 為擔保物權，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產
03 上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押權者，對於抵押權
04 人不生效力。故土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地
05 上營造建築物，並將該建築物出租於第三人，致影響於抵押
06 權者，抵押權人自得聲請法院除去該建築物之租賃權，依無
07 租賃狀態將該建築物與土地併付拍賣（最高法院86年台抗字
08 第588號民事判決先例意旨同此見解）。又所謂抵押權受影
09 響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物
10 上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，
11 致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。準此，
12 於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價
13 低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權
14 時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係。再按實施查封
15 後，債務人就查封物所為移轉，設定負擔或其他有礙執行效
16 果之行為，對於債權人不生效力。實施查封後，第三人未經
17 執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為
18 者，執行法院得依職權或依聲請排除之。不動產之強制執
19 行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。強制執行
20 法第51條第2項、第3項、第113條分別有明文規定。又所謂
21 「其他有礙執行效果之行為」，係指處分行為以外，其他足
22 以影響查封效力之行為，例如將查封物出租、出借等皆屬
23 之。是債務人於查封後將不動產出租予第三人者，即屬有礙
24 執行效果之行為，執行法院自得依職權或聲請排除之。

25 二、本件異議及抗告意旨略以：

26 (一)本件強制執行事件原執行標的物之土地即坐落桃園市○○區
27 ○○段○○小段722、722-1、722-2、722-3、723、724、72
28 4-1、724-2、726、726-1地號等土地（下合稱系爭土地）於
29 抵押權設定前，系爭722、722-1、722-2、726-1地號土地上
30 之同小段431-1、431-2建號（重測後為桃園市○○區○○段
31 00000○00000○號，見本院卷第71頁之公務電話紀錄）建物

（門牌號碼為桃園市○○區○○路000號，下分稱系爭431-1、431-2建物）之結構體皆已興建完成，僅部分附屬設備（如水電等）有待陸續建設，且相對人即執行債權人即抵押權人於系爭土地設定抵押權（下稱系爭抵押權）時，業已知悉系爭土地上有興建系爭431-1、431-2建物之事實。則執行法院於民國（下同）107年11月1日以99年司執字第80360號執行命令（下稱系爭除去租賃關係執行命令），除去抗告人豐鵬欣業股份有限公司（下稱豐鵬公司）、豐田國際股份有限公司（下稱豐田公司）於101年4月3日將系爭431-1、431-2建物共同出租予抗告人佛品股份有限公司（下稱佛品公司）、最好有限公司（下稱最好公司）、陳春益所成立之租賃關係（下稱系爭租約），已侵害伊等之利益，顯有違誤。

(二)原法院97年度司執全漢字第395號假扣押執行事件對系爭431-1、431-2建物，及坐落桃園市○○區○○段○○○段00000○號（重測後為桃園市○○區○○段00000○號，見本院卷第71頁之公務電話紀錄）建物（下稱系爭431-3建物）所為查封，已因原法院於99年10月6日函請桃園市大溪地政事務所（下稱大溪地政事務所）撤銷查封登記，並經大溪地政事務所於99年10月14日塗銷查封登記，而告終結，系爭431-1、431-2、431-3建物既經啟封，自己脫離假扣押之處置，原裁定認定豐鵬公司、豐田公司於101年4月3日分別將系爭431-1建物第1、2、10層樓、閣樓與系爭431-2建物出租予佛品公司，系爭431-1建物第8層樓出租予陳春源，系爭431-1建物第5、6、9層樓出租予最好公司，均係於上開查封後所為之出租之行為，即有違誤。另系爭431-1、431-2、431-3建物之保存登記尚未塗銷，原裁定誤認應已塗銷，並回復為未辦保存登記之狀態，進而論斷應除去系爭租約，亦有違誤。再者，陳樹木請求塗銷系爭抵押權事件，雖經本院107年度重上字第73號判決駁回陳樹木之上訴，陳樹木已提起上訴，於最高法院審理中，執行法院在該案尚未確定前逕予除去系爭租約，將影響伊等之權益甚鉅。又原法院96年度簡上

字第73號民事確定判決已確定系爭抵押權所擔保之主債權（即執行名義所載之債權），及系爭抵押權之效力及其從屬之債權，已因相對人與豐鵬公司於91年2月22日簽署協議書而消滅。蓋該協議書之性質為和解契約，除確認既有之法律關係外，並拋棄訂明之權利（如系爭抵押權），及取得和解契約所訂明權利之效力。故相對人不能再為主張系爭抵押權優先受償或與抵押權相關之權利，執行法院亦不得除去系爭租約。原法院96年度簡上字第73號民事確定判決有爭點效之適用，執行法院應受該判決所認定事實之拘束。爰依法提起抗告，求予廢棄原裁定云云（執行法院司法事務官關於駁回豐田公司就系爭431-1、431-2、431-3、437、438建物之共同共有權利予以併附拍賣之異議部分，及執行法院司法事務官107年11月1日桃院祥漢99年度司執字第80360號就豐田公司之上開不動產共同共有權利予以併附拍賣之執行命令，經原裁定廢棄，相對人未聲明不服，下不再贅述）。

三、經查：

(一)本件99年度司執字第80360號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件，相對人係執原法院97年度重訴字第282號民事判決為執行名義（下系爭執行名義），及原法院提存所99年度存字第1886號提存書，聲請對陳樹木（原名：陳鵬仁）所有系爭土地及豐鵬公司於系爭土地上所興建之系爭431-1、431-2、431-3、437、438建物為假執行，並進行查封拍賣程序。另陳樹木於88年8月17日將系爭土地設定債權額6,000萬元之抵押權（即系爭抵押權）予相對人，存續期間為88年6月14日至90年6月13日，及陳樹木於98年7月30日將系爭土地設定地上權（下稱系爭地上權）予豐田公司，豐田公司則於102年11月20日將系爭地上權之部分權利讓與佛品公司。嗣因執行法院分別於105年2月18日、同年3月17日、同年4月14日進行拍賣程序，經2次減價拍賣後，均無人應買，且未經相對人聲明承受，執行法院乃於105年4月14日依強制執行法第95條第1項規定，公告得於3個月內依第3次拍賣程

01 序之拍賣條件應買，相對人於公告期間內聲請除去系爭地上
02 權後再減價拍賣，執行法院遂停止上開公告得於3個月內應
03 買之特別拍賣程序，並以執行命令除去系爭土地上所設定之
04 系爭地上權，豐田公司、佛品公司聲明異議，經原法院以10
05 5年度執事聲字第57號裁定駁回異議，渠等2人不服，提起抗
06 告，經本院於106年2月17日以105年度抗字第1997號裁定駁
07 回抗告，其等2人不服，提起再抗告，經最高法院於106年10
08 月13日以106年度台抗字第898號裁定駁回再抗告，而確定在
09 案。嗣相對人再分別於106年12月14日、107年1月16日、107
10 年4月18日、107年7月2日聲請除去系爭431-1、431-2建物之
11 租賃權，經執行法院以系爭除去租賃關係執行命令除去豐鵬
12 公司、豐田公司於101年4月3日將系爭431-1、431-2建物共
13 同出租予佛品公司、最好公司、陳春益之租賃關係等情，有
14 系爭執行事件卷宗附卷可稽。是上開事實，堪信為真實可
15 採。

16 (二)系爭431-1、431-2、431-3、437、438建物係以豐鵬公司為
17 起造人，於84年8月3日取得建造執照，於90年5月24日完工
18 核發使用執照；豐鵬公司於系爭431-1、431-2、431-3建物
19 完工後，遲至98年9月22日，以豐鵬公司、豐田公司為系爭4
20 31-1、431-2、431-3建物公同共有人名義，向大溪地政事務
21 所申請辦理第一次所有權登記。另豐鵬公司、豐田公司於10
22 0年4月5日簽訂分割協議書，約定由豐鵬公司給付豐田公司9
23 00萬元，及免除3,306萬9,570元債務，且就系爭431-1、431
24 -2、431-3建物之所有權，由豐鵬公司取得應有部分12分之
25 1、豐田公司取得應有部分12分之11，而為分別共有，豐鵬
26 公司、豐田公司間之前開分割共有物，並由原法院以100年
27 度訴字第342號分割共有物事件審理，相對人於前揭事件訴
28 訟進行中，對豐鵬公司、豐田公司提起主參加訴訟，並聲
29 明：確認豐鵬公司、豐田公司就系爭431-1、431-2、431-3
30 建物於90年9月22日以第一次登記為原因，向大溪地政事務
31 所所辦理之登記予以塗銷；原法院於102年12月9日以102年

01 度重訴字第15號判決判命豐鵬公司、豐田公司就系爭431-
02 1、431-2、431-3建物，於90年5月24日以第一次登記為原
03 因，經大溪地政事務所於90年9月22日所為之登記，應予塗
04 銷；豐鵬公司、豐田公司不服提起上訴，經本院於105年8月
05 23日以103年度重上字第995號判決駁回上訴，渠等2人不服
06 提起第三審上訴，經最高法院於108年5月2日以107年度台上
07 字第1796號判決駁回上訴而確定在案等情，有前揭歷審判決
08 附卷可稽（見原審執事聲字卷第173頁至第202頁）。又系爭
09 431-1、431-2、431-3建物所有權第一次登記迄今仍未經大
10 溪地政事務所辦理塗銷第一次所有權登記乙節，復有大溪地
11 政事務所108年6月17日溪地登字第1080008236號函及本院公
12 務電話紀錄表在卷可稽（見原審執事聲字卷第117頁、本院
13 卷第71頁）。

14 (三)依列印時間為101年3月13日15時14分之系爭431-1、431-2、
15 431-3建物之建物登記第二類謄本所載〔見系爭執行事件卷
16 (七)第141頁至第143頁〕，其他登記事項欄仍登記，系爭431-
17 1、431-2、431-3建物，係經相對人向法院聲請假扣押執
18 行，經大溪地政事務所依原法院97年8月20日桃院永97司執
19 全漢字第1150號函囑託，以97年8月26日溪電字第162760號
20 辦理未登記建物假扣押登記，並無抗告人所稱已經大溪地政
21 事務所於99年10月14日塗銷查封登記情事。是抗告意旨稱系
22 爭431-1、431-2、431-3建物已經大溪地政事務所塗銷查封
23 登記，並已脫離假扣押之處置云云，尚無可採。

24 (四)系爭431-1、431-2、431-3建物係於98年9月22日辦理第一次
25 所有權登記之情，已如前述，並有前開建物登記第二類謄本
26 在卷可按。另系爭722、722-1、722-2、726-1地號土地，亦
27 經相對人向法院聲請假扣押強制執行，經大溪地政事務所
28 依原法院99年3月11日桃院永99司執全漢字第187號函囑託，
29 以99年3月11日溪電字第44460號辦理假扣押登記乙節，復有
30 系爭722、722-1、722-2、726-1地號土地之土地登記第二類
31 謄本在卷可佐〔見系爭執行事件卷(七)第44頁、第47頁、第50

頁、第65頁〕。又系爭土地及系爭431-1、431-2、431-3、437、438建物，經執行法院分別於105年2月18日、同年3月17日、同年4月14日進行拍賣程序，經2次減價拍賣後，均無人應買，且未經相對人聲明承受，執行法院乃於105年4月14日依強制執行法第95條第1項規定，公告得於3個月內依第3次拍賣程序之拍賣條件應買乙節，如前所述，顯見豐鵬公司、豐田公司於101年4月3日分別將系爭431-1、431-2建物出租予佛品公司、陳春源、最好公司之行為，已有礙執行之效果及相對人之系爭抵押權。再者，豐鵬公司、豐田公司前開出租行為均係陳樹木於88年8月17日將系爭土地設定系爭抵押權予相對人後，及系爭722、722-1、722-2、726-1地號土地、系爭431-1、431-2建物假扣押查封登記後，所為之出租行為，揆諸首揭規定及說明，執行法院自得依職權或聲請排除該出租行為。至抗告人前開抗告意旨稱：相對人於系爭土地設定系爭抵押權時，已知悉系爭土地上有興建系爭431-1、431-2建物之事實；陳樹木請求塗銷系爭抵押權事件之訴訟，於最高法院審理中云云，均不影響系爭租約有礙本件執行之效果，及相對人已登記之系爭抵押權尚存在之認定。是抗告人前開抗告意旨，委無可採。另抗告意旨稱：相對人應受原法院96年度簡上字第73號民事確定判決之爭點效拘束，即系爭抵押權所擔保之主債權，及系爭抵押權之效力及其從屬之債權，已因相對人與豐鵬公司於91年2月22日簽署協議書而消滅，執行法院不得除去系爭租約云云。然相對人是否應受抗告人所指前開確定判決爭點效之拘束，核屬實體爭議事項，尚非執行法院所得審究。另本件除去租賃之目的係因執行標的物存在系爭租約影響拍賣程序中應買人之應買意願，經相對人聲請除去該有礙執行效果之租賃關係，以利於拍賣程序之進行，尚非完全係因系爭抵押權之存在所致。是抗告人前揭抗告意旨，尚無憑採。

(五)從而，執行法院司法事務官於107年11月1日以系爭除去租賃關係執行命令，除去豐鵬公司、豐田公司於101年4月3日將

01 系爭431-1、431-2建物出租予佛品公司、最好公司、陳春益
02 之租賃關係，及原裁定駁回抗告人此部分之異議，於法並無
03 不合。抗告意旨指摘原裁定此部分不當，求予廢棄，為無理
04 由，應予駁回。

05 四、爰裁定如主文。

06 中 華 民 國 109 年 4 月 22 日
07 民事第十庭

08 審判長法官 黃嘉烈

09 法官 陳筱蓉

10 法官 高明德

11 正本係照原本作成。

12 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再
13 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗
14 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

15 中 華 民 國 109 年 4 月 23 日

16 書記官 郭彥琪