最高法院民事裁定

112年度台抗字第172號

再 抗告 人　欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人　曾　勤

再 抗告 人　大元營造股份有限公司

法定代理人　胡瑞元

共同代理人　謝其演律師

上列再抗告人因臺灣土地銀行股份有限公司與王進祥間聲請拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，對於中華民國111年10月20日臺灣高等法院裁定（111年度抗字第1247號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

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。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第1項以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條定有明文。本件再抗告人因相對人即執行債權人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）與執行債務人王進祥間聲請拍賣抵押物強制執行事件，對於臺灣基隆地方法院（下稱基隆地院）除去使用借貸關係之執行命令聲明異議，經基隆地院司法事務官裁定駁回後，對之提出異議，經基隆地院裁定駁回，再抗告人不服該裁定，提起抗告。原法院以：再抗告人欣偉傑建設股份有限公司（下稱欣偉傑公司）前以其所有如原裁定附表（下稱附表）所示不動產（下稱系爭不動產），於民國103年5月9日設定最高限額抵押權予土地銀行，用以擔保土

地銀行對再抗告人大元營造股份有限公司（下稱大元公司）之借款債權，系爭不動產嗣於107年7月10日信託登記為王進祥所有。再抗告人於抵押權設定之際，曾書立103年5月16日切結書，陳明系爭不動產於辦妥抵押權設定登記予土地銀行前，並無任何租賃、使用借貸關係之存在，亦無被第三人占有等情，且未附任何保留限制，應認大元公司無償使用附表建物編號1、3作辦公室（下稱系爭使用借貸關係），係於抵押權設定之後。再抗告人主張其等就系爭不動產之使用狀況非在該次切結調查之範圍內，難以採信。欣偉傑公司於系爭不動產設定抵押權後，提供附表建物編號1、3予大元公司無償使用，而系爭不動產經第2次拍賣，仍無人應買，足見欣偉傑公司、王進祥與大元公司間之系爭使用借貸關係已對抵押權有影響，自有除去之必要，因而維持基隆地院所為駁回異議之裁定，駁回再抗告人之抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情形。再抗告意旨，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。又本件對附表所示建物之執行，其查封效力自及於各該建物之共同使用部分即基隆市○○區○○段○○○小段0000、0000建號建物之應有部份，再抗告意旨謂該0000、0000號建物未經查封，不無誤會，附此敘明。

據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　3　　月　　29　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　鄭　雅　萍

法官　張　競　文

法官　王　本　源

法官　賴　惠　慈

法官　蕭　胤　璟

本件正本證明與原本無異

書　記　官　吳　依　磷

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　11　　日