

# 最高法院民事裁定

113年度台抗字第929號

再 抗 告 人 高群開發有限公司

兼法定代理人 鄭玉蓮

再 抗 告 人 鄭傳興

共 同 代 理 人 崔駿武律師

施拔臣律師

上列再抗告人因與相對人國際票券金融股份有限公司間聲請拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國113年9月30日臺灣高等法院裁定（113年度抗字第1073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

一、按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，民法第877條第1項定有明文。此規定係為保護抵押權人之利益及社會之經濟而設，故於土地抵押後，在其上營造之建築物，雖非土地所有人所建，但於抵押權實行時，該建築物若與抵押之土地已歸一人所有，則為貫徹上開立法目的，亦有該條之適用，得於必要時，將土地抵押後，在其上營造之建築物，與該土地併付拍賣。又受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產；基於信託前存在於信託財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，仍得對於信託財產為強制執行，此觀信託法第9條第2項、第12條規定亦明。

二、本件相對人持臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）112年度司拍字第341號拍賣抵押物裁定（下稱系爭拍賣抵押物裁

01 定)，向臺北地院民事執行處（下稱執行法院）聲請對○○  
02 市○○區○○段0小段000地號土地（下稱系爭土地）為強制  
03 執行，並依民法第877條第1項規定，聲請就其上尚未完工之  
04 4層建物（下稱系爭建物）併付拍賣。執行法院司法事務官  
05 駁回併付拍賣之聲請，相對人不服，對之聲明異議，經臺北  
06 地院裁定廢棄該裁定（處分），發回執行法院更為適當之處  
07 理。再抗告人不服，提起抗告，經原法院裁定駁回其抗告。  
08 再抗告人仍不服，對之提起再抗告。原法院以：系爭土地前  
09 於民國109年間由再抗告人高群開發有限公司（下稱高群公  
10 司）、鄭玉蓮及當時其他共有人（下稱高群公司等共有人）  
11 設定最高限額抵押權予相對人，用以擔保相對人對再抗告人  
12 及其他共同債務人之保證本票墊款等債權，嗣高群公司等共  
13 有人與第三人台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀）  
14 訂立不動產開發信託契約書（下稱系爭信託契約），將系爭  
15 土地信託登記予台中商銀，依系爭信託契約之約定及信託法  
16 第9條第2項規定，興建於系爭土地上之系爭建物亦為信託財  
17 產，同為受託人台中商銀所有，不因系爭建物變更起造人而  
18 受影響。相對人因對高群公司有新臺幣2億5,630萬元之墊付  
19 本票票款債權未獲清償，以系爭拍賣抵押物裁定為執行名  
20 義，對系爭土地聲請強制執行等情，有抵押權設定契約書、  
21 他項權利證明書、委託保證商業本票契約書、土地登記公務  
22 用謄本、系爭信託契約、臺北市政府都市發展局建造執照可  
23 稽。相對人實行抵押權時系爭土地及其上系爭建物既同屬受  
24 託人台中商銀所有，應有民法第877條第1項規定之適用，且  
25 本件如僅拍賣系爭土地，將因其上有系爭建物而減低其拍賣  
26 價格，自有就系爭建物併付拍賣之必要等詞，因而維持臺北  
27 地院所為廢棄執行法院司法事務官所為之裁定（處分），駁  
28 回再抗告人之抗告，經核於法並無違誤。再抗告論旨指摘原  
29 裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

30 三、據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之1  
31 ，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、

01 第95條第1項、第78條，裁定如主文。  
02 中 華 民 國 113 年 12 月 19 日  
03 最高法院民事第二庭  
04 審判長法官 袁 靜 文  
05 法官 張 競 文  
06 法官 王 本 源  
07 法官 周 群 翔  
08 法官 王 怡 雯  
09 本件正本證明與原本無異  
10 書 記 官 王 宜 玲  
11 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日