臺灣桃園地方法院民事裁定

110年度執事聲字第46號

異　議　人　豐立租賃股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張智偉

000000000000000000

000000000000000000

上列異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國110 年3 月15日所為之107 年度司執助字第1691號民事裁定（下稱原裁定）聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1 項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之。前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人，民事訴訟法第240 條之4 第1 項前段、第2 項、第3 項、第4 項分別定有明文。又強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1 即明。而本件異議人對於本院民事執行處司法事務官所為駁回其聲明異議之裁定，業於送達後10日內提出異議，且司法事務官係認其異議無理由而送請本院裁定，是程序上均無不合，先予敘明。

二、異議意旨如異議狀所載。

三、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，民法第 866條第1項、第2項定有明文。是不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產，雖仍得為使用收益，但如影響抵押權者，對於抵押權人不生效力，用以調和抵押權與用益權間之利益，排除影響抵押權人實行抵押權之障礙，確保設定在先抵押權之交換價值。故土地所有人於設定抵押權後，在抵押之土地上自行或同意第三人營造建築物，並將該建築物出租予第三人，致影響於抵押權者，抵押權人自得聲請法院除去該建築物之租賃權，依無租賃狀態而為強制執行（最高法院109 年度台抗字第1140號裁定意旨）。

四、查本件債務人緯華建設股份有限公司、丁章鈞所有如原裁定附表所示動產，分別於民國103 年4 月30日及106 年10月 5 日設定最高限額新臺幣（下同）690,000,000 元之抵押權予債權人第一商業銀行股份有限公司後，債務人丁章鈞於 107 年5 月21日將其所有桃園市○○區○○段○000 地號土地（設定權利全部）設定地上權予異議人，後又債務人緯華建設股份有限公司於107 年3 月23日將同段其上如原裁定附表所示之全部建物出租予異議人，此有系爭土地之不動產登記謄本及債務人緯華建設股份有限公司於107 年9 月6 日民事陳報租賃權狀在卷可稽參。依據上開土地登記謄本及民事陳報狀可知，系爭地上權及租賃權係在債權人第一商業銀行股份有限公司抵押權登記後始為之，然原裁定附表所示之不動產前經委託台灣金融資產服務股份有限公司（下簡稱台灣金服公司）進行拍賣程序，執行標的分別於109 年8 月5 日、9月16日、10月14日進行第一、二、三次拍賣程序（底價分別 1,316,600,000 元、1,053,280,000 元、82,684,000 元），均無人應買，後依強制執行法第95條第1 項定依原定拍賣條件進行公告三個月應買程序（109 年10月20日至110 年1 月19日止），均無人應買，堪認拍賣標的有租賃及地上權等因素，而導致無人應買之情形，執行法院依債權人第一商業銀行股份有限公司之聲請於109 年10月26日以桃院祥八107 年度司執助字第1691號執行命令除去系爭地上權及租賃

權，即無不合。從而，原裁定駁回異議人之異議，經核並無違誤。異議意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，為無理由，應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　110　　年　　4　　月　　23　　日

民事第二庭　　法　官　游智棋

以上為正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀並表明抗告理由，並應繳納抗告費新台幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　110　　年　　4　　月　　23　　日

書記官　李韋樺