

最高法院民事裁定

109年度台抗字第1140號

再抗告人 豐田國際股份有限公司

法定代理人 陳信夫

再抗告人 佛品建設股份有限公司（原名佛品股份有限公司）

法定代理人 陳靖榆

再抗告人 豐鵬欣業股份有限公司

法定代理人 陳樹木

再抗告人 最好有限公司

法定代理人 謝湛之

再抗告人 陳春源

共同代理人 林明信律師

上列再抗告人因與相對人江木清間請求清償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國109年4月22日臺灣高等法院裁定（109年度抗字第420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、本件相對人江木清執臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）97年度重訴字第282號宣告假執行判決為執行名義，聲請桃園地院以99年度司執字第80360號強制執行事件，強制執行債務人陳樹木（原名陳鵬仁）所有坐落桃園市○○區○○段○○小段722、722-1、722-2、722-3、723、724、724-1、724-2、726、726-1地號土地（下稱系爭土地）及其上再抗告人豐鵬欣業股份有限公司（下稱豐鵬公司）所有同上段431-1、431-2建號（重測後為桃園市○○區○○段000-0、000-0建號）建物（下稱系爭建物）。該院司法事務官（下稱司事官）依相對人之聲請，以再抗告人豐田國際股份有限公司（下稱豐田公司）、豐鵬公司與再抗告人佛品建設股份有限公司（原名佛品股份有限公司，下稱佛品公司）、最好有限公司（下稱最好公司）、陳春源間就系爭建物分別成立租賃關

01 係（下合稱系爭租賃關係），致抵押權之實行受有影響為由
02 ，於民國107年11月1日以執行命令（下稱系爭執行命令）除
03 去系爭租賃關係，再抗告人聲明異議，經司事官裁定駁回後
04 ，再提出異議，復經桃園地院以108年度執事聲字第13號裁
05 定駁回其異議，再抗告人不服，提起抗告。原法院以：陳樹
06 木於88年6月17日及同年8月18日（原裁定誤載為8月17日）
07 ，以其所有系爭土地為相對人設定擔保債權總金額各新臺幣
08 6,000萬元之第1、2順位抵押權（下稱系爭抵押權），豐鵬
09 公司在該等土地上興建系爭建物，於90年5月24日完工核發
10 使用執照，經相對人聲請桃園地院以97年度司執全字第1150
11 號假扣押執行事件，於97年8月26日假扣押查封系爭建物，
12 豐鵬公司與豐田公司於101年4月3日共同將系爭建物分別出
13 租予佛品公司、最好公司、陳春源，經執行法院將系爭土地
14 、建物併為拍賣，惟經2次減價拍賣，均無人應買，且未經
15 債權人聲明承受，系爭租賃關係顯有礙執行之效果及相對人
16 之系爭抵押權，執行法院依相對人之聲請，以系爭執行命令
17 除去該租賃關係，並無不合，因而維持桃園地院所為駁回再
18 抗告人關於除去租賃關係部分異議之裁定，裁定駁回其抗告
19 。

20 二、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地
21 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
22 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
23 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
24 ，民法第866條第1項、第2項定有明文。是不動產所有人設
25 定抵押權後，於同一不動產，雖仍得為使用收益，但如影響
26 抵押權者，對於抵押權人不生效力，用以調和抵押權與用益
27 權間之利益，排除影響抵押權人實行抵押權之障礙，確保設
28 定在先抵押權之交換價值。故土地所有人於設定抵押權後，
29 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
30 物出租予第三人，致影響於抵押權者，抵押權人自得聲請法
31 院除去該建築物之租賃權，依無租賃狀態而為強制執行。查

系爭建物係豐鵬公司所興建，並於90年5月24日完工，為原
法院確定之事實，則陳樹木既同意同為執行債務人之豐鵬公
司在系爭土地上營造系爭建物，該建物並於系爭抵押權設定
後始建造完成，且經執行法院將系爭土地與系爭建物於105
年2月18日、3月17日、4月14日進行拍賣，經2次減價拍賣，
均無人應買，亦未經債權人之相對人聲明承受，系爭租賃關
係顯已影響於系爭抵押權，執行法院因依相對人聲請，以系
爭執行命令將該租賃關係除去，即無不合。原法院駁回再抗
告人之抗告，經核於法尚無違誤，並無適用法規錯誤之情事
。再抗告意旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理由。至
原裁定贅列之其他理由，無論當否，要與裁判結果不生影響
，附此說明。

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
，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 109 年 9 月 30 日

最高法院民事第九庭

審判長法官 林 恩 山

法官 高 金 枝

法官 吳 青 蓉

法官 黃 麟 倫

法官 吳 美 蒼

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 10 月 7 日