最高法院民事裁定

110年度台抗字第1050號

再 抗告 人　亞鑫營造有限公司

法定代理人　李紹平

代　理　人　陳惠如律師

上列再抗告人因與磊鑫建設開發股份有限公司等間求償債務強制執行事件，聲明異議，對於中華民國110年6月9 日臺灣高等法院裁定（110年度抗字第628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，宜解為有該條之適用，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。本件相對人中華資融股份有限公司（下稱中融公司）持臺灣宜蘭地方法院（下稱宜蘭地院）108 年度司拍字第71號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請該院109 年度司執字第6291號事件（下稱第6291號事件），拍賣相對人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）所有坐落宜蘭縣○○鄉○○段622、622-6至622-14、681、681-10至681-18 地號土地（下稱系爭土地），並依民法第877條第1項規定，聲請將系爭土地上未辦保存登記建物（即同段暫編1948至1962建號，下稱系爭建物）併付拍賣。再抗告人於第6291號事件執行程序進行中，持對於相對人磊鑫建設開發股份有限公司（下稱磊鑫公司）之確定判決、確定支付命令等執行名義，聲明就系爭建物所為執行程序參與分配（案列109 年度司執聲字第305號），及聲請另案即該院109年度司執字第12235 號、

第20869號事件併入第6291號事件就系爭建物強制執行，並以：系爭建物非屬板信銀行受託管理之信託財產，與系爭土地非屬同一人所有，執行法院未先除去該建物使用系爭土地之權利，即准將系爭土地併付拍賣，於法不合為由，聲明異議。宜蘭地院司法事務官處分予以駁回。再抗告人對之提出異議，經該院法官裁定駁回。再抗告人不服，提起抗告。原法院以：磊鑫公司及第三人周振冬、周振村（下稱周振冬二人）前因合建共同為委託人及受益人（自益信託），與受託人板信銀行及關係人京城國際建築經理股份有限公司、中融公司於民國106年9月4日簽訂不動產信託契約書（下稱系爭信託契約），約定為達成系爭土地開發興建、地上建物所有權第一次登記及清償該案融資之信託目的，同意將周振冬二人所有系爭土地、磊鑫公司自有資金、買方所繳價金、中融公司融資款項及板信銀行因前述財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權，交予板信銀行為信託財產。周振冬二人為擔保磊鑫公司對中融公司借款債務之清償，於同年8月22日提供系爭土地設定最高限額新臺幣1億5600萬元抵押權予中融公司，另於同年9月11日以信託為原因，將系爭土地移轉登記予板信銀行所有，有他項權利證明書、系爭土地登記謄本、系爭信託契約等件為證。磊鑫公司既將上開不動產開發案興建資金，信託予板信銀行依前揭信託本旨為管理、處分，則以該等資金興建而原始取得之系爭建物，依系爭信託契約約定及信託法第9條第2項規定，仍屬板信銀行受託管理之信託財產。系爭土地由周振冬二人設定抵押權予中融公司後，其上始營造系爭建物，雖非系爭土地現所有人板信銀行所建，惟屬板信銀行受託管理之信託財產，故於中融公司實行抵押權時，該建物與抵押之系爭土地已歸一人所有，應有民法第877條第1項規定之適用。執行法院認有必要，准如中融公司所請，而將系爭建物併付拍賣，依法並無不合，要無探究其用地權利並先予除去之必要等詞，因而維持宜蘭地院所為裁定，駁回再抗告人之抗告，經核於法並無違誤。再抗告論旨猶以：系爭建物與系爭土地之實際所有權人不同云云，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

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　　110　　年　　10　　月　　6　　日

最高法院民事第八庭

審判長法官　陳　玉　完

法官　陳　麗　玲

法官　黃　書　苑

法官　謝　說　容

法官　梁　玉　芬

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　14　　日