

臺灣基隆地方法院民事裁定

113年度執事聲字第37號

異 議 人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

代 理 人 林韋辰

相 對 人 王進祥

第 三 人 欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人 曾 勤

第 三 人 大元營造股份有限公司

法定代理人 羅律煌

第 三 人 正偉投資股份有限公司

法定代理人 羅 傑

上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於民國113年10月4日本院民事執行處司法事務官所為113年度司執字第6456號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1

01 項前段、第2項、第3項分別定有明文，此為強制執行法第30
02 條之1所準用。查本件異議人係對於本院民事執行處司法事
03 務官於民國113年10月4日所為113年度司執字第6456號裁定
04 (下稱原裁定)聲明異議，該裁定係於同年月11日送達異議
05 人，異議人於該裁定送達後10日內之同年月18日具狀聲明異
06 議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，業據本院
07 依職權調閱113年度司執字第6456號執行事件(下稱系爭執行
08 事件)卷宗查閱無訛，核與上開規定相符，合先敘明。

09 二、異議意旨略以：

10 異議人前已於本院111年度司執字第1787號強制執行事件(下
11 稱系爭111年執行事件)中向本院聲請排除第三人正偉投資股
12 份有限公司(下稱正偉公司)與第三人欣偉傑建設股份有限公
13 司(下稱欣偉傑公司)、相對人王進祥(下逕稱其名)之租賃關
14 係(下稱系爭租賃關係)，經本院民事執行處核發執行命令終
15 止，另債務人大元營造股份有限公司(下稱大元公司)與欣
16 偉傑公司、王進祥之使用借貸關係(下稱系爭使用借貸關係)
17 亦經本院核發執行命令終止，故系爭執行事件拍賣程序之
18 甲、乙、丙標，即如附表一、二、三所示之不動產(下合稱
19 系爭不動產)前已遭本院終止租賃及使用借貸法律關係，大
20 元公司及欣偉傑公司聲明異議亦經駁回確定。且大元公司、
21 欣偉傑公司於103年5月16日出具切結書(下稱系爭切結書)，
22 切結系爭不動產設定抵押權予異議人前均無任何租賃、使用
23 借貸關係存在，欣偉傑公司、大元公司、正偉公司之代理人
24 羅淑女(下逕稱其名)雖陳稱系爭不動產存有承租之情事云
25 云，然並未提出任何證據，甚至連租賃契約之期間均無法交
26 代清楚，故以形式調查即可確認其所為主張應不可採，依強
27 制執行法第30條之1規定準用民事訴訟法第277條本文及第27
28 8條第1項規定，應認欣偉傑公司於103年5月9日將系爭不動
29 產設定最高限額抵押權予聲明異議人時，系爭不動產均無任
30 何租賃、使用借貸關係存在；縱存有租賃關係，其發生時點
31 亦為系爭不動產所有權人欣偉傑公司將系爭不動產設定最高

01 限額抵押權予聲明異議人之後，而應依民法第866條第2項規
02 定終止。原裁定駁回異議人將系爭不動產拍賣條件改為點交
03 之聲請，自有違誤等語，並請求廢棄原裁定。

04 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
05 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
06 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
07 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
08 之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
09 一項以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條定有明
10 文。又不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，成
11 立第一項以外之關係，如使用借貸關係者，事所恆有。該等
12 關係為債之關係，在理論上當然不得對抗抵押權，但請求點
13 交時，反須於取得強制執行名義後，始得為之（強制執行法
14 第99條第2項規定參照），與前二項情形觀之，有輕重倒置
15 之嫌，且將影響拍賣時應買者之意願，為除去前述弊端，爰
16 增訂第三項準用之規定（民法第866條第3項立法理由參
17 照）。故須其租賃關係、使用借貸關係或民法第866條第1項
18 已無之關係，係發生在抵押權設定之後，且影響抵押權之實
19 行者，法院始得依上述規定除去租賃關係、使用借貸關係。
20 再按執行法院就第三人所主張之租賃關係是否實在，固不得
21 為實體上之審認，然強制執行究屬非訟事件，故執行法院對
22 於強制執行事項，仍有形式審查之權限。復按第三人於執行
23 程序中陳報之租賃關係或使用借貸關係究竟成立於抵押權設
24 定之前或之後，及倘成立於設定之後，是否影響抵押權人實
25 行抵押權等各節，事關執行法院能否依職權或依聲請終止該
26 等法律關係，並逕於拍賣公告載明拍定後點交不動產等強制
27 執行事項，揆諸前揭說明，執行法院自有形式審查權，應先
28 敘明。

29 四、經查：

30 （一）系爭不動產及基隆市○○區○○段○○○○段0000○號建物
31 暨其基地為欣偉傑公司所有，並於103年4月16日辦理所有權

第一次登記，嗣於103年5月9日以異議人為權利人，欣偉傑公司為抵押權設定義務人，大元公司為債務人，設定擔保金額最高限額6,000萬元之抵押權(下稱系爭抵押權)，再於107年6月19日變更義務人為欣偉傑公司、債務人為欣偉傑公司及大元公司，復於107年7月10日信託登記予王進祥等事實，業經本院依職權調取系爭執行事件案卷核閱無訛，應堪信為真實。

(二)次查，本件債權人即異議人於113年2月22日持本院110年度司拍字第88號拍賣抵押物裁定(下稱系爭拍賣抵押物裁定)正本為執行名義，以相對人為債務人，聲請本院就系爭不動產及基隆市○○區○○段○○○○段0000○號建物暨其基地為強制執行，經本院以系爭執行事件受理。而本院民事執行處於113年4月16日到場查封時，如附表一所示不動產中之建物即基隆市○○區○○段○○○○段0000○號建物(下稱系爭2017建號建物)、如附表三所示不動產中之建物即基隆市○○區○○段○○○○段0000○號建物(下稱系爭2025建號建物)係供欣偉傑公司及大元公司做為辦公室使用，在場之第三人即相對人欣偉傑公司及大元公司之管理部經理羅淑女陳稱訂有租賃契約，惟無法當場提出；如附表二所示不動產中之建物即基隆市○○區○○段○○○○段0000○號建物(下稱系爭2018建號建物)由羅淑女開鎖進入，並稱由正偉公司做為辦公室及會議室使用，亦有租賃契約，惟無法當場提出。又本院司法事務官分別於113年4月16日發函命欣偉傑公司、大元公司、正偉公司於文至5日內提出租賃契約，欣偉傑公司、大元公司113年4月24日具狀陳稱「欣偉傑公司、大元公司之租賃契約均在多年前簽訂」，2019年間因欣偉傑公司、大元公司遭搜索，「許多資料被帶走」，兩公司之大部分員工亦已離職，欣偉傑公司、大元公司正積極尋找中等語；正偉公司則於同日具狀陳稱該公司實際辦公處所在系爭2018建號，惟存放於該處之文件資料因大元公司、欣偉傑公司於2019年遭搜索而被帶走，上開3公司之大部分員工亦已離職，

01 正偉公司正積極尋找租賃契約中等語。嗣本院司法事務官再
02 於113年5月15日發函命欣偉傑公司、大元公司、正偉公司於
03 文至5日內提出租賃契約，若仍無法覓得租賃契約，應陳報
04 租賃期間之起迄時間，惟欣偉傑公司、大元公司僅於113年5
05 月27日具狀陳稱「本件執行，大元公司是借款人，欣偉傑公
06 司是提供系爭建物及其座落土地供擔保的義務人，大元公
07 司、欣偉傑公司在系爭借貸成立當時就已經共同使用系爭建
08 物、員工共用迄今.....。後來欣偉傑公司將系爭建物信託
09 登記給王進祥，因此共同租賃系爭建物。.....如前述，由
10 於大元公司、欣偉傑公司曾遭搜索，書面租賃契約目前尚未
11 找到，且當時承辦人已離職，尚無法精確陳報何時租用至何
12 時屆期，一旦找到將儘速陳報」等語；正偉公司則僅陳報
13 「租賃契約在多年前簽訂」及重申前揭因遭搜索而文件佚失
14 之情。本院司法事務官乃於113年5月30日通知欣偉傑公司、
15 大元公司、正偉公司到場，經上開3公司委任羅淑女到場，
16 羅淑女就本院司法事務官所詢欣偉傑公司、大元公司與王進
17 祥間就系爭2017建號、2025建號建物租賃契約之租賃期間，
18 僅答稱「是從103年3月14日開始」，就本院司法事務官所詢
19 正偉公司與王進祥之租賃契約，則稱「租約尚未找到，待閱
20 卷後再陳報」，而未能回答租賃期間之起迄日，且嗣未再為
21 任何陳報，亦未提出租賃契約或其他證據等事實，有系爭執
22 行事件113年4月16日查封筆錄、113年4月16日基院雅113年
23 度司執勤字第6456號函、113年5月15日基院雅113年度司執
24 勤字第6456號函、民事陳報狀、113年5月30日訊問筆錄附於
25 系爭執行事件卷內可稽。而欣偉傑公司、大元公司既均未提
26 出任何證據舉證證明租賃契約之起迄日，正偉公司甚且未能
27 陳報其主張租賃契約之租賃期間，則本件依形式審查，已難
28 認羅淑女前揭所稱王進祥與欣偉傑公司、大元公司、正偉公
29 司間之租賃契約係成立於系爭抵押權設定登記前。

30 (三)況查，異議人前於111年1月13日以系爭拍賣抵押物裁定為執
31 行名義，並以王進祥為債務人，聲請本院就系爭不動產及基

01 隆市○○區○○段○○○○段0000○號建物暨其基地為強制
02 執行，經本院系爭111年執行事件受理。而本院民事執行處
03 於111年3月29日到場查封時，系爭2017建號、2025建號建物
04 為欣偉傑公司及大元公司做為辦公室使用，在場之羅淑女稱
05 大元公司係自95年起即無償使用；系爭2018建號建物則為正
06 偉公司做為辦公室及會議室之用，羅淑女稱係向欣偉傑公司
07 承租中，惟不記得租賃期間等語。嗣經本院司法事務官於11
08 1年7月1日認定欣偉傑公司、王進祥與大元公司間就系爭201
09 7建號、2025建號建物之系爭使用借貸關係，及欣偉傑公
10 司、王進祥與正偉公司間之系爭租賃關係，均係成立於系爭
11 不動產設定後，且已影響系爭抵押權，而終止系爭使用借貸
12 關係及系爭租賃關係，並將系爭不動產拍賣條件改為點交，
13 欣偉傑公司及大元公司不服，提出異議，經駁回確定等事
14 實，亦經本院依職權調取系爭111年執行事件、本院111年度
15 執事聲字第31號、112年度執事聲字第8號事件卷宗核閱無
16 訛。復查，欣偉傑公司及大元公司前於103年5月16日出具切
17 結書(下稱系爭切結書)予異議人，切結書載明「立切結書人
18 (即借款人)大元營造股份有限公司、欣偉傑建設股份有限
19 公司(擔保提供人)(以下簡稱本人)提供座落於基隆市○
20 ○街000巷00號8F(即系爭2017建號建物)、9F(即系爭2018建
21 號建物)與基隆市○○街000巷00號8F(即系爭2025建號建
22 物)、9F(即系爭2026建號建物)之不動產，為擔保對貴行所
23 負借款及其他債務清償，茲同意切結下列第(壹)事項條
24 款，恐口無憑，特立本切結書為證。壹、抵押物無租賃及其
25 他負擔切結：本人提供擔保之不動產於辦妥抵押權設定登記
26 予貴行前，確無任何租賃、使用借貸關係之存在，亦無被第
27 三人占有等情事。且非經貴行書面同意，決不將該不動產設
28 定他項權利或出租、出借等予第三人，亦絕不將其全部或一
29 部拆除改建增建，或為其他足以減少該不動產價值之一切行
30 為.....」之事實，有系爭切結書影本附卷可稽。則欣偉傑
31 公司、大元公司、羅淑女於系爭使用借貸關係及系爭租賃關

01 係遭終止後，在系爭執行事件中就欣偉傑公司、大元公司、
02 正偉公司占有使用系爭建物之法律關係為何，及該等法律關
03 係究係自何時起存在於何人之間，所為主張不僅未能提出任
04 何證據舉證以實其說，且與其等於系爭111年執行事件中陳
05 述歧異，更與系爭切結書內容不符，自形式上觀之亦難認與
06 事實相符而可採。

07 (四)又查，系爭不動產經本院民事執行處前往現場查封及囑託張
08 續翰建築師事務所鑑價，估定價值分別為27,929,218元、2
09 8,744,850元、27,531,202元，執行法院乃以底價33,850,00
10 0元、34,830,000元、33,370,000元，定於113年9月4日進行
11 第一次拍賣，並於系爭2017建號、2025建號建物暨基地之拍
12 賣公告載明該2不動產為欣偉傑公司、大元公司租用中，租
13 期不明，拍定不點交；另於系爭2018建號建物暨基地拍賣公
14 告記載該建物現仍為正偉公司租用中，租期不明，拍定後不
15 點交。嗣因無人應買，執行法院即以減價後之底價28,774,0
16 00元、29,607,000元、28,365,000元，再於同年10月2日進
17 行第二次拍賣，並於拍賣公告註明拍定後不點交，惟仍無人
18 應買。執行法院乃再以減價後之底價24,460,000元、25,16
19 8,000元、24,113,000元，於113年12月4日進行第三次拍
20 賣，且仍於拍賣公司註明拍定後不點交，而仍無人應買，執
21 行法院遂於113年12月4日進行特別變賣公告應買程序等事
22 實，亦經本院核閱系爭執行事件案卷認定屬實。足見系爭不
23 動產因建物遭他人占有，且定拍賣條件為不點交，已影響抵
24 押物之售價，顯有礙執行之效果，致抵押權無法受償，是本
25 院司法事務官以執行法院僅得為形式調查為由，駁回異議人
26 之異議，尚有未洽，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，
27 為有理由，爰將原裁定廢棄，並發回本院民事執行處司法事
28 務官另為妥適之處理。

29 五、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、
30 民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

01 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
02 民事第一庭 法 官 姚貴美
03 以上正本係照原本作成。
04 如對本裁定抗告須於裁定送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳
05 納抗告費新臺幣一千五百元。
06 中 華 民 國 114 年 3 月 10 日
07 書記官 洪儀君