

臺灣基隆地方法院民事裁定

113年度司執字第6456號

聲 請 人

即 債 權 人 臺灣土地銀行股份有限公司(兼抵押權人)

法定代理人 何英明

代 理 人 林韋辰

第 三 人 欣偉傑建設股份有限公司(占有人)

法定代理人 曾勤

第 三 人 大元營造股份有限公司(占有人)

法定代理人 羅律煌

第 三 人 正偉投資股份有限公司(占有人)

法定代理人 羅傑

相 對 人

即 債 務 人 王進祥

上列債權人與債務人間拍賣抵押物強執行事件，債權人於民國113年9月24日之聲請，本裁定如下：

主 文

聲請駁回。

程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、本件聲請人於民國113年9月24日聲明意旨略以：1、拍賣公告使用情形欄一「稱向王進祥租賃及無償使用借貸自民國103年3月14日開始」。惟如附表所示2017、2025、2026建號建物，依建物登記謄本所載，建物完成日期均為103年3月14

01 日，原建物所有權人欣偉傑建設股份有限公司(下稱欣偉傑  
02 公司)，係於107年7月10日將上開建號信託登記予相對人王  
03 進祥，顯與事實不符。並主張依臺灣高等法院暨所屬法院86  
04 法律座談民事執行類提案第14號法徑問題(一):張三所有房  
05 屋於設定抵押權後將之移轉登記與李四，惟未交付標的物，  
06 仍由張三繼續占有使用，嗣抵押權人取得以李四為相對人之  
07 拍賣抵押物裁定聲請就該抵押標的物強制執行。依審查意見  
08 暨研討結論採認，拍賣抵押物裁定因抵押權之追及性始以聲  
09 請時之所有人李四之名義為相對人，雖執行名義上所載債務  
10 人李四，除非受讓人已承擔債務外，真正債務人仍為張三，  
11 自應排除張三之占有而點交。因欣偉傑公司及大元營造股份  
12 有限公司(下稱大元公司)為實質債務人，請求依上開見解，  
13 將上開建物拍賣條件變更為點交。2、主張如附表所示2018  
14 建號建物，正偉投資公司(下稱正偉公司)原租期自110年4月  
15 21日起至112年4月20日止，有租賃契約附卷可參，可知正偉  
16 公司係自110年4月21日後，占有使用如附表所示2018建號建  
17 物，而聲請人之抵押權設定日期係103年5月9日後，請求鈞  
18 院依民法第886條規定，除去租賃後變更拍賣條件為點交云  
19 云。

20 二、按強制執行法第12條第1項規定，當事人或利害關係人，對  
21 於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執  
22 達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其  
23 他侵害利益之情事，得於強制執程序終結前，為聲請或聲  
24 明異議。但強制執行不因而停止。

25 三、經查：

26 1、本件113年4月16日之查封筆錄所載：「2017建號及2025建  
27 號為欣偉傑建設股份有限公司及大元營造股份有限公  
28 司，做為辦公室使用，在場人即大元公司代理人羅淑女  
29 陳報有租賃契約，惟無法當場提出，書記官命其於文到  
30 五日內提出」；「2018建號由上開公司代理人羅淑女開鎖  
31 進入，稱由正偉投資股份有限公司做為辦公室及會議室

01 使用，有租賃契約，惟無法當場提出」；「2026建號由上  
02 開公司代理人羅淑女打開門鎖，稱有欣偉傑公司設定佛  
03 堂，有供奉佛像數尊，有擺設桌椅供員工休息」。

04 2、聲請人稱建物完工日期為103年3月14日，惟原所有權人  
05 欣偉傑公司係於107年7月10日才將上開建物登記予相對  
06 人王進祥，故欣偉傑公司及大元公司顯不可能於103年3  
07 月14日即與王進祥成立租賃契約及無償使用借貸契約。  
08 按最高法院91年度台上字第1537號民事判決裁判要旨：  
09 租賃契約為債權契約，出租人不得以租賃物所有人為限，  
10 出租人未經所有人同意，擅以自己名義出租租賃物，  
11 其租約並非無效，僅不得以之對抗所有人。無論係租  
12 賃契約或無償使用借貸契約，皆僅有債權效力，無物  
13 權效力，債權行為不以有處分權為必要。故聲請人  
14 主張相對人與第三人等間就如附表所示2017、202  
15 5、2026建號之租賃契約及無償使用借貸契約與事實不  
16 符，因執行處僅得為形式調查，此已涉及實體調查，本  
17 處礙難依聲請辦理，如聲請人仍有疑異，請提起實體訴  
18 訟以資解決。

19 3、至於如附表所示2018建號之租賃契約，公司代理人羅淑  
20 女主張租約尚未找到，因租期不明，無租賃契約之始期  
21 可判斷是否符合民法第866條之規定。本處無法依民法第  
22 866條規定除去租賃關係後變更拍賣條件為點交。因執行  
23 處僅得為形式調查，聲請人如主張該公司代理人之主張  
24 不實，此已涉及實體調查，本處礙難依聲請辦理，如聲  
25 請人仍有疑異，請提起實體訴訟以資解決。

26 4、綜上所述，聲請人之聲請，皆顯無理由，應予裁定駁回  
27 之。

28 四、依強制執行法第12條第2項、第30條之1，民事訴訟法第95條  
29 、第78條裁定如主文。

30 五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法  
31 事務官提出異議，並繳納裁判費1,000元。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 4 日

02 民事執行處司法事務官

03 附表：

04 標別：甲

05

113年司執字006456號 財產所有人：王進祥								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974	58.92	10000分之 605	
	備考							
2	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974-1	169.53	10000分之 605	
	備考							
3	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	975	1041.55	10000分之 605	
	備考							

06

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 合	面積 積計		
1	2017	基隆市○○區○ ○段○○○○段0 00地號	9層樓 鋼筋混 凝土造	八層：165.73	附屬建物主 要建築材料 及用途	全部	
		合計：165.73		陽台16.72、 雨遮8.48			
備考		含共同使用部分2039建號之持分10000分之625、共同使用部分2040建號之持分10000分之230					

07 標別：乙

08

113年司執字006456號 財產所有人：王進祥								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974	58.92	10000分之 605	
	備考							
2	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974-1	169.53	10000分之 605	
	備考							
3	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	975	1041.55	10000分之 605	
	備考							

(續上頁)

01

備考
----

02

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 面 積 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	2018	基隆市○○區○ ○段○○○○段0 00地號 ----- 暖暖街530巷86號 9樓	9層樓 鋼筋混 凝土造	九層: 165.73 合計: 165.73	陽台16.59、 雨遮8.48	全部	
備考		含共同使用部分2039建號之持分10000分之625、共同使用部分2040建號之持分10000分之230					

03

### 標別：丙

04

113年司執字006456號 財產所有人：王進祥								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974	58.92	10000分之 603	
備考								
2	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974-1	169.53	10000分之 603	
備考								
3	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	975	1041.55	10000分之 603	
備考								

05

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 面 積 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	2025	基隆市○○區○ ○段○○○○段0 00地號 ----- 暖暖街530巷88號 8樓	9層樓 鋼筋混 凝土造	八層: 165.73 合計: 165.73	陽台16.72、 雨遮8.48	全部	
備考		含共同使用部分2039建號之持分10000分之624、共同使用部分2040建號之持分10000分之231					

06

### 標別：丁

07

113年司執字006456號 財產所有人：王進祥								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			

(續上頁)

01

1	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974	58.92	10000分之595	
	備考							
2	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	974-1	169.53	10000分之595	
	備考							
3	基隆市	暖暖區	暖暖	東勢坑	975	1041.55	10000分之595	
	備考							

02

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式 樣主要 建築材 料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	2026	基隆市○○區○ ○段○○○○段0 00地號 ----- 暖暖街530巷88號 9樓	9層樓 鋼筋混 凝土造	九層: 167.89 合計: 167.89	陽台11.14、 雨遮8.48	全部	
	備考	含共同使用部分2039建號之持分10000分之614、共同使用部分2040建號之持分10000分之229					