

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度執事聲字第30號

異 議 人 恆馳科技股份有限公司

兼上列一人

法定代理人 梁文漢

相 對 人 陽信商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳勝宏

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年10月16日所為112年度司執助字第1018號裁定，提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

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項本文、第2項、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執行程序所準用，強制執行法第30條之1亦設有明文。經查，異議人對於民國113年10月16日本院司法事務官所為112年度司執字助第1018號裁定（下稱原裁定）提出異議，原裁定於113年10月18日送達異議人，又兼恆馳科技股份有限公司之法定代理人梁文漢住高雄市三民區，應扣除在途期間8日，則本件異議人於113年10月30日提出異議，尚未逾10日之不變期間，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

01 二、異議人異議意旨略以：相對人執本院111年度司執字第32423
02 號債權憑證及111年度司拍字第53號拍賣抵押物裁定為執行
03 名義，聲請本院以112年度司執助字第1018號民事執行事
04 件，對債務人禾企木業有限公司所有如附表所示之不動產及
05 相關存款債權為強制執行。惟第三人李彩均於105年2月1日
06 向第三人和翊有限公司承租如附表編號7至10所示土地，興
07 建門牌屏東縣○○鄉○○路0000號未保存登記房屋(下稱系
08 爭房屋)，並於106年3、4月間，將系爭房屋出售予異議人恆
09 馳科技股份有限公司，並將系爭房屋之稅籍借名登記於其法
10 定代理人即異議人梁文漢名下，依民法第426條之1規定，異
11 議人恆馳科技股份有限公司自當繼受李彩均與基地所有人間
12 之上開租賃契約關係，且異議人另曾於106年10月1日與禾企
13 木業有限公司就如附表編號7至10所示土地簽訂租賃契約。
14 惟禾企木業有限公司最早係於106年12月14日，將如附表編
15 號7至10所示土地為相對人辦畢新台幣(下同)7,920萬元之最
16 高限額抵押權設定登記(下稱系爭抵押權)，而異議人上開租
17 賃關係之成立均早於系爭抵押權辦畢設定登記前，執行法院
18 於113年9月27日核發執行命令，終止異議人與禾企木業有限
19 公司間就如附表編號7至10所示土地之租賃關係，將使異議
20 人之權利受損。原裁定駁回異議人之聲明異議，於法未合，
21 爰提出異議，請求廢棄原裁定等語。

22 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
23 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
24 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
25 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
26 之。民法第866條第1項及第2項分別定有明文。經查：

27 (一)相對人執本院111年度司執字第32423號債權憑證及111年
28 度司拍字第53號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請本院以
29 112年度司執助字第1018號民事執行事件對債務人禾企木
30 業有限公司為強制執行，經執行法院於113年9月26日進行
31 第1次拍賣，其拍賣公告中載明：異議人於106年10月1日

01 共同承租如附表編號7至10所示土地，並興建系爭房屋使
02 用中，租期至156年9月30日等語。惟第1次拍賣如附表所
03 示之不動產因無人應買，經執行法院於113年9月27日核發
04 執行命令，終止異議人就如附表編號7至10所示土地之租
05 賃關係，改定於113年11月7日進行第2次拍賣，然仍無人
06 應買，復改定於113年11月28日進行第3次拍賣等情，經本
07 院調卷查明無訛。

08 (二)依上開民事執行事件卷內所附土地及建物登記謄本可知，
09 如附表所示之不動產，經禾企木業有限公司先後設定最高
10 限額共2億4,840萬元之抵押權予相對人，並分別於106年1
11 2月14日、107年4月20日、107年11月12日及109年4月20日
12 辦畢登記(下稱系爭最高限額抵押權)。惟依卷附之同意書
13 可知，於設定系爭最高限額抵押權時，禾企木業有限公司
14 曾出具同意書聲明：「抵押擔保品於提供及辦妥設定抵押
15 權時，立書人切結抵押擔保品確無任何租賃關係或被第三
16 人占有情事」，參諸異議人事後所提與禾企木業有限公司
17 於106年10月1日簽訂之租賃契約，距如附表所示之土地最
18 早為相對人設定最高限額抵押權登記之日即106年12月14
19 日，僅間隔2個半月，且其租賃之標的物除禾企木業有限
20 公司所有如附表所示編號7至10所示土地外，尚包含非其
21 所有之同段234、235、249地號土地，該租賃契約既有上
22 開不合理之處，則該租賃關係是否確係成立於106年12月1
23 4日前，又或僅係異議人與禾企木業有限公司為阻擋本件
24 強制執行程序，而於事後所杜撰，均不無疑義。

25 (三)再者，系爭房屋之建築基地除如附表編號7至10所示土地
26 外，尚包含同段234、235、236、249地號土地，而同段23
27 6地號土地為一般農業區用地即農業發展條例所稱之耕地
28 等情，為異議人所自陳，則其性質即非屬適宜建築房屋之
29 基地，是李彩均與和翊有限公司所成立之上開租賃關係，
30 自無可能係基地租賃契約，而有適用民法第426條規定之1
31 之餘地。從而，異議人主張依民法第426條之1規定，其等

01 得繼受李彩均與和翊有限公司之基地租賃契約，而該基地
02 租賃契約既係成立於105年2月1日，早於相對人最早設定
03 系爭最高限額抵押權之日即106年12月14日，執行法院之
04 除租命令，應屬無據云云，亦無足採。

05 (四)依上，異議人既未能舉證證明其等就如附表所示編號7至1
06 0所示土地之租賃關係，係成立於相對人最早設定系爭最
07 高限額抵押權之日即106年12月14日前，且如附表所示之
08 土地進行第1、2次拍賣，均無人應買之事實，已如前述，
09 可見異議人之租賃關係，已影響系爭抵押權之實行，故執
10 行法院依相對人之聲請，除去上開租賃關係，並無違誤。
11 原裁定駁回異議人之異議，於法無違，異議意旨指摘原裁
12 定不當，求予廢棄，非有理由，應予駁回。

13 四、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後
14 段，裁定如主文。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
16 民事第二庭 法官 劉千瑜

17 以上正本係照原本作成。

18 如不服本裁定應於送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
19 費新臺幣1,000元。

20 中 華 民 國 113 年 11 月 22 日
21 書記官 莊月琴

22 附表：

23

編號	不動產 (均坐落屏東縣萬巒鄉見月段)	權利範圍	備註
1	227地號土地	全部	信託委託人：禾企木 業有限公司
2	227-1地號土地		
3	228地號土地		
4	229地號土地		
5	229-1地號土地		
6	230地號土地		
7	230-1地號土地		
8	231地號土地		

(續上頁)

01

9	232地號土地		
10	233地號土地		
11	37建號建物		<ol style="list-style-type: none">1.門牌屏東縣○○鄉○○路00號2.建物基地坐落編號5、7、8、9所示土地3.信託委託人：禾企木業有限公司