

臺灣屏東地方法院民事裁定

114年度執事聲字第41號

異 議 人 恆馳科技股份有限公司

兼 上 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114年11月11日所為114年度司執字第13129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114年11月11日本院司法事務官所為114年度司執字第13129號裁定（下稱原裁定）提出異議，原裁定於114年11月17日送達異議人，異議人於同年11月26日具狀聲明異議，經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。

二、異議人異議意旨略以：門牌號碼屏東縣○○鄉○○路0000號建物（下稱系爭建物）原係第三人李彩均於105年2月間向第三

01 人和翊有限公司承租屏東縣○○鄉○○段00000○000○000  
02 ○000○000○000○000地號土地(下稱另案租賃關係)而起  
03 造，完工後借用異議人梁文漢之名義登記稅籍，嗣由梁文漢  
04 受讓系爭建物，另案租賃關係依民法第426條之1規定由異議  
05 人繼受，異議人復於106年10月1日共同向第三人(即債務  
06 人)禾企木業有限公司(下稱禾企公司)承租上開土地，並  
07 使用系爭建物。本院於114年9月16日以114司執13129字第11  
08 44089984號執行命令，將異議人與禾企公司間坐落屏東縣○  
09 ○鄉○○段00000○000○000○000地號土地(下稱系爭土地)  
10 之租賃關係(下稱系爭租賃關係)，予以終止(下稱系爭命  
11 令)。惟禾企公司係於106年12月14日始以系爭土地為相對  
12 人辦畢新台幣(下同)7,920萬元之最高限額抵押權設定登記  
13 (下稱系爭抵押權)，則系爭租賃關係之成立，顯早於系爭抵  
14 押權辦畢設定登記前，系爭命令終止異議人與禾企公司間之  
15 系爭租賃關係，將使異議人之權利受損。原裁定駁回異議人  
16 之聲明異議，於法未合，爰提出異議，請求廢棄原裁定等  
17 語。

18 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  
19 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但  
20 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權  
21 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣  
22 之。民法第866條第1項及第2項分別定有明文。經查：

23 (一)相對人執本院111年度司執字第32423號債權憑證及111年度  
24 司拍字第53號拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請本院以114  
25 年度司執字第13129號民事執行事件對債務人禾企木業有限  
26 公司為強制執行，經執行法院於114年9月10日進行第1次拍  
27 賣，其拍賣公告中載明：異議人於106年10月1日共同承租系  
28 爭土地，並興建系爭房屋使用中，租期至156年9月30日等  
29 語。惟第1次拍賣如附表所示之不動產因無人應買，經執行  
30 法院於114年9月16日核發系爭命令，終止系爭租賃關係，改  
31 定於114年12月3日進行第2次拍賣，然仍無人應買，復改定

01 於114年12月24日進行第3次拍賣仍無人應買，嗣相對人聲請  
02 減價拍賣，執行法院復改定於114年1月28日進行第4次拍賣  
03 等情，經本院調卷查明無訛。

04 (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，系  
05 爭土地經禾企木業有限公司先後設定最高限額共2億4,840萬  
06 元之抵押權予相對人，並分別於106年12月14日、107年4月2  
07 0日、107年11月12日及109年4月20日辦畢登記(下稱系爭最  
08 高限額抵押權)。惟依卷附之同意書可知，於設定系爭最高  
09 限額抵押權時，禾企公司曾出具同意書聲明：「抵押擔保品  
10 於提供及辦妥設定抵押權時，立書人切結抵押擔保品確無任  
11 何租賃關係或被第三人占有情事」。然依異議人主張系爭租  
12 賃關係係於106年10月1日簽訂，距系爭最高限額抵押權最早  
13 登記之日即106年12月14日，僅間隔2個半月，且租賃之標的  
14 物除禾企公司所有系爭土地外，尚包含非其所有之同段23  
15 4、235、249地號土地，則系爭租賃關係成立與否已非無  
16 疑。縱另案租賃關係確實存在，然其租賃期間逾5年且未經  
17 公證人公證，依民法第425條第2項規定，並無適用同條第1  
18 項之餘地，故異議人亦不得主張另案租賃關係對相對人仍繼續  
19 存在。

20 (三)綜上，異議人既未能舉證證明系爭租賃關係係成立於106年1  
21 2月14日前，且系爭土地進行第1次拍賣，無人應買之事實，  
22 已如前述，可見系爭租賃關係，已影響系爭抵押權之實行，  
23 故執行法院依相對人之聲請，除去上開租賃關係，並無違  
24 誤。原裁定駁回異議人之異議，於法無違，異議意旨指摘原  
25 裁定不當，求予廢棄，非有理由，應予駁回。另聲明異議人  
26 上開異議主張，於本院辦理112年度司執助字第1018號強制  
27 執行事件時，業經本院112年度司執助字第1018號、113年度  
28 執事聲字第30號及臺灣高等法院高雄分院114年度抗字第39  
29 號民事裁定駁回其異議在案，附予說明。

30 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  
31 段，裁定如主文。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 27 日  
02 民事第二庭 法官 簡光昌

03 正本係照原本作成。

04 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  
05 費新臺幣1,500元。

06 中 華 民 國 115 年 1 月 28 日  
07 書記官 李宛蓁