

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1651號

原告 岳鴻全球資產股份有限公司

法定代理人 呂岳陵

訴訟代理人 謝進益律師

陳俊宏律師

被告 長利農產有限公司

法定代理人 陳錫卿

訴訟代理人 黃耕鴻律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，本院於民國114年4月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一二年度司執字第一〇一八四一號強制執行事件，就附表所示機器設備（不含編號15、16、28、29）所為之強制執行程序應予撤銷。

訴訟費用由被告負擔。

事 實 及 理 由

一、原告主張：訴外人雲端央廚股份有限公司（下稱雲端公司）自民國111年6月1日起接續其母公司即訴外人奇力愛股份有限公司（下稱奇力愛公司），向原告承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00號10樓、10樓之1、10樓之2、10樓之3、10樓之5、10樓之6、10樓之7、10樓之8、10樓之9、10樓之10、10樓之11、10樓之12房屋（下合稱系爭房屋），惟雲端公司至111年10月31日止至少已積欠原告新臺幣（下同）280萬7250元租金未給付，依民法第445條規定，原告對於雲端公司留存在系爭房屋內如附表所示除編號15、16、28、29以外其餘編號之機器設備（嗣經被告聲請查封，下稱系爭查封物）即取得留置權（下稱系爭留置權）。至112年4月間，雲端

01 公司除就奇力愛公司積欠原告租金所負連帶保證債務1029萬  
02 3250元外，積欠原告之租金、管理費及水電費分別已達935  
03 萬7500元、190萬2951元，並因退租後未回復原狀造成原告  
04 受有損失而應給付原告1200萬元，雲端公司遂於112年4月14  
05 日與原告簽定承諾書（下稱系爭承諾書），約定以3300萬元  
06 作為雲端公司積欠原告債務之總額，雲端公司如未於112年4  
07 月30日以前清償債務，願將起訴狀附表二所示包含系爭查封  
08 物在內之機器設備（下稱起訴狀附表二資產）所有權移轉予  
09 原告，並由雲端公司於112年4月20日將上開資產設定動產抵  
10 押權予原告；其後雲端公司因無力清償債務，復於112年4月  
11 27日與原告簽定機器設備抵償契約（下稱系爭抵償契約），  
12 約定將起訴狀附表二資產之所有權移轉予原告，以抵償雲端  
13 公司積欠原告至112年4月共2100萬元之債務。而雲端公司因  
14 向被告借款300萬元，以如附表所示之動產設定最高限額350  
15 萬元、期間自111年11月1日起至112年3月31日止之動產抵押  
16 權（下稱系爭動產抵押權），嗣被告就系爭動產抵押權以本  
17 院112年度司拍字第116號裁定為執行名義，向本院聲請強制  
18 執行，經本院以112年度司執字第101841號強制執行事件

19 （下稱系爭執行事件）受理在案，查封市價259萬1416元之  
20 系爭查封物在案。然原告就系爭查封物取得之留置權得以對  
21 抗被告取得在後之系爭動產抵押權，故原告應有足以排除系  
22 爭執行事件強制執行程序之權利。爰依強制執行法第15條規  
23 定提起本件第三人異議之訴，請求撤銷系爭執行事件對於系  
24 爭查封物之強制執行程序等語。並聲明：如主文所示。

25 二、被告則以：原告以系爭抵償契約取得系爭查封物之所有權，  
26 並未定1個月以上之相當期限通知雲端公司，如不於期限內  
27 為清償時，即就其留置物取償，是原告就系爭查封物行使系  
28 爭留置權之程序違反民法第936條第1項規定，自不得依同條  
29 第2項規定取得系爭查封物之所有權。再者，原告最早以意  
30 思表示行使系爭留置權係在112年4月14日系爭承諾書簽署  
31 日，當時原告已知悉系爭查封物上有被告設定之系爭動產抵

01 押權，自非民法第932條之1規定之善意留置權人，是被告得  
02 以系爭動產抵押權對抗原告之系爭留置權。縱認系爭留置權  
03 發生之時點為雲端公司第一次積欠租金時，然原告行使系爭  
04 留置權係在112年4月14日，斯時原告已知悉系爭查封物上有  
05 抵押權之設定，亦非屬民法第932條之1規定之善意留置權  
06 人。又原告得以對雲端公司行使系爭留置權之金額，應僅有  
07 原告與雲端公司間之租賃契約所生之債權，至多僅有1222萬  
08 7765元，奇力愛公司積欠之935萬7500元債務、雲端公司112  
09 年5月以後之租金及水電費等、回復原狀裝修費用等，應均  
10 非屬系爭留置權所擔保之範圍，惟原告實行系爭留置權抵償  
11 之金額卻達2100萬元，已遠高於其得行使系爭留置權之債權  
12 金額。原告以對雲端公司之2100萬元債權就起訴狀附表二資  
13 產實行抵押權，該等資產之價值高達4225萬7779元，逾原告  
14 得行使系爭留置權之債權金額1222萬7765元，是未設定系爭  
15 動產抵押權之其他雲端公司資產，即可完全滿足原告之系爭  
16 留置權行使，根本無庸撤銷系爭執行事件之強制執程序。  
17 再者，縱認原告得行使系爭留置權之債權金額為2100萬元，  
18 然原告善意留置權之範圍至多僅有3個月租金債權280萬7250  
19 元，比例僅占約13.37%，故原告就價值259萬1416元之系爭  
20 查封物至多僅能在其中13.37%即價值34萬6472元之範圍內  
21 對抗系爭抵押權，其餘部分被告當可繼續強制執行等語。並  
22 聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

### 23 三、得心證理由：

24 (一)、雲端公司於113年10月31日向被告借款300萬元，約定於111  
25 年12月30日清償，利息10萬元，並以附表所示之動產，設定  
26 最高限額350萬元之系爭動產抵押權，期間自111年11月1日  
27 起至112年3月31日止。嗣被告於112年5月16日向法院聲請拍  
28 賣附表所示之抵押物，經本院以112年度司拍字第116號裁定  
29 准許，雲端公司不服提起抗告，經本院以112年度抗字第274  
30 號裁定駁回。被告復執前開裁定為執行名義，向本院聲請強  
31 制執行，經本院以系爭執行事件受理在案，查封系爭查封物

01 一事，有本院112年度司拍字第116號及112年度抗字第274號  
02 裁定、借貸暨質權設定契約書、查封筆錄(動產)、民事強制  
03 執行聲請狀、動產抵押契約書、新北市政府經濟發展局動產  
04 擔保交易登記證明書、本院民事裁定確定證明書(本院卷一  
05 第34至37頁，第190至215頁，第284至294頁)等為證，應可  
06 認定，合先敘明。

07 (二)、按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於  
08 強制執程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴；  
09 如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告，強制執行  
10 法第15條定有明文。再所謂就執行標的物有足以排除強制執  
11 行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置  
12 權、質權存在情形之一者而言(最高法院112年度台上字第6  
13 30號判決要旨參照)。又按不動產之出租人，就租賃契約所  
14 生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但  
15 禁止扣押之物，不在此限；前項情形，僅於已得請求之損害  
16 賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償，  
17 民法445條亦有明文。查原告於111年6月1日起將系爭房屋出  
18 租予雲端公司，有原告提出之租賃契約為證(本院卷一第52  
19 至62頁)。又雲端公司至同年111年10月31日止，至少已積欠  
20 原告280萬7250元租金未給付，而系爭查封物於本件起訴時  
21 之市場價值合計為259萬1416元一事，為兩造所不爭執(本院  
22 一第308頁，卷二第39頁、51頁)。嗣原告與雲端公司約定於  
23 112年4月27日將包括系爭查封物在內之起訴狀附表二資產之  
24 所有權移轉予原告，以抵償雲端公司積欠原告之2100萬元債  
25 務，亦有原告提出之承諾書、機器設備抵償契約書、統一發  
26 票等為證(本院卷一第64至72頁，第84至86頁)。準此，原告  
27 於111年10月31日以前，依民法第445條之規定，就原為雲端  
28 公司所有存於系爭房屋之價值259萬1416元之系爭查封物，  
29 有系爭留置權存在，擔保至少280萬7250元租金債務。承上  
30 可知，原告於111年11月1日被告就系爭查封物設定取得系爭  
31 動產抵押權前，就系爭查封物已取得系爭留置權。是以，原

01 告就系爭查封物，取得之系爭留置權，既先於被告就系爭查  
02 封物取得之系爭動產擔押權，基於物權之優先效力系爭留置  
03 權自得排除以拍賣系爭動產抵押物之系爭強制執行事件之強  
04 制執行。復按同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，  
05 其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第  
06 三人有法律上之利益者，不在此限，此觀民法第762條規定  
07 自明。是原告雖因與雲端公司之系爭抵償契約而取得系爭查  
08 封物所有權，亦無礙原告就系爭查封物原已取得之系爭留置  
09 權，排除原告就系爭查封物取得在後之系爭動產抵押權，以  
10 拍賣抵押物裁定為執行名義，所為之系爭執行事件之強制執  
11 行程序。

12 (三)、被告辯稱：原告以系爭抵償契約取得系爭查封物之所有權，  
13 其就系爭查封物行使留置權之程序，違反民法第936條之規  
14 定云云。惟按債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得  
15 定一個月以上之相當期限，通知債務人，聲明如不於其期限  
16 內為清償時，即就其留置物取償；留置物為第三人所有或存  
17 有其他物權而為債權人所知者，應併通知之；債務人或留置  
18 物所有人不於前項期限內為清償者，債權人得準用關於實行  
19 質權之規定，就留置物賣得之價金優先受償，或取得其所有  
20 權；不能為第一項之通知者，於債權清償期屆至後，經過六  
21 個月仍未受清償時，債權人亦得行使前項所定之權利，民法  
22 第936條定有明文。又前開規定係考量債權人應以善良管理  
23 人之注意，保管留置物，此項責任，甚為重大，如使長期保  
24 管，似非所宜，其立法意旨在貫徹保護債權人利益，因此，  
25 前開1個月以上相當期限通知或於清償期屆至後逾6個月，係  
26 債權人就留置物取償之條件，並非留置權之存續期間或留置  
27 權存續之條件（臺灣高等法院110年度上易字第158號民事判  
28 決參照）。是以，縱認原告行使系爭留置權程序，未符合同  
29 法第936條之規定，僅係原告就留置物即系爭查封物以行使  
30 留置權方式取償條件未成就，原告得否依與雲端公司之抵償  
31 約定取得留置物之所有權之問題，惟仍無礙原告就系爭查封

01 物於111年10月31日以前已取得留置權，得排除取得系爭動  
02 產抵押權在後之被告，就系爭查封物即留置物所為之強制執  
03 行程序。是被告前開所辯，應無足採。

04 (四)、被告抗辯原告於112年4月14日行使留置權時，早已知悉系爭  
05 查封物上有系爭動產抵押權之設定，依民法第932條之1，自  
06 非屬善意之留置權人，是被告得以系爭動產抵押權對抗原告  
07 之留置權云云。惟按留置物存有所有權以外之物權者，該物  
08 權人不得以之對抗善意之留置權人，民法第932條之1定有明  
09 文。惟查原告就系爭查封物取得系爭留置權之擔保物權，早  
10 於被告就系爭查封物取得系爭動產抵押權之擔保物權，業如  
11 前述。則原告取得之系爭留置權自應優先於被告之系爭動產  
12 抵押權，應無同法第932條之1規定之適用，自無進一步討論  
13 善惡意之餘地。況原告取得系爭留置權，係於系爭動產抵押  
14 權登記之前，斯時被告之動產抵押權既尚未登記，原告自無  
15 從知悉，原告取得系爭留置權自無可能為惡意。故被告前開  
16 所辯，亦難憑採。

17 (五)、被告抗辯略以：系爭房屋內之動產甚多，此觀原告提出之抵  
18 償契約及起訴狀附表二資產明細自明，原告應擇未經設定動  
19 產抵押權之動產成立留置權或按比例取償云云。惟被告就前開  
20 抗辯，並無法說明其法律之依據。況苟要求原告須擇未設定  
21 系爭動產抵押權之動產成立留置權，不啻係承認成立在後之  
22 動產抵押權擔保物權，優先於留置權，故留置權應僅得成立  
23 於未設定系爭動產抵押權之動產標的，顯與民法留置權及物  
24 權優先效力之規範不符，應無可採。

25 (六)、綜上所述，原告依強制執行法第15條之規定，請求撤銷系爭  
26 執行事件就系爭查封標的所為之強制執行程序，為有理由，  
27 應予准許。

28 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本  
29 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附  
30 此敘明。

31 五、據上論結，原告之訴有理由，依民事訴訟法第78條，判決如

01 主文。

02 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

03 民事第二庭 法官 劉逸成

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
07 命補正逕行駁回上訴。

08 中 華 民 國 114 年 5 月 9 日

09 書記官 林映嫻