

臺灣臺中地方法院民事裁定

112年度司執字第130743號

聲明異議人

即 承租人 德特環球資源有限公司（原名：德特資產管理有限公司）

法定代理人 周政立

聲明異議人

即 承租人 薩摩亞商昇豐實業有限公司

法定代理人 周經哲

相 對 人

即 債權人

即抵押權人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

上列聲明異議人就債權人中租迪和股份有限公司等與債務人萬渤控股有限公司間給付票款強制執行事件，聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲明異議駁回。

理 由

一、聲明異議意旨略以：

(一)德特環球資源有限公司（原名：德特資產管理有限公司）部分：本院命債務人萬渤控股有限公司與聲明異議人德特環球資源有限公司、薩摩亞商昇豐實業有限公司就附表不動產（下稱系爭不動產）之租賃關係應予終止，惟聲明異議人德特環球資源有限公司已於民國（下同）110年1月20日公司變更登記使用，已有租賃關係存在，債務人係於111年4月22日始設定抵押權於中租迪和股份有限公司，為此聲明異議等語。

(二)薩摩亞商昇豐實業有限公司部分：聲明異議人薩摩亞商昇豐實業有限公司於111年4月22日前已在系爭不動產作為業務場所，然後於112年3月1日進行租賃合約公證，在112年11月3日法拍通知前，即有租賃關係存在，是租賃在先法拍在後等語。

二、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。民法第866條第1項、第2項定有明文。所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。

三、經查，債務人萬渤控股有限公司就系爭不動產於民國111年4月22日設定最高限額新台幣（下同）345,350,000之抵押權予抵押權人即相對人中租迪和股份有限公司，嗣於112年7月24日分別與聲明異議人德特環球資源有限公司、薩摩亞商昇豐實業有限公司簽訂租賃契約，租賃期限均自112年3月1日起至116年12月31日止，並於112年7月24日就上開租賃契約公證，有不動產登記謄本、債務人萬渤控股有限公司、周經哲提出之公證書及屋租賃契約書個二紙（影本）在卷可稽，核與本院112年10月19日查封筆錄所載「債務人(即債務人周經哲即債務人萬渤控股有限公司、承租人薩摩亞商昇豐實業有限公司之法定代理人，同為前開租約德特環球資源有限公司之代理人)表示房屋目前為出租給昇豐公司及德特公司當

宿舍。契約從112年3月到116年12月，之後會把租賃契約影本陳報法院」等語相符。而系爭不動產前經本院以最低拍賣價額69,920,000元定期於113年4月17日進行第3次拍賣、113年4月26日起進行特別拍賣程序，均無人應買，依首揭說明，該租賃關係已影響相對人即債權人中租迪和股份有限公司之抵押權。是本院依相對人即抵押權人中租迪和股份有限公司聲請，於113年5月14日以執行命令將此項租賃關係終止後拍賣，尚無違誤之處。至聲明異議人所稱於抵押權設定前即已開始承租等語，其係本院除去租賃後所為主張，且與上開證據不符，尚不足採。從而，本件聲明異議為無理由，應予駁回，爰裁定如主文。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，向本院司法事務官提出異議。

中 華 民 國 113 年 5 月 30 日
民事執行處 司法事務官 洪士原

附表：

112年司執字130743號 財產所有人：萬渤控股有限公司								
編號	土地坐落					面積	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	臺中市	南屯區	惠禮		195	2102.59	10000分之241	
	備考							

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	1286	臺中市○○區 ○○段000地號 ----- 大墩六街335號16樓之2	集合住宅、鋼筋混凝土造23層	十六層：172.28 合計：172.28	陽台：22.96、雨遮12.15	全部	
	備考	共有部分：惠禮段1299建號、面積：8411.24平方公尺、權利範圍：100000分之2612。含停車位編號59、權利範圍：100000分之480；停車位編號60、權利範圍：100000分之480；停車位編號61、權利範圍：100000分之480。					

上正本係照原本作成。

中 華 民 國 113 年 5 月 31 日
書 記 官 劉燕媚