

臺灣臺北地方法院民事裁定

111年度抗字第3號

抗 告 人 台灣國際纜網通信股份有限公司

法定代理人 沈尤成

抗 告 人 誼昌空調工程有限公司

法定代理人 郭松林

代 理 人 王憲勳律師

相 對 人 台灣電力股份有限公司

法定代理人 楊偉甫

代 理 人 章修璇律師

上列當事人間聲請拍賣留置物事件，抗告人對於民國110年11月18日本院司法事務官所為之110年度司拍字第263號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告均駁回。

抗告程序費用新臺幣貳仟元由抗告人各自負擔新臺幣壹仟元。

理 由

一、按因裁定而權利受侵害者，得為抗告，非訟事件法第41條第1項定有明文。查相對人於原審係聲請拍賣抗告人台灣國際纜網通信股份有限公司（下稱纜網通信公司）所有如原裁定附表所示動產（下稱系爭留置物），誼昌空調工程有限公司（下稱誼昌公司）雖非原裁定之相對人，然纜網通信公司已將該些動產設定動產抵押權予誼昌公司，誼昌公司以其權利因原裁定受侵害而提起抗告，與前揭規定相符，先予敘明。

二、相對人聲請意旨略以：纜網通信公司向相對人承租門牌號碼臺北市○○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），惟自民國105年7月起即未繳納租金，以押租金扣抵後仍積欠超過2個月租金額，租約遂於109年10月26日終止，纜網通信公司尚

01 積欠租金新臺幣（下同）1億1,860萬3,177元、違約金1億0,
02 383萬9,952元，相對人乃於110年8月16日發函定32日期間對
03 纜網通信公司，聲明如不於期限內為清償時，即就系爭留置
04 物取償，並通知系爭留置物之動產抵押權人誼昌公司，惟纜
05 網通信公司迄未清償。為此聲請拍賣系爭留置物以資受償等
06 語，並提出經公證之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）、11
07 0年3月12日新開字第1108006025號函、110年8月16日新開字
08 第1108074837號函及掛號回執等件為證（見原裁定卷第12至
09 26、29至33頁）。

10 三、抗告人於原審陳述意見及抗告意旨：

11 (一)纜網通信公司略以：其將另訴請求免除或酌減約金，相對人
12 主張之債權範圍尚有爭議，且相對人僅出租系爭房之第4至1
13 0層及地下2層之停車位，於各樓層間尚有多道門得進出，甚
14 至機櫃區每櫃均有獨立之門，而相對人並無鑰匙可開啟，其
15 對於系爭留置物並無事實上管領之力，與民法第940條規定
16 之占有人要件不符，亦與民法第928條第1項規定之留置權以
17 占有為要件不符，自不得主張留置權。又相對人雖於109年1
18 0月23日發函予伊主張留置權，然其早已於108年12月24日即
19 已知悉系爭留置物已設定動產抵押權予誼昌公司，其並非善
20 意之留置權人，不得主張民法第932條之1規定，其留置權並
21 無優先於誼昌公司之動產擔保抵押權受償之權。再系爭留置
22 物即抵押物，設定金額為2億元，自108年5月7日設定至今已
23 有2年餘之折舊，殘值明顯不足2億元，誼昌公司欲全額受償
24 已有困難，更何況相對人之留置權並無優先權，相對人顯無
25 可能自拍賣取償，其聲請拍賣留置物顯無實益，依強制執行
26 法第50條之1第2項規定，自不應准許相對人之聲請。為此提
27 起抗告，求予廢棄原裁定。

28 (二)誼昌公司略以：系爭房屋為辦公大樓，由不同單位分租或分
29 由不同權利人管領使用，不因整棟大樓為相對人所有，即謂
30 相對人對大樓內各單位之權利人或占有人所有之物品有實質
31 占有之事實，且系爭留置物非僅獨立可隨時取走之設備，相

對人對於系爭留置物之特定設備為何、所在何處都不能完全知悉，其主張已占有系爭留置物自屬不實。相對人未占有系爭留置物，且其債權之發生與系爭留置物並無牽連關係，其聲請拍賣系爭留置物，與民法第928條1項規定之要件不合。又相對人於聲請本件拍賣留置物前即已知悉誼昌公司早於110年5月至少半年前，即已就系爭留置物設定動產擔保抵押權登記在案，其並非善意之留置權人，依民法第932條之1之規定，相對人對於系爭留置物行使留置權，自不應准許。為此提起抗告，求予廢棄原裁定。

四、按，稱留置權者，謂債權人占有他人之動產，而其債權之發生與該動產有牽連關係，於債權已屆清償期未受清償時，得留置該動產之權，固為民法第928條第1項所明文規定。惟同法第939條規定「本章留置權之規定，於其他留置權準用之。但其他留置權另有規定者，從其規定。」，可知我國民法另有有別於民法第928條第1項一般留置權之特殊留置權。而民法第445條第1項規定「不動產之出租人，就租賃契約所生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但禁止扣押之物，不在此限」，乃不動產出租人之法定留置權，即前揭特殊留置權，其成立要件或其效力，悉依民法租賃節關於法定留置權之規定，至於實行留置權之方法，則準用物權編留置權章之規定。次按債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得定1個月以上之相當期限，通知債務人，聲明如不於期限內為清償時，即就其留置物取償；債務人不於該期限內為清償者，債權人得依關於實行質權之規定，拍賣留置物或取得其所有權；又質權人於債權已屆清償期而未受清償者，得拍賣質物就其賣得價金而受清償，民法第936條第1項、第2項、第893條第1項分別定有明文。質權人如不自行拍賣而聲請法院拍賣時，參照釋字第55號解釋，應先取得執行名義，則法院自亦可為許可之裁定，亦有最高法院52年度台抗字第128號裁定可供參照。再拍賣留置物係屬非訟事件，法院所為准許與否之裁定，無確定實體法上法律關係

存否之性質，拍賣留置物之裁定及抗告法院之裁定均僅依非訟程序為形式上審查，是就出租人聲請拍賣留置物事件，僅須審查聲請人是否為不動產之出租人，所主張之債權是否係就租賃契約所生之債權，聲請拍賣之留置物是否為承租人所有，及該等物品是否置於該不動產即為已足，倘相對人或利害關係人對於聲請人有無留置權或優先受償權等實體事項有所爭執，自應另循訴訟程序解決，當非抗告法院依非訟程序所得審究。

五、經查：

(一)細閱纜網通信公司所提書狀，其並未否認積欠相對人租金1億1,860萬3,177元未清償，亦未否認系爭留置物為其所有（見原裁定卷第41至44頁，本院卷第47至50頁）；且不動產出租人留置權乃特殊留置權，有別於民法第928條第1項之一般留置權，已如前述，依民法第445條、第446條、第447條規定，不動產出租人得以留置之物，不以出租人占有為要件，並有最高法院110年度台上字第1602號裁定足資參照；另自強制執行法第53條第1項第2款禁止查封之規定「債務人及其共同生活之親屬職業上或教育上所必需之器具、物品」文義觀之，僅自然人始有「其共同生活之親屬」可言，自不包括法人在內，系爭留置物又非屬同條項第7款規定「附於建築物或其他工作物，而為防止災害或確保安全，依法令規定應設置之機械或器具、避難器具及其他物品」。則依相對人所提上開書證形式審查及纜網通信公司所陳，系爭留置物核非禁止扣押之物，相對人就系爭租約所生債權，對於纜網通信公司留置於系爭房屋之系爭留置物主張留置權，進而以經定期1個月以上催告仍未獲清償為由而行使留置權，堪認已合於民法第445條、第939條準用第936條第1項、第2項、第893條第1項之規定。至於相對人對纜網通信公司之違約金債權數額多寡，誼昌公司辯稱系爭留置物部分應為其所有等節，則屬實體爭執事項，應另循訴訟途徑以謀解決。

(二)又系爭留置物已於108年5月7日設定動產擔保抵押權予誼昌

01 公司，有誼昌公司所提之臺北市政府產業發展局函文及動產
02 擔保交易（動產抵押）證明書可證（見原裁定卷第69至70
03 頁），且為相對人及纜網通信公司所是認，雖堪信實。惟民
04 法第932條之1規定「留置物存有所有權以外之物權者，該物
05 權人不得以之對抗善意之留置權人」，僅是關於留置權與其他
06 擔保物權併存於同一標的上之優先受償次序之規定，尚非
07 相對人對系爭留置物得否主張及行使留置權之規定；強制執
08 行法第50條之1第2項所定「查封物賣得價金，於清償優先債
09 權及強制執行費用後，無賸餘之可能者，執行法院應撤銷查
10 封，將查封物返還債務人。」亦屬強制執行程序所應審酌之
11 事項，仍非本件抗告程序所得審究。

12 (三)從而，原裁定准許拍賣系爭留置物，於法並無不合。抗告意
13 旨指摘原裁定不當，求予廢棄，均無理由，應駁回其等之抗
14 告。

15 六、綜上所述，相對人聲請拍賣系爭留置物，於法相符，應予准
16 許。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予
17 駁回。

18 七、據上論結，本件抗告為無理由，依非訟事件法第21條第2
19 項、第46條，民事訴訟法第495條之1第1項、449條第1項、
20 第95條、第78條，裁定如主文。

21 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
22 民事第六庭 審判長法官 許純芳

23 法 官 杜慧玲

24 法 官 林春鈴

25 以上正本係照原本作成。

26 如不服本裁定，僅得於收受本裁定正本送達後10日內，以適用法
27 規顯有錯誤為理由，向本院提出再抗告狀（須按對造人數添具繕
28 本及繳納再抗告裁判費新臺幣1,000元）。

01 中 華 民 國 111 年 1 月 25 日
02 書記官 鍾尚勳