# 臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第624號

異　議　人　賴億營

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　中租迪和股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳鳳龍

000000000000000000

000000000000000000

上列異議人就相對人與債務人合眾建築經理股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，異議人就本院民國115年9月8日司法事務官所為114年度司執字第135044號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　　文

一、異議駁回。

二、異議程序費用由異議人負擔。

理　　由

一、聲明異議意旨

（一）因本件信託委託人仁暉建設事業股份有限公司（下稱仁暉公司）與異議人協議，將其信託之如附表所示不動產（下稱系爭不動產）於民國111年7月1日至126年6月30日止，供異議人使用，以抵償仁暉公司積欠異議人之新臺幣（下同）650萬元債務，異議人與仁暉公司就系爭不動產僅成立債務清償契約，並非租賃契約，應無民法第866條第2項之適用。

（二）又債務人合眾建築經理股份有限公司（下稱合眾公司）於109年6月4日以信託為原因登記為系爭不動產之所有權人，系爭不動產則於110年1月21日設定最高限額抵押權予相對人，仁暉公司已非系爭不動產之所有權人，其約定由異議人占有使用系爭不動產，並無民法第866條第2項之適

用，爰聲明異議請求廢棄原裁定等語。

二、本院得心證之理由

（一）按民法第866條第1至3項規定：「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。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。」同法第421條第1項規定：「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。」信託法第12條第1項規定：「對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。」

（二）查仁暉公司於110年1月21日將系爭不動產設定本金最高限額4,200萬元之抵押權予相對人，嗣後仁暉公司再將系爭不動產信託予合眾公司，有建物登記謄本及異動索引在卷可參（見本院卷第59至63頁），是相對人自得就已為信託財產之系爭不動產實行抵押權。異議人雖辯稱系爭不動產係於109年6月4日信託登記予合眾公司云云，然與上開登記謄本比對，異議人顯然係將系爭不動產之「保存登記日期」，誤解為信託登記日期，其所辯自屬無稽。

（三）又租賃契約並非要式契約，只要物之權利人，係有償將占有使用收益權能交付他人，均足當之。而仁暉公司於抵押權設定後之111年7月1日，將該不動產交由異議人使用，仁暉公司則取得免除650萬元債務之利益，有協議書在卷可參（見執行卷第78頁），足認異議人確實與仁暉公司就系爭不動產成立租賃契約。異議人雖辯稱此為債務清償契約云云，然此至多僅為兩造成立契約之動機，與契約本質無涉，異議人此部分所辯，自不可採。況且無論仁暉公司與異議人間之協議是否定性為租賃契約，均使異議人享有

占有使用收益系爭不動產之權利，依上開規定，執行法院均得除去，是異議人辯稱其與仁暉公司間並無租賃契約不適用民法第866條云云，自屬無據。

（四）而本件相對人既為系爭不動產信託關係成立前已設定之抵押權人，可認仁暉公司屬本件執行程序之實質債務人。則仁暉公司於抵押權成立後，就系爭不動產與異議人成立租賃關係，且系爭不動產經本院以底價937萬元為第2次拍賣，無人應買，第3次拍賣底價亦已低於執行債權人聲請執行債權數額，有拍賣筆錄及第三次拍賣公告在卷可參（見執行卷第159、197、241至243頁），堪認該租賃關係已影響抵押權人之抵押權行使，得類推適用民法第866條第2項或第3項之規定除去之，是異議人所辯，並不可採。

三、綜上所述，本院司法事務官駁回異議人之聲請，其理由雖與本院認定不同，然結論並無二致，聲明異議意旨指摘原處分不當，為無理由，應予駁回，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

民事第四庭　法　官　周仕弘

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　22　　日

書記官　黃俊霖

附表

| 編號 | 項目 | 權利範圍 |
| --- | --- | --- |
| 1 | 臺北市○○區○○段○○段000地號土地 | 429/10000 |
| 2 | 臺北市○○區○○段○○段0000○號建物 | 全部 |