臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第1526號

抗　告　人　美商電能動力科技股份有限公司台灣分公司
法定代理人　楊良智
抗　告　人　顧懷德
　　金鈺食品有限公司
法定代理人　洪鈺庭
相　對　人　臺灣中小企業銀行股份有限公司
法定代理人　黃博怡
相　對　人　台灣麵桶股份有限公司
法定代理人　李中凌

上列當事人間因清償債務強制執行事件，抗告人聲明異議，並對於中華民國109年10月14日臺灣士林地方法院109年度執事聲字第129號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

一、抗告駁回。

二、抗告程序費用由抗告人負擔。

理　　由

一、抗告及異議意旨略以：如附表所示不動產（下稱系爭不動產）實係抗告人顧懷德所有，僅係借名登記予相對人台灣麵桶股份有限公司（下稱台灣麵桶公司）。顧懷德與抗告人美商電能動力科技股份有限公司台灣分公司（下稱美商電能公司）於民國102年3月1日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭A租約），將系爭不動產出租予美商電能公司，租期至106年3月1日止；嗣雙方於106年3月1日訂立房屋租賃契約書（下稱系爭A1租約），以相同條件延長租期至110年3月1日。而相對人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣企銀）則於104年9月7日始就系爭不動產設定擔保債權總金額新臺幣（下同）5,400萬元之最高限額抵押權登記（下稱系爭抵押權），並於設定抵押權時即知系爭不動產係由美商電能公司本於租賃關係占有使用。顧懷德又因積欠抗告人金鈺食品有

限公司（下稱金鈺公司）借款，而於108年11月10日與金鈺公司訂立房屋租賃契約書（下稱系爭B租約），將系爭不動產一部分出租予金鈺公司，租期自108年11月11日起至113年11月11日止，以抵償債務。而原法院民事執行處（下稱執行法院）則係於108年12月24日方查封系爭不動產。可知，美商電能公司係於系爭抵押權設定前即基於租賃關而占有系爭不動產，金鈺公司亦於查封前即因租賃關係而占有系爭不動產。乃臺灣企銀聲請除去美商電能公司之租賃關係，違反誠信原則，而執行法院依民法第866條規定，以109年8月25日執行命令終止美商電能公司及金鈺公司與顧懷德間之租賃關係（下稱系爭除租命令），亦損及抗告人等之權益。又台灣麵桶公司雖就系爭不動產對美商電能公司起訴請求遷讓房屋等事件，經本院107年度上字第788號判決台灣麵桶公司勝訴，然美商電能公司提起上訴後，業經最高法院以109年度台上字第2880號判決廢棄發回，故美商電能公司實有占有使用系爭不動產之權利。原裁定駁回抗告人就系爭除租命令之異議，顯有不當，爰提起本件抗告等語。

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。而司法院訂頒之辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款亦規定：「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除去後拍賣之。」然所謂抵押權受影響，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（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨參照）。是成立在後之租賃關係於抵押權有無影

響，固不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷之標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認為該租賃關係之存在對於設定在前之抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，執行法院即得除去租賃關係而為拍賣（司法院大法官釋字第304號解釋理由書參照）。

三、經查：

㈠臺灣企銀以臺灣臺北地方法院108年度重訴字第1308號確定判決為執行名義（下稱系爭執行名義），並主張其債權為104年9月7日設定登記之系爭抵押權所擔保，而聲請對系爭不動產強制執行（下稱系爭執行案件），執行法院於108年12月24日予以查封，經囑託鑑價結果，系爭不動產鑑估價格為4,750萬元，嗣經109年4月20日第一次公開拍賣，拍賣公告之「點交」欄記載「不點交」、「使用情形」欄亦記載「拍定後不點交。……美商電能公司於109年1月22日陳報其於101年2月即使用該建物，並於102年3月1日、106年3月1日定有租約，出租人為顧懷德……。」等語，拍賣最低價額計5,720萬元，惟因無人應買，債權人亦未承受，又定於109年6月15日實施第二次公開拍賣，上開公告內容仍同，拍賣最低價額計4,576萬元，復因無人應買，債權人亦未承受，再定於109年8月3日實施第三次公開拍賣，上開公告內容仍同，拍賣最低價額計3,661萬元，已低於臺灣企銀上開執行名義所示債權本金3,851萬5,785元（尚未加計利息），臺灣企銀遂具狀聲請除去美商電能公司及金鈺公司對系爭不動產之租賃關係，執行法院乃以系爭除租命令終止美商電能公司及金鈺公司與顧懷德間就系爭不動產之租賃關係，並另定第三次公開拍賣期日，且將系爭除租命令列入公告事項，抗告人等因而提出異議等情，有強制執行聲請狀、系爭執行名義、他項權利證明書、抵押權設定契約書、不動產登記謄本、查封筆錄、鑑定報告、拍賣公告、不動產拍賣筆錄、聲請排除租賃狀、系爭除租命令及異議狀等可參（見執行法院109年度司

執字第24672號卷〈下稱24672號卷〉第5至29頁、108年度司執字第76884號卷〈下稱76884號卷〉一第69至72、159至193頁、76884號卷二第9至12、57至58、73至77、125至130、269至270、293至304、343至389頁），堪認屬實。而系爭不動產於第一、二次公開拍賣時，既均發生無人應買且債權人亦未承受之情況，第二次拍賣之最低價額復已低於鑑估價額，可見，執行法院上開拍賣公告所記載之不點交相關內容，使有意標買者因慮及拍定後因尚有租賃關係存在致無法現實占有使用系爭不動產或甚至尚須進行訴訟等因素，而影響其標買意願；又原定第三次拍賣之最低價額甚至已低於系爭執行名義之債權本金，倘以該最低價額拍定系爭不動產，將使系爭抵押權擔保之臺灣企銀債權受償額度不足。從而，臺灣企銀主張美商電能公司與顧懷德間就系爭不動產之租賃關係，甚至拍賣公告所未及揭示之上開金鈺公司租賃關係，均影響臺灣企銀行使系爭抵押權，並聲請除去該等租賃關係，尚非無據。

㈡抗告意旨雖謂：系爭不動產為顧懷德所有，僅係借名登記於台灣麵桶公司名下，美商電能公司於系爭抵押權設定前即基於租賃關而占有系爭不動產，金鈺公司亦於查封前即因租賃關係而占有系爭不動產云云，並提出租賃契約書影本為證（見76884號卷一第307至313頁、卷二第351至362頁）。惟查：

1.按強制執行法第17條所謂於強制執行開始後，始發見債權人查報之財產確非債務人所有者，應由執行法院撤銷其執行處分，係指查報之財產確非債務人所有者而言；若該財產是否債務人所有尚待審認方能確定，執行法院既無逕行審判之權限，尤非聲明同法第12條所定之異議所能救濟，自應依同法第16條之規定，指示主張有排除強制執行權利之第三人，提起執行異議之訴，以資解決（最高法院49年度台抗字第72號裁判要旨參照）。是執行標的物所有權之誰屬，係實體上之問題，非聲明異議程序所能解決，第三人主張執行標的物房

地為其所有，未依強制執行法第15條規定，提起第三人異議之訴，以求救濟，竟聲明異議，請求撤銷查封，即有未合（最高法院78年度台抗字第181號裁判要旨參照）。又債權人查報之財產是否確屬債務人財產，執行機關僅能就財產上之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關登記名義之外觀為調查認定之依據；如未於地政機關登記者，即得依房屋納稅義務人、建造執照、使用執照等相關公文書認定之（最高法院96年度台抗字第17號裁定要旨參照）。本件系爭不動產係登記為台灣麵桶公司所有，業如前述；抗告人雖主張係顧懷德借用台灣麵桶公司之名義登記，顧懷德方為實際所有權人云云，然與前揭不動產登記謄本有悖，且其於本件就系爭除租命令聲明異議前，亦未提起第三人異議之訴並聲請停止執行，此經本院調閱系爭執行案卷可知。則抗告人主張顧懷德方為系爭不動產之實際所有權人乙節，核屬實體上之問題，自非強制執行法第12條所定異議及後續之本件抗告程序所能解決。

2. 又臺灣企銀之系爭抵押權係於104年9月7日設定登記，亦如前述。而顧懷德與美商電能公司提出之A租約及A1租約，雖記載美商電能公司與顧懷德就系爭不動產先後於102年3月1日簽訂A租約，租期為自同日起至106年3月1日止、於106年3月1日簽訂A1租約，租期自同日起至110年2月28日止，惟此等租約均定有確定期限，A租約復未約定更新條款，A租約與A1租約所訂租金與部分契約條款，亦有不同，A1租約自係本於雙方新成立租賃之意思合致而訂定，是A1租約之租期雖接續在A租約之後，仍非屬同一租約，則依民法第450條第1項規定，A租約於106年3月1日期限屆滿時即當然消滅。美商電能公司自不得以已然消滅之A租約對抗臺灣企銀。至A1租約即屬民法第866條第1項所定，在系爭抵押權設定後，於同一系爭不動產上所成立之租賃關係，亦不得影響臺灣企銀系爭抵押權之實行。顧懷德與美商電能公司雖尚稱臺灣企銀於系爭抵押權設定時即知系爭不動產係由美商電能公司本於租賃

關係占有使用云云，然此縱屬實情，臺灣企銀於系爭抵押權設定時所知悉之租賃關係，乃前述美商電能公司已因屆期而當然消滅之A租約，仍無從以此對抗臺灣企銀實行系爭抵押權。此外，顧懷德及金鈺公司所主張之B租約，係成立於108年11月10日，同在系爭抵押權設定後，自亦不得影響臺灣企銀系爭抵押權之實行。金鈺公司雖尚稱其係於查封前即因租賃關係而占有系爭不動產云云，惟此核非執行法院依民法第866條第2項規定審酌有無影響抵押權實行而除去成立在後之租賃關係所需考量之因素。

3. 美商電能公司及金鈺公司與顧懷德間就系爭不動產之租賃關係，既均成立於系爭抵押權設定後，且影響臺灣企銀實行系爭抵押權，業如前述，則執行法院以系爭除租命令終止美商電能公司及金鈺公司與顧懷德間之租賃關係，自屬於法有據。

四、綜上，執行法院以系爭除租命令終止美商電能公司及金鈺公司與顧懷德間之租賃關係後拍賣，於法尚無不合。原裁定駁回抗告人之異議，亦無違誤。抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　22　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　楊博欽

法　官　陳賢德

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　23　　日

書記官　張佳樺

附表：

01

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	臺北市	○○區	○○段	○小段	000		4,101.00	100000分之3456

02

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	房屋層數及主要建材	建物層次及面積（平方公尺）	權利範圍
2	臺北市○○區○○段○○段0000○號	臺北市○○區○○段○○段000地號 ---------- 臺北市○○區○○路000號地下1層	11層樓鋼筋混凝土造	地下1層：459.51 共　計：459.51	全部
	備考	含共有部分0000建號權利範圍100000分之3906			