

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第289號

抗 告 人 許光輝

上列抗告人因與華南商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國109年11月30日臺灣臺北地方法院109年度執事聲字第226號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、原法院109年度司執字第27223號裁定附表所示不動產（下稱系爭房地）為第三人姜佳君所有，於民國102年12月10日設定第一順位抵押權予相對人（下稱系爭抵押權），嗣105年11月9日系爭房地應有部分出售、信託登記與保優中美聯合生技國際有限公司（下稱保優公司），相對人於109年3月13日向原法院聲請對系爭房地強制執行拍賣抵押物，經原法院民事執行處以109年度司執字第27223號（下稱系爭執行事件）受理在案，於109年7月21日進行第1次拍賣，因無人應買而流標，欲行第2次拍賣，相對人以執行標的有租賃關係及其他權利致第1次拍賣無人應買流標，影響抵押權人權益頗鉅為由，聲請除去後再為拍賣，原法院司法事務官於109年8月19日除去抗告人之使用借貸權利，抗告人於109年8月28日聲明異議，司法事務官於109年9月11日裁定駁回其異議，抗告人不服，聲明異議，復經原法院於109年11月30日駁回異議。抗告人不服，提起本件抗告，請求廢棄原裁定。

二、抗告人主張伊於系爭抵押權設定前即與姜佳君有債權債務關係，姜佳君提供系爭房地予伊使用，因其積欠之數額日增且將系爭房地信託保優公司，為求伊之信任，乃留置系爭房地所有權狀、簽發本票、簽立債務承擔契約書，故伊有權使用系爭房地云云。查：

(一)不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上

01 權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其
02 抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受
03 有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。
04 不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第1項
05 以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條第1至3項定
06 有明文。前開第3項增訂意旨揭示：不動產所有人，設定抵
07 押權後，於同一不動產上，成立第1項以外之關係，如使用
08 借貸關係者，事所恆有。該等關係為債之關係，在理論上當
09 然不得對抗抵押權，但請求點交時，反須於取得強制執行名
10 義後，始得為之（強制執行法第99條第2項規定參照），與
11 前2項情形觀之，有輕重倒置之嫌，且將影響拍賣時應買者
12 之意願，為除去前述弊端，爰增訂第3項準用之規定，意
13 即，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立租
14 賃關係以外之得使用收益之債權，法院仍得除去該權利後拍
15 賣之。

16 (二)相對人於109年3月13日聲請強制執行拍賣所陳報之債權額為
17 本金新臺幣（下同）2,765萬9,454元及利息、違約金，經系
18 爭執行在案，系爭抵押物於109年7月21日第1次拍賣底價計
19 為3,770萬元，拍賣公告註明「本件拍賣標的，據占有人告
20 稱，分別基於使用借貸關係由許○輝（即抗告人）占有；基
21 於租賃關係，現出租與程隆開發有限公司（下稱程隆公司）
22 作辦公室使用，租賃期間自108年12月5日至123年10月4日
23 止，租金為每月45,000元，訂有經公證之書面租賃契約可
24 稽，故拍定後不點交」（見執行卷第215至218頁），因無人
25 應買而流標，並定109年8月18日進行第2次拍賣，有不動產
26 拍賣筆錄、第二次拍賣公告足參（見執行卷第238至244
27 頁），相對人以執行標的有租賃關係及其他權利，致第1次
28 拍賣無人應買流標，影響其權益頗鉅為由，於109年8月5日
29 及8月17日聲請除去程隆公司之租賃權、移動國際租賃有限
30 公司及抗告人之使用借貸關係後再為拍賣（同上卷第259、2
31 87頁之民事聲請狀）。經原法院民事執行處調查，認抗告人

於109年5月29日、6月22日陳報姜佳君於105年間向抗告人借錢周轉，於107年8月31日簽發740萬元、到期日108年7月31日之本票，因未能清償，姜佳君提出系爭房地所有權狀留置抗告人處，並約定未償還債務前，抗告人得使用系爭房地等情，可見抗告人對系爭房地之使用借貸成立於系爭抵押權設定之後，依民法第866條、司法院院字第1446號解釋，於109年8月19日以北院忠109司執西字第27223號執行命令，除去抗告人就系爭房地之使用借貸關係（見執行卷第279、301頁之執行命令），並經調閱系爭執行事件卷宗核閱無誤。

(三)姜佳君於102年12月10日因買賣取得系爭房地所有權（見執行卷第11至14頁），就系爭房地使用狀況所為之陳述，自屬可信，其於104年9月21日申請抵押權權利內容變更登記，於「申請登記以外之約定事項」欄記載「債務人及擔保物提供人切實聲明所提供之擔保物為擔保物提供人合法所有，第三人並無任何權利、擔保物提供人非經抵押權人書面同意，不得擅自將擔保物之一部或全部拆除、改建、增設或為其他足以減少該擔保物價值之一切行為」，核與其於102年12月5日房地他項權利變更契約書、切結書（不動產抵押用）稱「立切結書人（以下簡稱立書人）（即擔保物提供人）向抵押權人華南商業銀行（包括總行及所屬各分支機構）提供本擔保物（詳如不動產標示欄）設定抵押權，擔保物提供人並確認所設定抵押權之種類及擔保範圍依照下列第（2）條之約定辦理：…切結事項：第1條：提供抵押之不動產於提供設定抵押權之時，確無任何租賃、使用借貸關係存在」（見執行卷第10頁反面、第48頁）等相符，姜佳君既出具切結書載明系爭房地於102年12月5日並無任何租賃或使用借貸關係存在，復於104年9月21日在他項權利變更契約書陳明無第三人對系爭房地有任何權利，並經相對人完成徵信評估後，向地政機關申請設定系爭抵押權，則抗告人稱姜佳君於102年初即將系爭房地交伊使用云云，因與前切結書等所載內容不符，尚難憑採。

01 (四)至於抗告人主張伊與姜佳君間就系爭房地確有使用借貸關係
02 存在一事，核屬實體法上之爭議，因執行法院並無審核實體
03 法律關係之權限，並非執行法院所得審酌認定，故抗告人就
04 此所為之主張應循民事訴訟程序救濟，其藉本件聲明異議方
05 式為之，尚屬無據。

06 三、從而，原法院以司法事務官駁回抗告人之聲明異議，並無不
07 當，裁定駁回其異議，並無違誤，抗告人未據理由提起本件
08 抗告，非有理由，應予駁回。

09 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

10 中 華 民 國 110 年 3 月 31 日

11 民事第十九庭

12 審判長法 官 魏麗娟

13 法 官 陳慧萍

14 法 官 潘進柳

15 正本係照原本作成。

16 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
17 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
18 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

19 中 華 民 國 110 年 4 月 1 日

20 書記官 廖婷璇