臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1247號

抗　告　人　欣偉傑建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　曾勤

抗　告　人　大元營造股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡瑞元

上列抗告人因抵押權人臺灣土地銀行股份有限公司與債務人王進祥間拍賣抵押物強制執行事件，關於除去使用借貸關係執行命令，聲明異議，對於中華民國111年8月15日臺灣基隆地方法院111年度執事聲字第31號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

壹、程序方面：

查如附表所示不動產（下稱系爭不動產）經臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）聲請拍賣，由原法院民事執行處（下稱執行法院）以111年度司執字第1787號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。嗣執行法院依土地銀行聲請，於民國111年7月1日以基院麗111司執勤字第1787號執行命令（下稱系爭執行命令）終止抗告人欣偉傑建設股份有限公司（下稱欣偉傑公司）、大元營造股份有限公司（下稱大元公司）、王進祥間之使用借貸關係（下稱系爭使用借貸關係），及終止欣偉傑公司、正偉投資股份有限公司（下稱正偉公司）、王進祥間之租賃關係，另以同年月3日基院麗111司執勤字第1787號函請欣偉傑公司就系爭不動產後續拍賣條件將改為點交一事限期表示意見。抗告人具狀聲明異議，惟執行法院僅就系爭執行命令終止系爭使用借貸關係部分，以111年度司執字第1787號民事裁定（見原法院

卷第15頁以下）駁回抗告人之異議，關於抗告人就前述租賃關係經予終止、系爭不動產拍賣條件預計改成點交徵詢意見部分之異議，則漏未審究。準此，抗告人再向原法院聲明異議，原法院認無理由仍予駁回，抗告人所提本件抗告，本院自僅得就系爭執行命令終止系爭使用借貸關係當否此節予以審理，合先說明。

貳、實體方面：

一、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。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第1項以外之權利者，準用前項規定。民法第866條定有明文。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。

二、經查：

㈠欣偉傑公司前以其所有系爭不動產，於103年5月9日設定最高限額新臺幣（下同）6000萬元抵押權予土地銀行，作為大元公司向土地銀行借款之擔保，而系爭不動產於107年7月10日已信託登記至王進祥名下。土地銀行嗣以原法院110年度司拍字第88號拍賣抵押物裁定暨確定證明書為執行名義（下稱系爭執行名義），聲請拍賣系爭不動產，經執行法院以系爭執行事件受理後，審酌鑑價機構出具之鑑價報告，佐以前往查封時確認之附表編號1、3建物現分供欣偉傑公司、大元公司作辦公室使用，大元公司並表示從95年間起無償使用迄今，乃核定111年6月1日第一次拍賣最低底價8750萬元，且公告拍定後均不點交，因無人應買流標；依法予以減價拍賣，核定同年月29日第二次拍賣最低底價7437萬5000元，拍賣公告上仍記載不點交，屆期仍無人應買而流標，堪認系爭

不動產因存在他人使用狀況，抵押權為此受有影響甚明，執行法院遂依土地銀行聲請，以系爭執行命令除去系爭使用借貸關係，於法並無不合。抗告人聲明異議，經執行法院裁定駁回，其等仍不服提出異議，原法院以系爭不動產因系爭使用借貸關係之存在影響應買意願，致兩次拍賣期日皆無人應買，且抗告人於107年6月15日書立提交土地銀行之切結書，已明白表示系爭不動產於設定抵押前，確無任何使用借貸關係，大元公司辯稱與欣偉傑公司早有合署辦公情事云云，即不可採，裁定駁回其等異議，於法核無不當。

㈡抗告人之抗告意旨雖略以：欣偉傑公司設定前述抵押權予土地銀行之時間為103年5月9日，原裁定卻引用發生在後之107年6月15日切結書，理由似有矛盾，伊等從95年間起已在另址開始合署辦公並延續至今，土地銀行於同意借款前也作過履勘，自知系爭使用借貸關係先於抵押權設定，伊等經土地銀行要求出具之切結書，係說明除了以上合署辦公狀況，再無其他對外出租或出借情形，大元公司自始占有為事實，原裁定認系爭使用借貸關係發生在本件設定抵押權之後，應有不當。求予廢棄原裁定云云。惟查：

1.欣偉傑公司前以其所有之系爭不動產，於103年5月9日設定最高限額抵押權予土地銀行，用以擔保土地銀行對大元公司之借款債權，系爭不動產嗣於107年7月10日信託登記為王進祥所有。因大元公司其後未按期清償，土地銀行於取得系爭執行名義後聲請強制執行，經執行法院執行在案各情，業經本院核閱系爭執行事件案卷確認為真。

2.系爭不動產經執行法院前往現場查封及送交柏登不動產估價師事務所鑑價，該所認系爭不動產生活機能及居住品質尚佳，交通條件好，估定價值總計為7105萬3200元，執行法院乃以底價8750萬元，定於111年6月1日進行第一次拍賣，並於拍賣公告載明：附表編號1、3建物為欣偉傑公司及大元公司設址，現為辦公室使用，皆有員工上班中，大元公司自95年起無償使用迄今。...拍定後皆不點交等語。後因無人應

買，乃以減價後之底價7437萬5000元，再於同年月29日進行第二次拍賣，並於拍賣公告同樣註明拍定後不點交，仍無人應買等情，有系爭執行事件案卷所附各該資料為憑（見系爭執行事件卷第70頁、第77頁以下、第139頁以下、第160頁，第164頁以下、第194頁）。足證系爭不動產之建物上，目前因存有為他人占有狀況，且拍賣條件記載不點交，已產生交易上之價值影響，並造成第三人應買意願之降低，系爭執行名義之順行，顯亦因此受到阻礙，執行法院參合上情，遂依土地銀行所請，依民法第866條第3項規定以系爭執行命令（見系爭執行事件卷第203頁以下）終止抗告人、王進祥約定之使用借貸關係，當屬有據。

3.抗告人固主張：伊等間之使用借貸成立在與土地銀行設定抵押權以前云云，然查系爭不動產中之建物係於103年4月16日方完成保存登記，有卷附建物登記第一類謄本（見系爭執行事件卷第56頁以下）可參，縱如大元公司所言從95年間起即和欣偉傑公司於他處合署辦公，抗告人是否確於前開抵押權完成設定前，另行約明得就系爭不動產繼續使用，因不見其等舉證以實，本難認定為真。況除原裁定援引之107年6月15日切結書（見系爭執行事件卷第196頁）外，抗告人於抵押權設定之際，即曾書立103年5月16日切結書，具體陳以：本人提供擔保之不動產於辦妥抵押權設定登記予貴行前，確無任何租賃、使用借貸關係之存在，亦無被第三人占有等情事，可參卷附之該份切結書（見系爭執行事件卷第223頁）所載，斯時抗告人既已共同承認如上，切結文義中亦未附任何保留限制，再辯以其等間之使用狀況非在該次切結調查之範圍內，自難採信，本件應可認大元公司對系爭不動產之系爭使用借貸關係係於抵押權設定後始行成立。

㈢從而，原法院以系爭使用借貸關係應係成立於土地銀行抵押權設定之後，且其存在顯已影響該抵押權之實行，執行法院依法得為終止系爭使用借貸關係為由，裁定駁回抗告人之異議，於法核無違誤。抗告意旨仍執詞指摘原裁定不當，求予

廢棄改判，為無理由，應予駁回。

三、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　10　　月　　20　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　郭顏毓

法　官　盧軍傑

附表：

土地

編號	種類	明細	權利範圍
1	土地	基隆市○○區○○段○○○○段000地號	2408/10000
2	土地	基隆市○○區○○段○○○○段00000地號	2408/10000
3	土地	基隆市○○區○○段○○○○段000地號	2408/10000

建物

編號	種類	明細	權利範圍	備註
1	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000○號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號8樓) 坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號	全部	含共有部分同區段2039建號(權利範圍625/10000)、2040建號(權利範圍230/10000)
2	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000○號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號9樓) 坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號	全部	含共有部分同區段2039建號權利範圍625/10000)、2040建號(權利範圍230/10000)
3	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000○號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號8樓) 坐落土地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號	全部	含共有部分同區段2039建號(權利範圍624/10000)、2040建號(權利範圍231/10000)
4	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000○號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號9樓) 坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號	全部	含共有部分同區段2039建號(權利範圍614/10000)、2040建號(權利範圍229/10000)

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　　111　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　李佳姿