

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第690號

抗 告 人 欣偉傑建設股份有限公司

法定代理人 曾勤

抗 告 人 大元營造股份有限公司

法定代理人 胡瑞元

抗 告 人 正偉投資股份有限公司

法定代理人 羅傑

上列抗告人因抵押權人臺灣土地銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國112年4月25日臺灣基隆地方法院112年度執事聲字第8號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件如附表所示不動產（下稱系爭不動產，其中建物部分合稱系爭建物，如編號1至4所示建物各稱0000、0000、0000、0000建號）經抵押權人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，其執行情形：

（一）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）分別：1.終止抗告人欣偉傑建設股份有限公司（下稱欣偉傑公司）、抗告人正偉投資股份有限公司（下稱正偉公司）與債務人王進祥間之租賃關係（下稱系爭租賃關係）；2.終止欣偉傑公司、抗告人大元營造股份有限公司（下稱大元公司）與債務人王進祥間之使用借貸關係（下稱系爭使用借貸關係）；及另以同年月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。欣偉傑公司、大元公司於111年7月11日就上開部分均具狀聲明異議（見系爭執行卷第278-285、291-295頁），執行法院就此異議處理情形如下：

1.關於欣偉傑公司、大元公司就終止系爭使用借貸關係部分之異議部分（下稱前案）：

司法事務官於111年7月14日以111年度司執字第1787號民事裁定（下稱111年7月14日處分），駁回欣偉傑公司、大元公司就系爭執行命令有關終止系爭使用借貸關係部分之異議（見系爭執行卷第297-299頁）；經原法院於111年8月15日以111年度執事聲字第31號裁定駁回欣偉傑公司、大元公司之異議（見系爭執行卷第307-311頁）；復經本院於111年10月20日以111年度抗字第1247號裁定駁回欣偉傑公司、大元公司之抗告（見系爭執行卷第331-335頁）；欣偉傑公司、大元公司不服，向最高法院提起再抗告，再經最高法院於112年3月29日以112年度台抗字第172號裁定駁回再抗告確定（見系爭執行卷第345-346頁）。

2.關於欣偉傑公司、大元公司就終止系爭租賃關係、系爭不動產拍賣條件改成點交徵詢意見部分之異議部分：

執行法院111年7月14日處分就此部分之異議，漏未審究，而尚未為准駁之決定，有本院111年度抗字第1247號確定裁定可稽（見該裁定書第1-2頁）。

(二)執行法院於112年1月5日以基院麗111司執勤字第1787號通知抗告人（下稱系爭通知），關於定112年2月1日第三次公開拍賣就系爭不動產拍賣條件之點交將改為：1.0000建號及0000建號部分之無償使用借貸，業經執行法院111年7月1日以除去使用借貸命令除去，並裁定駁回大元公司、欣偉傑公司之聲明異議，若於拍定前異議經駁回確定則點交，否則不予點交；2.0000建號部分，正偉公司稱係向欣偉傑公司承租，為不定期租賃，本件租賃權業經執行法院111年7月1日以除去租賃命令除

01 去，並裁定駁回聲明異議，若於拍定前異議經駁回確定則點
02 交，否則不予點交；3.0000建號，欣偉傑公司為真正債務人，
03 拍定後點交等情（見系爭執行卷第369-371頁），抗告人對系
04 爭通知聲明異議及其處理情形：

05 1.抗告人於112年2月1日具狀提起本件聲明異議，主張：(1)有關
06 系爭租賃關係部分之異議，執行法院漏未審究，系爭通知稱本
07 件租賃權業經執行法院111年7月1日以除去租賃命令除去，並
08 裁定駁回聲明異議，若於拍定前異議經駁回確定則點交，否則
09 不予點交等語，與事實不符；(2)0000建號之借用人為第三人羅
10 律煌，執行法院未除去該借用關係，而記載「拍定後點交」云
11 云，顯然違法等語（見系爭執行卷第392-398頁）。

12 2.司法事務官於112年2月2日以111年度司執字第1787號民事裁定
13 駁回抗告人之異議（下稱原處分），理由認：(1)0000建號現場
14 查封時，為欣偉傑公司佔用，拍賣條件應為點交，抗告人此部
15 分之異議無理由，應予駁回；(2)前案所敘述執行法院未審究之
16 聲明異議內容，無確定力，司法事務官已於本處分（即原處
17 分）中說明0000建號改定為拍定後點交之理由；(3)執行法院前
18 於111年7月14日處分，已駁回欣偉傑公司、大元公司之聲明異
19 議，說明縱為欣偉傑公司所佔用，而非債務人王進祥所佔用，
20 仍應點交之理由等情（見系爭執行卷第399-402頁）。

21 3.原法院於112年4月25日以112年度執事聲字第8號裁定，廢棄原
22 處分關於駁回抗告人對於除去租賃關係執行命令及0000建號拍
23 定後點交所為聲明異議部分，並駁回抗告人其餘異議（下稱原
24 裁定），其理由認：

25 (1)關於欣偉傑公司、大元公司就終止系爭租賃關係、系爭不動產
26 拍賣條件改成點交徵詢意見部分之異議，執行法院漏未審究，
27 抗告人於112年2月1日再次具狀聲明異議，原處分駁回抗告人
28 聲明異議之理由中，遍查所論列之理由，均未有與終止系爭租
29 賃關係之執行命令是否合法攸關，顯係對抗告人就終止系爭租
30 賃關係之執行命令異議之當否漏未予以審究，異議意旨指摘此
31 部分原處分不當，求予廢棄，核非無據。

01 (2)就0000建號部分，0000建號原係欣偉傑公司所有，而於103年5
02 月9日連同0000、0000、0000建號為大元公司提供予土地銀行
03 設定抵押權，嗣欣偉傑公司於107年7月6日辦理信託登記予王
04 進祥，土地銀行以王進祥為債務人取得原法院110年度司拍字
05 第88號准予拍賣抵押物裁定並為執行名義，對王進祥向執行法
06 院聲請強制執行，欣偉傑公司並非執行名義上之債務人，即非
07 強制執行法第99條規定之債務人，司法事務官以0000建號於現
08 場查封時，欣偉傑公司在場員工稱：00號9樓(即0000建號)為
09 欣偉傑公司設立之佛堂，現有供奉神像數尊，另有擺設桌椅供
10 員工休息使用，認欣偉傑公司為真正債務人，而系爭通知核定
11 「拍定後點交」，其拍賣程序難認無瑕疵，抗告人此部分聲明
12 異議，應屬可採。

13 (3)系爭通知之拍賣條件中點交情形之記載為：0000建號及0000建
14 號，本件無償使用借貸業經執行法院111年7月1日以除去使用
15 借貸命令除去，並裁定駁回聲明異議，若於拍定前異議經駁回
16 確定則點交，否則不予點交。0000建號，為不定期租賃，本
17 件租賃權業經執行法院111年7月1日以除去租賃命令除去，並
18 裁定駁回聲明異議，若於拍定前異議經駁回確定則點交，否則
19 不予點交等語，故0000、0000、0000建號拍賣條件為在除去使
20 用借貸執行命令、除去租賃執行命令確定前，均不予點交，是
21 抗告人指摘原處分就0000建號點交部分之異議漏未審理，適用
22 法規顯有錯誤，應屬誤解。

23 (三)抗告人不服原裁定，提起抗告，其抗告意旨略以：

24 1.伊於111年7月11日對0000建號提出異議，執行法院未為裁定亦
25 未駁回，可見伊之異議為有理由，伊已生信賴，原處分為相反
26 之認定，違反禁反言原則。伊復於112年2月1日再次對0000建
27 號提出異議，原處分漏未就0000建號為審酌並裁定，適用法規
28 顯有錯誤。

29 2.系爭建物雖於103年4月完工，惟欣偉傑公司自95年間於舊址
30 (即基隆市○○路0號)合署辦工迄今，期間欣偉傑公司向相
31 對人融資而設定抵押權，此為相對人於勘估擔保品現況時已明

01 知，欣偉傑公司使用借貸關係應先於相對人抵押權設定，固然
02 欣偉傑公司、大元公司應相對人要求出具切結標的物無租賃或
03 第三人占用、使用借貸，係指當時並無其他對外出租或出借而
04 言，自始占用亦為事實，且為相對人所明知，況且，相對人歷
05 年就相同擔保品曾為不同年度之核貸融資與展延，亦均知悉系
06 爭建物內實際營業狀況，因此，本院以借貸關係係於103年5月
07 設定抵押以後為由而終止大元公司對欣偉傑公司間使用借貸關
08 係，於法仍有未洽。

09 3.系爭建物之執行名義以王進祥為相對人，固然執行債務人仍為
10 大元公司，惟欣偉傑公司僅為擔保設定義務人，並非執行債務
11 人，不符合強制執行法第99條第1、2項規定以執行債務人實現
12 佔有為要件，故不得點交。法院無端創設法無明文之形式債務
13 人及實質債務人之定義，強加諸設定義務人為執行債權人，已
14 與執行法院無權審酌實體之職權牴觸外，更企圖擬擴大強制執
15 行法第99條之適用要件云云，已不當影響人民權益甚鉅，且違
16 反法律保留原則。

17 4.因欣偉傑公司創辦人羅律煌從事開發事業之信仰需求，因此徵
18 得欣偉傑公司同意借用0000建號，並改為佛堂，故欣偉傑公司
19 之關係企業正偉公司前於104年4月21日即改租0000建號，租賃
20 契約係在103年5月間設定抵押權之後，但羅律煌於103年4月完
21 工後即裝修0000建號為佛堂迄今，且0000建號於103年4月完工
22 後即同時為欣偉傑公司及大元公司佔有迄今，均如前述，因
23 此，縱使除去正偉公司租賃關係仍不影響0000建號自始迄今並
24 非全部為執行債務人大元公司佔有之事，故不符合強制執行法
25 第99條之規定。此外，除去租賃影響債權人可執行租金收入
26 外，將來若拍定，伊亦同意與應買人協商締結租約，以利標的
27 物之合理經濟利用。

28 5.為此，爰提起本件抗告，聲明原裁定主文第二項廢棄，及系爭
29 執行命令關於除去租賃權部分應予撤銷、系爭通知之拍賣條件
30 應恢復為不點交云云。

31 二按抗告為受裁定之當事人或其他利害關係人對於裁定聲明不服

之救濟方法，必須原裁定對其不利，始得為之；如原裁定對其並無不利，自無許其提起抗告之餘地（最高法院78年度台抗字第10號裁定意旨參照）。經查：

(一)就抗告人請求撤銷系爭執行命令關於除去租賃權部分：

查關於欣偉傑公司、大元公司就終止系爭租賃關係、系爭不動產拍賣條件改成點交徵詢意見部分之異議部分，因執行法院漏未審究，致迄今尚未為准駁之決定，業如前述，因此，在執行法院就抗告人有關係爭執行命令之終止系爭租賃關係部分之聲明異議，為終局之處分前，抗告人尚無從就此部分聲明不服，且原裁定亦認抗告人此部分之異議為有理由，將原處分駁回抗告人對於系爭執行命令關於除去租賃關係之聲明異議部分廢棄，而應由司法事務官另為妥適之處分，已如前述，是原裁定此部分之廢棄原處分裁定，對抗告人亦無不利，自無許其就此部分提起抗告之餘地，故抗告人提起本件抗告，請求撤銷系爭執行命令關於除去租賃權，為無理由，應予駁回。

(二)就抗告人請求系爭通知之拍賣條件應恢復為不點交部分：

1.系爭通知所定0000建號拍定後點交，及原處分駁回抗告人此部分之異議，因原裁定已認抗告人之異議為有理由，而將原處分駁回抗告人之上開異議部分廢棄，並就此部分之異議應由司法事務官另為妥適之處分，業如前述，是原裁定此部分之裁定，對抗告人尚無不利，自無許其就此部分提起抗告之餘地，故抗告人提起本件抗告，請求系爭通知有關0000建號拍定後點交之拍賣條件，應恢復為不點交，為無理由，應予駁回。

2.系爭通知所定0000建號，為不定期限租賃，本件租賃權業經執行法院111年7月1日以除去租賃命令除去，並裁定駁回聲明異議，若於拍定前異議經駁回確定則點交，否則不予點交等拍賣條件部分，因執行法院漏未審究關於欣偉傑公司、大元公司就終止系爭租賃關係、系爭不動產拍賣條件改成點交徵詢意見部分之異議，原裁定因而廢棄原處分駁回抗告人對於系爭執行命令關於除去系爭租賃關係之異議部分，已如前述，因此系爭通知所定0000建號之前揭拍賣條件，原裁定既認抗告人之異議為

01 有理由而予以廢棄，就此部分之拍賣條件及異議即應由司法事
02 務官另為妥適之處分，此對抗告人尚無不利，自無許其就此部
03 分提起抗告之餘地，故抗告人提起本件抗告，請求系爭通知有
04 關0000建號拍定後點交之拍賣條件，應恢復為不點交，為無理
05 由，應予駁回。

06 3.系爭通知所定0000建號及0000建號之拍賣條件部分，因欣偉傑
07 公司、大元公司就系爭執行命令有關終止系爭使用借貸關係部
08 分之異議，已經前案駁回確定，已如前述，因此，有關0000建
09 號及0000建號之系爭使用借貸關係，既經除去確定，抗告人於
10 前案確定後，再以前詞爭執執行法院除去系爭使用借貸關係，
11 為不合法云云，提起本件抗告，請求系爭通知有關0000建號及
12 0000建號拍定後點交之拍賣條件，應恢復為不點交，為無理
13 由，應予駁回。

14 三綜上，執行法院司法事務官以原處分駁回抗告人聲明異議，原
15 裁定依抗告人之異議，廢棄原處分關於駁回抗告人對於除去租
16 賃關係執行命令及0000建號拍定後點交所為聲明異議部分，對
17 抗告人並無不利，其就此部分提起抗告，顯屬無據，應予駁
18 回。至抗告意旨指摘原裁定有關駁回抗告人其餘異議部分為不
19 當，亦屬無據，原裁定此部分駁回之理由雖有不同，但結論尚
20 無二致，仍應予維持，是抗告人此部分之抗告，亦應予駁回。

21 四據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

22 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日

23 民事第十一庭

24 審判長法 官 李慈惠

25 法 官 吳燁山

26 法 官 謝永昌

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

31 中 華 民 國 112 年 9 月 7 日

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	2,408/10,000
2	土地	基隆市○○區○○段○○○○段00000地號	2,408/10,000
3	土地	基隆市○○區○○段○○○○段000地號	2,408/10,000

建物

編號	種類	明細	權利範圍	備註
1	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000建號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號8樓)	全部	含共有部分同區段0000建號(權利範圍625/10,000)、0000建號(權利範圍230/10,000)
		坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號		
2	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000建號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號9樓)	全部	含共有部分同區段0000建號(權利範圍625/10,000)、0000建號(權利範圍230/10,000)
		坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號		
3	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000建號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號8樓)	全部	含共有部分同區段0000建號(權利範圍624/10,000)、0000建號(權利範圍231/10,000)
		坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號		
4	建物	基隆市○○區○○段○○○○段0000建號 (門牌：基隆市○○區○○街000巷00號9樓)	全部	含共有部分同區段0000建號(權利範圍614/10,000)、0000建號(權利範圍229/10,000)
		坐落基地：基隆市○○區○○段○○○○段000地號		