

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第1208號

上訴人 長利農產有限公司

法定代理人 陳錫卿

訴訟代理人 劉烱意律師

蕭宇廷律師

被上訴人 岳鴻全球資產股份有限公司

法定代理人 呂岳陵

訴訟代理人 謝進益律師

陳俊宏律師

上列當事人間第三人異議之訴事件，上訴人對於中華民國114年5月9日臺灣士林地方法院113年度訴字第1651號第一審判決提起上訴，本院於115年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：訴外人雲端央廚股份有限公司（下稱雲端公司）自民國111年6月1日起接續其母公司即訴外人奇力愛股份有限公司（下稱奇力愛公司），向伊承租門牌號碼新北市○○區○○○路0段00號10樓、10樓之1至3、5至12共12戶房屋（下合稱系爭房屋）。然雲端公司至111年10月31日止，至少積欠伊租金新臺幣（下同）280萬7,250元，依民法第445條規定，伊對於雲端公司留存在系爭房屋內如原判決附表所示動產（下稱系爭動產，共32項）除編號15、16、28、29以外其餘編號之機器設備（下稱系爭標的物）即取得留置權（下稱系爭留置權）。嗣雲端公司為處理積欠伊之租金、管理費及水電費、因退租未回復原狀致伊受有之損失，暨奇力

01 愛公司積欠伊租金所負之連帶保證債務，而於112年4月14日
02 與伊簽訂承諾書（下稱系爭承諾書），約定以3,300萬元作
03 為雲端公司積欠伊債務之總額，雲端公司如未於112年4月30
04 日以前清償債務，即將起訴狀附表二所示包含系爭標的物在
05 內之機器設備（下稱系爭資產）所有權移轉予伊；雲端公司
06 再於112年4月20日將原證4附表二所示之設備（下稱系爭機
07 器設備，共48項）設定最高限額2,030萬元之動產抵押權
08 （下稱A抵押權）予伊。其後雲端公司因無力清償債務，復
09 於112年4月27日與伊簽訂機器設備抵償契約（下稱系爭抵償
10 契約），約定將系爭資產之所有權移轉予伊，以抵償雲端公
11 司積欠伊至112年4月共2,100萬元之債務。又雲端公司因向
12 上訴人借款300萬元，以系爭動產設定最高限額350萬元、期
13 間自111年11月1日起至112年3月31日止之動產抵押權（下稱
14 系爭動產抵押權），嗣上訴人就系爭動產抵押權以原法院
15 112年度司拍字第116號裁定為執行名義聲請強制執行，經原
16 法院以112年度司執字第101841號強制執行事件（下稱系爭
17 執行事件）受理在案，查封市價258萬7,234元之系爭標的物
18 在案。然伊就系爭標的物取得之留置權得以對抗上訴人取得
19 在後之系爭動產抵押權，故伊應有足以排除系爭執行事件強
20 制執行程序之權利。爰依強制執行法第15條規定，提起本件
21 第三人異議之訴，求為命：撤銷系爭執行事件對於系爭標的
22 物之強制執行程序。

23 二、上訴人則以：被上訴人以系爭抵償契約取得系爭標的物之所
24 有權，並未定1個月以上之相當期限通知雲端公司，如不於
25 期限內為清償時，即就其留置物取償，是被上訴人就系爭標
26 的物行使系爭留置權之程序違反民法第936條第1項規定，自
27 不得依同條第2項規定取得系爭標的物之所有權。再者，被
28 上訴人最早以意思表示行使系爭留置權係在112年4月14日系
29 爭承諾書簽署日，當時被上訴人已知悉系爭標的物上有伊設
30 定之系爭動產抵押權，自非民法第932條之1規定之善意留置
31 權人，是伊得以系爭動產抵押權對抗被上訴人之系爭留置

01 權。縱認系爭留置權發生之時點為雲端公司第一次積欠租金
02 時，然被上訴人行使系爭留置權係在112年4月14日，斯時被
03 上訴人已知悉系爭標的物上有抵押權之設定，亦非屬民法第
04 932條之1規定之善意留置權人。又被上訴人得以對雲端公司
05 行使系爭留置權之金額，應僅有其與雲端公司間之租賃契約
06 所生之債權，至多僅有1,222萬7,765元，奇力愛公司積欠之
07 935萬7,500元債務、雲端公司112年5月以後之租金及水電費
08 等、回復原狀裝修費用等，應均非屬系爭留置權所擔保之範
09 圍，惟被上訴人實行系爭留置權抵償之金額卻達2,100萬
10 元，已遠高於其得行使系爭留置權之債權金額。被上訴人以
11 對雲端公司之2,100萬元債權實行A抵押權，而系爭機器設備
12 之價值高達4,225萬7,779元，逾被上訴人得行使系爭留置權
13 之債權金額1,222萬7,765元，是未設定系爭動產抵押權之其
14 他雲端公司資產，即可完全滿足被上訴人之系爭留置權行
15 使，根本無庸撤銷系爭執行事件之強制執行程序。再者，縱
16 認被上訴人得行使系爭留置權之債權金額為2,100萬元，然
17 被上訴人善意留置權之範圍至多僅有3個月租金債權280萬
18 7,250元，比例僅占約13.37%，故被上訴人就價值258萬
19 7,234元之系爭標的物至多僅能在其中13.37% 即價值34萬
20 5,913元之範圍內對抗系爭抵押權，其餘部分伊當可繼續強
21 制執行等語，資為抗辯。

22 三、原審為被上訴人勝訴之判決，即判命系爭執行事件對於系爭
23 標的物之強制執行程序應予撤銷。上訴人不服，提起上訴，
24 上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴駁回。
25 被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

26 四、兩造不爭執事項：（本院卷第176至178、282至283頁）

27 (一)奇力愛公司於106年6月15日向被上訴人承租系爭房屋，雙方
28 訂定經公證之租賃契約（公證字號106年度北院民公敏字第
29 200343號，見原審卷一第38至49頁）。奇力愛公司將系爭房
30 屋提供予雲端公司建置中央廚房使用。

31 (二)奇力愛公司至111年5月止積欠1,029萬3,250元租金，被上訴

01 人曾提起原法院111年度司執字第24562號強制執行程序，後
02 於111年5月9日由被上訴人與雲端公司、奇力愛公司三方協
03 議簽立承諾書（見原審卷一第50至51頁），雲端公司及奇力
04 愛公司承諾就前開積欠之1,029萬3,250元租金擔保連帶負
05 責。

06 (三)雲端公司嗣於111年6月1日承續奇力愛公司，向被上訴人承
07 租系爭房屋，每月租金93萬9,750元，雙方訂定經公證之租
08 賃契約（公證字號111年度北院民公冷字第900587號，見原
09 審卷一第52至62頁）。

10 (四)雲端公司及奇力愛公司未依承諾書履行，雲端公司迄至112
11 年4月為止已積欠842萬1,750元之租金，及尚積欠系爭房屋
12 之管理費、水電費共計190萬2,951元（見原審卷一第308至3
13 09頁）。

14 (五)雲端公司與被上訴人協商前開債務，由雲端公司、負責人王
15 品喬作為連帶保證人與被上訴人三方協議簽立系爭承諾書
16 （見原審卷一第64至67頁），約定以3,300萬元（未含利
17 息）作為雲端公司積欠被上訴人之債務總額，並由雲端公司
18 提供系爭機器設備（見原審卷一第69至70頁）設定抵押予被
19 上訴人，以擔保債務之履行。嗣被上訴人與雲端公司約定以
20 系爭機器設備為擔保，設定2,030萬元之A抵押權予被上訴
21 人，並於112年4月20日登記在案，契約訂立有效期間至112
22 年12月31日（見原審卷一第74至83頁）。

23 (六)系爭承諾書第七條約定：「乙方（即雲端公司）同意若112
24 年4月日前未清償第一條債務數額，願將乙方如附表二所示
25 之機器設備（即系爭機器設備）所有權移屬於甲方（即被上
26 訴人）所有，以清償第一條所欠債務。但甲方得選擇是否實
27 行流質之約定，若甲方通知乙方交付附表二所示之機器設
28 備，即同意以此所有權移轉作乙方清償第一條債務之方式，
29 而因此所產生之相關費用（包括但不限於鑑價拍賣等費用）
30 由甲方負擔。若甲方出售附表二所示之機器設備並清算債務
31 後仍有不足，甲方得繼續依本承諾書向乙方及丙方求償。」

01 （見原審卷一第66頁）。

02 (七)雲端公司於112年4月下旬通知被上訴人其至月底仍無力清償
03 系爭承諾書之租金債務，被上訴人遂同意雲端公司以系爭資
04 產抵償其債務，雙方並於112年4月27日簽訂機器設備抵償契
05 約，由雲端公司將系爭資產所有權予被上訴人，以抵償雲端
06 公司積欠被上訴人2,100萬元之債務（見原審卷一第84至85
07 頁），並由雲端公司開立銷貨發票（見原審卷一第86頁）交
08 予被上訴人，雙方即以該契約簽訂日為系爭資產移轉所有權
09 之銷售日。

10 (八)雲端公司至111年10月31日止至少已積欠被上訴人280萬
11 7,250元租金（相當於3個月租金）未給付（見原審卷一第
12 310頁）。

13 (九)系爭標的物於本件起訴時之市場價值合計為258萬7,234元
14 （見原審卷一第220至222頁）。

15 (十)雲端公司以系爭動產設定最高限額350萬元之動產抵押權予
16 上訴人，並於111年11月11日登記在案，期間自111年11月1
17 日起至112年3月31日止。嗣經新北市政府經濟發展局核准將
18 擔保期限延長1年至113年3月31日（見原審卷一第284至293
19 頁）。

20 (十一)上訴人於112年5月16日向原法院聲請拍賣系爭動產（見原審
21 卷一第288至289頁、本院卷第15至16頁），經原法院以112
22 年度司拍字第116號裁定（下稱116號裁定）准許，雲端公司
23 不服提起抗告，經原法院以112年度抗字第274號裁定駁回。
24 上訴人復執116號裁定為執行名義，向原法院聲請強制執
25 行，經原法院以系爭執行事件受理在案（見原審卷一第34至
26 37、190至215頁）。

27 五、本院得心證之理由：（本院卷第178頁）

28 (一)被上訴人得以系爭留置權對抗上訴人已登記之系爭動產抵押
29 權，其依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭執行事件就
30 系爭標的物所為之強制執执行程序，為有理由：

31 1.按第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於

01 強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴；
02 如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告，強制執行
03 法第15條定有明文。再所謂就執行標的物有足以排除強制執
04 行之權利者，係指對於執行標的物有所有權、典權、留置
05 權、質權存在情形之一者而言（最高法院112年度台上字第6
06 30號判決意旨參照）。又按不動產之出租人，就租賃契約所
07 生之債權，對於承租人之物置於該不動產者，有留置權。但
08 禁止扣押之物，不在此限；前項情形，僅於已得請求之損害
09 賠償及本期與以前未交之租金之限度內，得就留置物取償，
10 民法445條亦有明文。

11 2.被上訴人於111年6月1日起將系爭房屋出租予雲端公司；又
12 雲端公司至同年111年10月31日止，至少已積欠被上訴人280
13 萬7,250元租金未給付；而系爭標的物於本件起訴時之市場
14 價值合計為258萬7,234元；嗣被上訴人與雲端公司約定於11
15 2年4月27日將包括系爭標的物在內之系爭資產之所有權移轉
16 予被上訴人，以抵償雲端公司積欠被上訴人之2,100萬元債
17 務等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、(七)、(八)、
18 (九)），足認被上訴人於111年10月31日以前，依民法第445條
19 之規定，就原為雲端公司所有存於系爭房屋之價值258萬7,2
20 34元之系爭標的物有系爭留置權存在，並擔保至少280萬7,2
21 50元租金債務。是於111年11月1日上訴人就包含系爭標的物
22 之系爭動產設定取得系爭動產抵押權前，被上訴人就系爭標
23 的物即已取得系爭留置權。被上訴人之系爭留置權既先於上
24 訴人之系爭動產抵押權，基於物權之優先效力，系爭留置權
25 自得排除拍賣系爭標的物之強制執行程序。

26 3.按同一物之所有權及其他物權，歸屬於一人者，其他物權因
27 混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律
28 上之利益者，不在此限，民法第762條亦有明定。是被上訴
29 人雖因與雲端公司之系爭抵償契約而取得系爭標的物所有
30 權，亦無礙被上訴人就系爭標的物原已取得之系爭留置權，
31 排除上訴人就系爭標的物取得在後之系爭動產抵押權，以拍

賣抵押物裁定為執行名義，所為之系爭執行事件之強制執行程序。從而，被上訴人依強制執行法第15條規定，請求撤銷系爭執行事件就系爭標的物所為之強制執行程序，為有理由。

(二)上訴人所為被上訴人行使留置權之程序違反民法第936條規定之抗辯，與本件被上訴人得否請求撤銷系爭執行程序之認定無涉：

按債權人於其債權已屆清償期而未受清償者，得定1個月以上之相當期限，通知債務人，聲明如不於其期限內為清償時，即就其留置物取償；留置物為第三人所有或存有其他物權而為債權人所知者，應併通知之；債務人或留置物所有人不於前項期限內為清償者，債權人得準用關於實行質權之規定，就留置物賣得之價金優先受償，或取得其所有權；不能為第1項之通知者，於債權清償期屆至後，經過6個月仍未受清償時，債權人亦得行使前項所定之權利，民法第936條固有明文。惟該條規定係考量債權人應以善良管理人之注意，保管留置物，此項責任，甚為重大，如使長期保管，似非所宜，其立法意旨在貫徹保護債權人利益，因此，前開1個月以上相當期限通知或於清償期屆至後逾6個月，係債權人就留置物取償之條件，並非留置權之存續期間或留置權存續之條件。本件上訴人雖辯稱：被上訴人以系爭抵償契約取得系爭標的物之所有權，其就系爭標的物行使留置權之程序，違反民法第936條之規定等語。然被上訴人行使系爭留置權程序，是否符合同法第936條之規定，僅係被上訴人就留置物即系爭標的物以行使留置權方式取償條件是否成就，被上訴人得否依與雲端公司之抵償約定取得留置物之所有權之問題，此部分為被上訴人與雲端公司間之法律關係，要非上訴人以第三人之身分所得主張。更無礙被上訴人就系爭標的物於111年10月31日以前已取得留置權，得排除取得系爭動產抵押權在後之上訴人，就系爭標的物即留置物所為之強制執行程序。是上訴人上開所辯，與本件被上訴人得否請求撤銷

01 系爭執行程序之認定無涉。

02 (三)上訴人所為被上訴人應擇未經其設定動產抵押權之其餘動產
03 成立留置權或按比例取償之抗辯，並無理由：

04 上訴人雖辯稱：其設定系爭動產抵押權之機器設備共32項，
05 被上訴人設定A抵押權之機器設備有48項，被上訴人應擇未
06 經其設定動產抵押權之其餘動產或依比例取償，即可完全滿
07 足系爭留置權之行使，無庸撤銷系爭執行事件之強制執行程
08 序等語。惟若要求被上訴人僅得擇未設定系爭動產抵押權之
09 動產成立留置權，不啻承認成立在後之動產抵押權擔保物
10 權，優先於留置權，致留置權應僅得成立於未設定系爭動產
11 抵押權之動產標的，顯與民法留置權及物權優先效力之規範
12 不符，應無可採。又本件雲端公司至111年10月31日止，至
13 少積欠被上訴人租金280萬7,250元，而被上訴人主張取得留
14 置權之系爭標的物價值為258萬7,234元，尚未足額，上訴人
15 所辯依比例取償，尚乏所據，委無足採。

16 六、綜上所述，被上訴人依強制執行法第15條規定，請求撤銷系
17 爭執行事件就系爭標的物所為之強制執行程序，為有理由。
18 原審為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決
19 不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

20 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
21 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
22 逐一論列，附此敘明。

23 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

24 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日
25 民事第二庭

26 審判長法 官 紀文惠

27 法 官 王育珍

28 法 官 賴武志

29 正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
31 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀

01 （均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或
02 具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師
03 資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項
04 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
05 者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 115 年 7 月 22 日

07 書記官 蔡明潔