

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第829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 羅律煌

抗 告 人 正偉投資股份有限公司

法定代理人 羅傑

上列抗告人因與相對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114年3月10日臺灣基隆地方法院113年度執事聲字第37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、相對人前執臺灣基隆地方法院（下稱基隆地院）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），聲請就債務人王進祥所有如附表一、二所示之不動產（下合稱系爭不動產；附表二所示建物，下稱系爭建物）於新臺幣（下同）46,735,730元本息暨違約金之範圍內為強制執行，經基隆地院民事執行處（下稱執行法院）以113年度司執字第6456號強制執行事件（下稱系爭執行事件）執行在案。因抗告人主張對系爭建物有租賃關係存在，故執行法院公告拍賣載明系爭建物拍定後不予點交，致第一次拍賣未能拍定，相對人以附表二編號1、3所示建物無租賃關係存在，且附表二編號2所示建物租賃關係係成立於抵押權設定登記之後，聲請執行法院將附表二編號1、3所示建物

01 改為點交、附表二編號2所示建物於除去租賃後再予拍賣，
02 惟執行法院司法事務官以系爭建物是否存在租賃權不明，已
03 涉及實體審查，而駁回相對人之聲請（下稱原處分），相對
04 人不服，向原法院聲明異議，經原法院於民國114年3月10日
05 以原裁定廢棄原處分。

06 二、抗告人抗告意旨略以：依強制執行法第120條規定，伊既已
07 聲明異議，相對人即應對伊起訴，原裁定未命相對人起訴，
08 而逕為實體認定，認事用法顯有錯誤。又原裁定就伊對系爭
09 建物是否有租賃權存在，應以形式審查認定，竟以伊未舉證
10 證明，實體認定伊就系爭建物無租賃關係存在，而廢棄原處
11 分，認事用法顯有違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等
12 語。

13 三、按執行法官或書記官，為調查不動產之實際狀況、使用情形
14 或其他權利關係，得開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占
15 有之第三人，並得命其提出有關文書；又查封筆錄記載強制
16 執行法第77條第1項第2款所列事項，如為土地，應載明其坐
17 落地號、面積、地上物或其他使用情形；如為房屋，應載明
18 坐落地號、門牌、房屋構造及型式、層別或層數、面積、用
19 途。如查封之不動產於查封前一部或全部為第三人占有者，
20 應載明債務人及第三人占有之實際狀況，第三人姓名、住
21 所、占有原因、占有如有正當權源者，其權利存續期間。如
22 訂有租約者，應命提出租約，即時影印附卷，如未能提出租
23 約，或未訂有書面租約者，亦應詢明其租賃起訖時間、租金
24 若干及其他租賃條件，逐項記明查封筆錄，以防止債務人事
25 後勾串第三人偽訂長期或不定期租約，阻撓點交；查封之
26 不動產，究為債務人占有，抑為第三人占有，如為第三人占
27 有，其權源如何，關係該不動產之能否點交，影響拍賣之效
28 果，執行法官或書記官應善盡本法第七十七條之一規定之調
29 查職權，詳實填載不動產現況調查表，必要時得開啟門鎖進
30 入不動產或訊問債務人或第三人，並得依債權人聲請或依職
31 權管收債務人，或對第三人以科罰鍰之方法行之，務期發現

01 占有之實情，強制執行法第77條之1第1項第1款、辦理強制
02 執行事件應行注意事項四十一（二）、四十一之一（一）分
03 別定有明文。

04 四、經查：

05 (一)相對人前執系爭執行名義，聲請就王進祥所有系爭不動產於
06 本金46,735,730元，及自110年3月21日起至清償日止，按年
07 息2.26%計算之利息，暨自110年4月22日起至清償日止，其
08 逾期在6個月以內者，按上開利率10%，逾期超過6個月部
09 分，依上開利率20%計算之違約金之範圍內為強制執行，經
10 執行法院以系爭強制執行事件受理。惟執行法院於113年4月
11 16日到場就系爭不動產實施查封程序時，經在場之抗告人代
12 理人羅淑女陳稱：系爭建物目前由抗告人占有使用中且均存
13 在租賃關係，執行法院乃核定拍賣最低價額分別為33,850,0
14 00元、34,830,000元、33,370,000元，且公告系爭不動產拍
15 定後均不點交，因無人應買流標，執行法院即辦理減價拍
16 賣，拍賣公告上仍記載不點交，相對人認已對其抵押權之執
17 行與債權受償產生影響，遂聲請將附表二編號1、3所示建物
18 改為點交、附表二編號2所示建物於除去租賃後再予拍賣等
19 情，業經本院調取基隆地院113年度司執字第6456號強制執
20 行卷宗影卷（執行卷一第1至7、14至25、62、163至172、18
21 9至196、211至212頁）查閱無訛，堪認屬實。

22 (二)抗告人雖主張原裁定就抗告人是否具租賃權乙節為實質審查
23 而有違誤等語。惟執行法院於113年4月16日就系爭不動產實
24 施查封時，經羅淑女表示系爭建物現由抗告人承租作為辦公
25 室及會議室使用，是執行法院即應依辦理強制執行事件應行
26 注意事項四十一（二）規定，就系爭建物使用狀況為形式之
27 調查，亦即命抗告人提出系爭建物之租賃契約，如無從提
28 出，則應說明其租賃期間、租金若干及其他租賃條件，以供
29 執行法院審酌系爭建物之現狀；然羅淑女未能當場提出租賃
30 契約，經原法院司法事務官先後於113年4月16日、同年5月1
31 5日函請抗告人陳報租賃契約及租賃期間，抗告人雖於同年4

01 月24日、同年5月27日提出書狀，惟均僅陳報抗告人曾因案
02 遭搜索，且相關承辦人皆已離職，尚未尋得租賃契約等語
03 （執行卷一第72至74、79、83、116至117、124至125頁），
04 執行法院復於同年5月30日對抗告人主張租賃契約行訊問程
05 序，經羅淑女到庭陳稱：抗告人欣偉傑建設股份有限公司
06 （下稱欣偉傑公司）、抗告人大元營造股份有限公司（下稱
07 大元公司）自103年3月14日起承租附表二編號1、3建物，抗
08 告人正偉投資股份有限公司何時租用附表二編號2建物待閱
09 卷後再行陳報，租約均未找到等語（執行卷一第130頁），
10 此後抗告人均未再就租賃等相關細節為陳報；參以相對人所
11 提欣偉傑公司、大元公司於103年5月16日簽立之切結書記
12 載，系爭建物於辦妥抵押權設定登記前，確無任何租賃、使
13 用借貸關係存在（執事聲卷第31頁），依形式審查尚難認王
14 進祥與抗告人間之租賃契約存在。原裁定因而廢棄原處分，
15 於法並無違誤。

16 (三)抗告人雖又主張原裁定應依強制執行法第120條之規定，命
17 相對人提起訴訟等語，然本件係相對人對原法院司法事務官
18 所為之駁回處分聲明異議，與強制執行法第120條所指之情
19 形迥然有別，抗告人此部分之主張，洵屬無據；欣偉傑公司
20 復主張伊非實質債務人，不受強制執行法第99條規定之效力
21 所及等語，惟欣偉傑公司、大元公司均為系爭不動產抵押權
22 設定登記之債務人，有他項權利證明書、土地及建築改良物
23 抵押權變更契約書可參（執行卷一第29至34頁），且原裁定
24 僅就系爭不動產是否因存有租賃關係，而致無人應買乙節為
25 判斷，未及於系爭不動產拍定後是否點交於買受人，其主張
26 亦難憑採。

27 五、綜上所述，原法院司法事務官以執行法院僅得為形式調查為
28 由，駁回相對人之聲請，尚欠允洽，原法院廢棄原處分，經
29 核並無違誤。抗告人指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理
30 由，應予駁回。

31 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

01 中 華 民 國 114 年 9 月 15 日

02 民事第十三庭

03 審判長法官 林純如

04 法官 邱蓮華

05 法官 呂如琦

06 正本係照原本作成。

07 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
08 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
09 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

10 中 華 民 國 114 年 9 月 16 日

11 書記官 莊雅萍

12 附表一：土地

13

編號	地號	權利範圍	登記內容
1	基隆市○○區○○段○ ○○○段000地號	2408/10000	1. 所有權人（信託）：王進祥 2. 抵押權人：相對人 3. 抵押權設定義務人：欣偉傑公司 4. 債務人：欣偉傑公司、大元公司
2	基隆市○○區○○段○ ○○○段00000地號	2408/10000	同上
3	基隆市○○區○○段○ ○○○段000地號	2408/10000	同上

14 附表二：建物

15

編號	建號	權利範圍	備註	登記內容
1	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○○	全部	含共有部分同區段2 039建號(權利範圍6 25/10000)、2040建 號(權利範圍230/10 000)	1. 所有權人（信託）：王進祥 2. 抵押權人：相對人 3. 抵押權設定義務人：欣偉傑

	區○○段○○○○段00 0地號			公司 4.債務人：欣偉 傑公司、大元 公司
2	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00 0地號	全部	含共有部分同區段2 039建號(權利範圍6 25/10000)、2040建 號(權利範圍230/10 000)	同上
3	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00 0地號	全部	含共有部分同區段2 039建號(權利範圍6 24/10000)、2040建 號(權利範圍231/10 000)	同上