臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度執事聲字第118號

聲　請　人　欣磐興業股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　王世龍

聲　請　人　姚舒嚴

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　華南商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃俊智

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間清償債務強制執行事件，聲請人即異議人對於本院民事執行處司法事務官民國115年8月21日113年度司執字第41473號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

聲明異議駁回。

聲明異議程序費用新臺幣壹仟元由聲請人負擔。

理　由

一、司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分，認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以裁定駁回之。強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4規定甚明。本件相對人以本院112年度司促字第6970號支付命令及確定證明書為執行名義，聲請拍賣姚舒嚴所有門牌號碼：桃園市○○區○○○路000巷000弄00號

房屋及其基地（下稱系爭房地），並於第一次拍賣流標後，聲請除去欣磐興業股份有限公司（下稱欣磐公司）基於其與姚舒嚴間之房屋修繕及使用協議書（下稱系爭協議書）而占有系爭房地之法律關係，經本院司法事務官於民國115年2月13日終止系爭協議書之法律關係，聲請人則以系爭協議書係於108年12月11日簽立，早於姚舒嚴在109年9月1日將系爭房地設定最高限額新臺幣（下同）1,850萬元抵押權（下稱系爭抵押權）與相對人，雙方並約定由欣磐公司支出高額修繕費用換取使用權，具有財產權性質，非使用借貸關係，自不適用民法第866條第3項規定為由而提出異議，本院司法事務官以欣磐公司依系爭協議書之約定，係於出資修繕系爭房地後之109年10月1日起方取得系爭房地之占有權源，系爭抵押權設定時，欣磐公司尚未有任何占有權源，且姚舒嚴亦切結系爭房地無租賃或使用借貸關係存在，則相對人當無從確實進行核貸風險控管，自應由聲請人承受除去系爭協議書法律關係之不利益較為公平為由，於115年8月21日裁定駁回聲請人之異議，聲請人不服，於收受上開裁定後10日內提出異議，本院司法事務官遂送請本院裁定，核與上開規定相符，合先敘明。

二、異議意旨略以：

（一）系爭協議書於108年12月11日簽立時即已成立生效，雙方因考量整棟毛胚屋修繕工程需時數月完工，方約定自109年10月1日起算使用期間，並非抵押權設定後所成立之負擔，原裁定誤將契約之成立與履行期之始期混為一談，創設民法第866條所無之限制，其認事用法顯有重大違誤。

（二）又欣磐公司出資高達450萬元進行全棟水電重配、衛浴安裝、門窗修復、泥作粉光、RC灌漿等重大修繕工程，以換取10年使用權，是系爭協議書乃具高度對價性之非典型無名契約（附負擔之有償使用權），絕非無償單純使用借貸，亦非無權占有，原裁定無視欣磐公司投入鉅資修繕，大幅增加系爭房地價值，逕予除去系爭協議書之法律關

係，無異令相對人坐享欣磐公司修繕所帶來之利益，顯失法益之衡平，嚴重侵害憲法第15條保障之人民財產權。至姚舒嚴向相對人申請貸款時所出具之切結書，依債之相對性原則，斷不得以溯及抹煞或剝奪欣磐公司早於108年間即已合法取得之系爭協議書所約定之權利，原裁定採證認事顯然悖離證據法則與公平正義。

（三）況不動產拍賣是否流標，涉及當期不動產市場景氣、利率水準、區域生活機能、鑑價底價是否偏離市價等多元市場因素，本件拍賣底價近2,000萬元，初次拍賣無人應買，本屬法拍市場之常態現象，原裁定未深入調查市場客觀行情，即主觀認定流標係因欣磐公司之占有負擔所致，進而剝奪欣磐公司之占有權利，其推論過程亦有速斷。

（四）為此，爰提起異議，請求廢棄原裁定，本院民事執行處115年2月13日桃院雲六113年度司執字第41473號執行命令，依民法第866條第2項、第3項規定，終止、除去系爭協議書之法律關係部分，應予撤銷等語。

三、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，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定。出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾5年或未定期限者，不適用之。民法第866條、第425條定有明文。又租賃契約為債權契約，雖設有民法第425條之類債權物權化的規定，但除了這種例外的情形，租賃契約仍具債之相對性，僅能拘束出租人及承租人，不得對抗第三人。是以，體系解釋上，抵押物上的租賃關係，如果不是債權物權化的情形，無論成立於抵押權設定前後，均不得對抗抵押權人，即使成立於抵押權設定之前，執

行法院亦得依民法第866條第2項規定，終止該租賃關係後拍賣抵押物。

四、經查，本件系爭協議書第3條約定，欣磐公司出資修繕系爭建物後，得於109年10月1日至119年9月30日間使用系爭房地，此部分約定固然不失為租賃契約，然其租賃期間逾5年而未經公證，依民法第425條第2項規定，不適用同條第1項關於買賣不破租賃之規定，該租賃關係復查無其他債權物權化之情事，依前開規定及說明，執行法院自得依民法第866條第2項規定辦理；又該租賃關係確有影響拍賣時應買者之意願，足認相對人實行抵押權受有影響乙節，原裁定已說明甚詳，本院加以援用，不另贅述；又民法第866條、第425條規定的意旨就是，聲請人的租賃權應向相對人的債權退讓，異議意旨空言顯失法益之衡平，嚴重侵害憲法第15條保障之人民財產權云云，顯無可採。原裁定駁回聲請人聲明異議，理由雖有不同，結論並無二致，於法仍屬有據，並無違誤，聲請人聲明異議，指為違法不當求為廢棄原裁定，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第12條第2項、第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條、第78條裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　16　　日

民事第四庭　法　官　孫健智

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　19　　日

書記官　彭明賢