

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度訴字第627號

原告 武田麗神建設股份有限公司

法定代理人 李德寅

原告 麗神營造股份有限公司

法定代理人 卓有福

上二人共同

訴訟代理人 黃世直

莊榮兆

被告 玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃男州

訴訟代理人 黃煌文

被告 鍾武宏

訴訟代理人 嚴庚辰律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，本院於民國111年1月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按法官被聲請迴避者，在該聲請事件終結前，應停止訴訟程序。但其聲請因違背民事訴訟法第33條第2項，或第34條第1項或第2項之規定而為者，不在此限，同法第37條第1項定有明文。又法官有民事訴訟法第32條所定之情形而不自行迴避，或有第32條所定以外之情形，足認其執行職務有偏頗之虞者，當事人得聲請法官迴避，同法第33條第1項第1款、第

2款亦有明文。所謂足認法官執行職務有偏頗之虞，係指法官對於訴訟標的有特別利害關係，或與當事人之一造有密切之交誼或嫌怨，或基於其他情形，客觀上足疑其為不公平之審判者而言；若僅憑當事人之主觀臆測，或不滿意法官不就當事人聲明之證據為調查，或認法官行使闡明權、指揮訴訟、維持法庭秩序失當，則不得謂其執行職務有偏頗之虞（最高法院110年度台抗字第1054號裁定意旨參照）。原告訴訟代理人黃世直於民國111年12月20日言詞辯論期日以承審法官於本院110年度訴字第298號返還所有權狀事件中為錯誤裁定為由，聲請法官迴避，有言詞辯論筆錄在卷可佐。然本院110年度訴字第298號訴訟事件與本件並非同一事件，承審法官亦未曾參與本訴訟事件之前審裁判，原告訴訟代理人黃世直以此為由聲請法官迴避，與法顯有不合；另原告訴訟代理人黃世直雖於本件言詞辯論期日當場聲請法官迴避，然並未依法於3日內提出能即時調查之證據，以釋明其聲請法官迴避之具體原因，顯見原告訴訟代理人黃世直所為，無非意在干擾及延滯訴訟，不在合法聲請法官迴避之範疇，則依民事訴訟法第37條第1項但書之規定，本件訴訟程序自無需因原告訴訟代理人黃世直聲請法官迴避，而予停止，合先敘明。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益（最高法院42年度台上字第1031號、52年度台上字第1240號判決要旨參照）。查原告主張其與家有生物科技有限公司（下稱家有公司）間就門牌雲林縣○○市○○街0號及興華街1之3號房屋有租賃關係存在，為被告二人所否認，顯然兩造就原告對上開房屋租賃關係存在與否

01 已發生爭執，且致原告在私法上之地位有受侵害之危險，則
02 原告提起本件確認租賃關係存在之訴，即有確認之法律上利
03 益，合先敘明。

04 貳、實體方面：

05 一、原告主張：

06 (一)武田營造工程股份有限公司（下稱武田公司）於109年1月1
07 日經家有公司法定代理人蕭芸蓁簽署房屋使用同意書予武田
08 公司。嗣後武田公司於109年1月21日與家有公司簽訂房屋租
09 賃契約書，約定由家有公司將門牌號碼雲林縣○○市○○街
10 0號之房屋出租予武田公司，租賃期間自109年2月1日起至11
11 0年1月31日止，租金每月新臺幣（下同）15,000元。

12 (二)嗣武田公司法定代理人許中民與家有公司將房屋租賃契約
13 （租賃標的：雲林縣○○市○○街0號1樓全部，租賃期間：
14 109年3月25日起至110年3月24日止，租金每月18,000元）聲
15 請公證，經賴盈君民間公證人於109年3月25日公證在案。之
16 後因武田公司法定代理人變更，由武田公司法定代理人詹穎
17 綸與家有公司將房屋租賃契約（租賃標的：雲林縣○○市○○
18 街0號1樓全部，租賃期間：109年6月18日起至110年3月24
19 日止，租金每月18,000元）聲請公證，經賴盈君民間公證人
20 於109年6月18日公證在案。

21 (三)嗣後因家有公司法定代理人變更為黃世直，而武田公司與麗
22 神建設有限公司（下稱麗神建設公司）實際負責人均為黃世
23 直，故麗神建設公司與家有公司簽訂長期租賃契約，約定家
24 有公司將雲林縣○○市○○街0號及興華街1-3號房屋出租與
25 麗神建設公司，租賃期間自110年1月1日起至119年12月31日
26 止，租金每月10,000元。

27 (四)麗神建設公司與武田公司經股東會同意合併，合併後更名為
28 武田麗神建設股份有限公司（下稱武田麗神公司），經經濟
29 部中部辦公室於110年11月18日核准在案。

30 (五)綜上所述，原告武田麗神公司與麗神營造股份有限公司（下
31 稱麗神營造公司）與家有公司間確有租賃關係存在，為此，

01 請求確認租賃關係存在等語。

02 並聲明：(一)確認原告武田麗神公司、麗神營造公司與家有公
03 司間就門牌號碼：雲林縣○○市○○街0號及興華街1之3號
04 有租賃關係存在。(二)訴訟費用由被告負擔。

05 二、被告鍾武宏則以：原告就其所提出租賃契約之真正，應負舉
06 證責任；且原告所提出證七、證八之租賃契約，租賃期間均
07 已屆滿，原告主張顯無理由；至原告所提出證十四之租賃契
08 約未經公證，與民法第425條規定相悖，顯係為妨礙強制執
09 行而虛捏租賃契約，顯不足採；再原告自承家有公司、武田
10 公司、麗神公司三家公司實際負責人均為黃世直，則黃世直
11 兼代三家公司簽訂租賃契約，顯然違反公司法第108條第3項
12 準用同法第519條規定，其所為法律行為應屬無效；嗣當庭
13 改稱不爭執原告提出租約之真正等語，資為抗辯。

14 被告玉山商業銀行股份有限公司則以：原告主張之租賃契約
15 存在於抵押權設定後，法院除去租賃於法有據等語，資為抗
16 辯。

17 並均聲明：原告之訴駁回，訴訟費用由原告負擔。

18 三、經查，家有公司於100年9月1日以其所有坐落雲林縣○○市
19 ○○段0000000地號土地及其上2594建號即門牌號碼雲林縣
20 ○○市○○街0號建物，及坐落雲林縣○○市○○段0000000
21 ○0000000地號土地及其上2595建號即門牌號碼雲林縣○○
22 市○○街0○0號建物（以下合稱系爭房地）為擔保，設定擔
23 保債權總金額1,200萬元之第一順位最高限額抵押權予玉山
24 商業銀行股份有限公司（下稱玉山銀行），嗣家有公司於10
25 2年2月18日以系爭房地為擔保，設定擔保債權總金額6,600
26 萬元之第二順位最高限額抵押權予被告玉山銀行；之後，家
27 有公司於108年11月7日以系爭房地為擔保，設定擔保債權總
28 金額2,200萬元之第三順位最高限額抵押權予被告鍾武宏，
29 家有公司於抵押權設定後於109年間將系爭房地出租予武田
30 公司、麗神建設公司（兩家公司合併後更名為武田麗神建設
31 股份有限公司），而系爭房地經本院109年度司執字第39854

號執行事件以總價73,021,000元為拍賣最低價格，定於111年1月12日下午3時第3次拍賣，拍賣期日無人應買，經本院民事執行處公告特別變賣，被告玉山銀行、鍾武宏聲請除去租賃關係，經本院民事執行處於111年2月5日以雲院宜109司執己字第39854號執行命令除去原告麗神營造公司、武田公司就系爭房地與家有公司間之租賃權，有土地及建物登記第一類謄本、執行命令附於本院109年度司執字第39854號執行卷可稽，並經本院依職權調取上開卷宗核閱無訛，並為兩造所不爭執，自堪信為真正。

四、按不動產所有人設定最高限額抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權及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，此觀民法第881條之17準用同法第866條第1項、第2項之規定甚明。次按，拍賣之不動產，原有之租賃關係隨同移轉，但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限，強制執行法第98條第2項亦定有明文。又不動產所有人設定抵押權後，如與第三人訂立租賃契約而致抵押物之價金有所影響，該租賃契約對於抵押權人不生效力，抵押權人因屆期未受清償，聲請拍賣抵押物時，執行法院自可依法逕予執行，司法院院字第1446號解釋意旨參照。是以，辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款明白揭示，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除去後拍賣之。

五、查原告主張武田公司、麗神建設公司自109年2月1日起向家有公司承租系爭房地，租賃期間自109年2月1日起至110年1月31日止，租金每月15,000元；嗣後武田公司法定代理人許中民與家有公司將房屋租賃契約（租賃標的：雲林縣○○市○○街0號1樓全部，租賃期間：109年3月25日起至110年3月

24日止，租金每月18,000元）聲請公證，經賴盈君民間公證人於109年3月25日公證在案；之後因武田公司法定代理人變更，由武田公司法定代理人詹穎綸與家有公司將房屋租賃契約（租賃標的：雲林縣○○市○○街0號1樓全部，租賃期間：109年6月18日起至110年3月24日止，租金每月18,000元）聲請公證，經賴盈君民間公證人於109年6月18日公證在案。嗣後因家有公司法定代理人變更為黃世直，而武田公司與麗神建設公司實際負責人均為黃世直，故麗神建設公司與家有公司簽訂長期租賃契約，約定家有公司將系爭房地出租予麗神建設公司，租賃期間自110年1月1日起至119年12月31日止，租金每月10,000元，固據原告提出房屋租賃契約書2份、公證書2份、房屋租賃契約2份（見本院111年度補字第136號民事卷第55頁至第67頁、第73頁至第95頁、第101頁至第111頁）為證，另原告麗神營造公司主張其向家有公司承租系爭房地，租賃期間自109年8月1日起至119年7月31日止，租金每月15,000元，有房屋租賃契約書1份附於本院109年度司執字第39854號執行卷（見執行卷參第19頁至第21頁），然原告所提出上開租賃契約書均係於系爭房地之抵押權設定後所簽訂之租賃契約，而系爭房地經本院民事執行處查封後，經三次拍賣程序，無人應買，足見武田公司、麗神建設公司（兩造公司合併後更名為原告武田麗神公司）、麗神營造公司與家有公司間之租賃關係業已影響抵押權，本院民事執行處因而依民法第866條第1、2項規定除去該租賃關係，於法自屬有據。

六、又本院民事執行處於111年2月5日除去租賃關係之執行命令已於111年2月9日送達麗神營造公司法定代理人卓有福，並於111年2月11日寄存送達於武田公司法定代理人李德寅，有本院送達證書2份附於執行卷可稽，而麗神營造公司之法定代理人為卓有福，另武田公司與麗神建設公司於110年10月5日經股東會同意合併，合併後更名為武田麗神公司，法定代理人為李德寅，有公司登記資料在卷可參，堪認本院民事執

01 行處除去租賃關係之執行命令確已送達原告武田麗神公司與
02 麗神營造公司而生效力。又原告不服本院民事執行處除去該
03 租賃關係之執行命令提出異議，經本院以109年度司執字第3
04 9854號、111 年度執事聲字第13號裁定駁回，亦經本院依職
05 權調取本院111年度執事聲字第13號民事卷核閱無訛。原告
06 武田麗神公司、麗神營造公司與家有公司間之租賃權既經本
07 院民事執行處除去租賃後拍賣，則原告武田麗神公司、麗神
08 營造公司仍主張其與家有公司間有租賃關係存在，即無理
09 由，應予駁回。

10 七、綜上所述，原告請求確認原告武田麗神公司、麗神營造公司
11 與家有公司間租賃關係存在，為無理由，應予駁回。而原告
12 請求確認原告武田麗神公司、麗神營造公司與家有公司間之
13 租賃關係存在，既無理由，則原告請求被告等聲明租賃關係
14 除去應予駁回、原告麗神建設有限公司（合併更名武田麗神
15 建設股份有限公司）自109年2月1日至119年12月31日完全合
16 法整棟大樓租賃關係存在、司法事務官邱書俞偽造拍賣公告
17 自地下室.2.3.4.5.6.7.8樓均點交，應予廢棄（原告另提偽
18 造公文書告訴）、原告所有租賃整棟大樓自地下室.1.2.3.
19 4.5.6.7.8樓均不得點交、111年3月9日裁定書、111年4月8
20 日裁定書、因司法事務官偽造公文書，兩項裁定應廢棄。租
21 賃關係存在不得除去、自聲請異議日起司法事務官，再刪不
22 利原告均依法論處（以上為原告起訴狀訴之聲明第2項至第7
23 項，已經原告訴訟代理人當庭撤回），亦均無理由，應併予
24 駁回。

25 八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
26 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，
27 爰不一一論述，附此敘明。

28 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日
30 民事第二庭 法 官 冷明珍

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 112 年 1 月 3 日

05 書記官 黃佑怡