

訴願人 圓直營造股份有限公司

代表人 蘇進家

訴願人 武田營造工程股份有限公司

代表人 許中民

訴願人 弘泰營造工程股份有限公司

代表人 黃世直

訴願人因行政執行事件，不服本部行政執行署臺中分署 105 年度地稅執字第 00004266 號行政執行事件之執行行為及本部行政執行署 106 年 12 月 21 日 106 年度署聲議字第 89 號聲明異議決定書，提起訴願，本部決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、本件臺中市政府地方稅務局及衛生福利部中央健康保險署以訴願人圓直營造股份有限公司（下稱訴願人 1）滯納房屋稅、地價稅、全民健康保險費等，自 104 年 11 月間陸續移送臺中分署執行；新北市政府稅捐稽徵處、交通部公路總局臺北區監理所、勞動部勞工保險局、衛生福利部中央健康保險署、財政部北區國稅局以訴願人 1 滯納使用牌照稅、印花稅、違反公路法罰鍰、勞工保險費、勞工退休金、全民健康保險費、營業稅等，自 102 年 4 月間陸續移送本部行政執行署士林分署（下稱士林分署）執行，經士林分署於 105 年 9 月間囑託本部行政執行署臺中分署（下稱臺中分署）

執行。臺中分署於 105 年 9 月 8 日函請臺中市大里地政事務所就訴願人 1 所有之臺中市大里區新義段○○地號（權利範圍：○○）土地、同段○○建號（權利範圍：○○）、○○建號（權利範圍：○○）建物（以下合稱系爭不動產）辦理查封登記，經臺中市大里地政事務所 105 年 9 月 13 日里地一字第 1050010122 號函查復辦竣查封登記。而抵押權人台中商業銀行股份有限公司（下稱台中銀行）於 105 年 2 月間向臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）聲請執行系爭不動產，因系爭不動產已由臺中分署查封，臺中地院於 106 年 1 月 6 日將案件移併臺中分署執行，臺中分署就系爭不動產經鑑價等程序後，先後定於 106 年 5 月 2 日、同年 6 月 6 日進行第 1 次、第 2 次拍賣程序，拍賣最低價額分別為新臺幣○○○，前開第 1 次、第 2 次拍賣均無人應買，臺中分署再以 106 年 6 月 9 日中執禮 105 年地稅執字第 00004266 號公告，定同年 7 月 4 日進行第 3 次拍賣程序，拍賣最低價額為○○○元。

二、台中銀行於 106 年 6 月 23 日（臺中分署收文日）具狀陳報略以：系爭不動產出租予訴願人武田營造工程股份有限公司（下稱訴願人 2）及訴願人弘泰營造工程股份有限公司（下稱訴願人 3），前開出租行為均係於查封後，請臺中分署除去租賃關係，點交於買受人，使拍賣標的物不致因出租第三人而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能滿足清償等語。臺中分署認台中銀行之申請為有理由，以 106 年 6 月 29 日中執禮 105 年地稅執字第 00004266 號公告停止系爭不動產之第 3 次拍賣程序。嗣臺中分署以 106 年 7 月 4 日中執禮 105 年地稅執字第 00004266 號執行命令（下稱系爭命令 1）除去訴願人 1、訴願人 2 及訴願人 3 間就系爭不動產之租賃權，訴願人 2、訴願人 3 各於 106 年 7 月 13 日具狀聲明異議，均略以：其承租系爭不動產，業經公證程序，非經訴訟程序，不

得予以除去云云；臺中分署認有重新查證法律關係及系爭不動產占有使用情形等為由，以 106 年 7 月 24 日中執禮 105 年地稅執字第 00004266 號函 2 件，撤銷系爭不動產之第 1 次、第 2 次拍賣程序及系爭命令 1，另以 106 年 9 月 5 日中執禮 105 年地稅執字第 00004266 號公告，定 106 年 10 月 3 日進行第 1 次拍賣程序，無人應買，台中銀行向臺中分署出具「民事聲請除去租賃權拍賣狀」（下稱系爭聲請狀）（臺中分署於 106 年 10 月 6 日收文）陳報略以：系爭不動產出租予訴願人 2、訴願人 3，出租行為均係在查封後，請臺中分署除去租賃關係，使拍賣標的物不致因出租第三人而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能滿足清償等語。臺中分署認其申請有理由，以 106 年 10 月 11 日中執禮 105 年地稅執字第 00004266 號執行命令（下稱系爭命令 2）除去訴願人 1、訴願人 2 及訴願人 3 間就系爭不動產之租賃權，訴願人 1、訴願人 2、訴願人 3 均不服，於 106 年 10 月 30 日各別具狀聲明異議，仍重申：其租賃之系爭不動產，業經公證程序，非經訴訟程序，不得予以除去云云。經臺中分署爰認聲明異議無理由，再經本部行政執行署以 106 年度署聲議字第 89 號聲明異議決定書（下稱系爭異議決定書）駁回其異議。訴願人不服，提起訴願，認台中銀行系爭聲請狀未押日期，屬無效之文書，不具法律效力，臺中分署 106 年 11 月 7 日中執禮 106 年度聲議字第 14 號函（下稱系爭函），擅自將系爭聲請狀變造為有效，本部行政執行署亦未詳查，故系爭函及系爭異議決定書均屬無效之公文書，應予撤銷；訴願人 1、訴願人 2 及訴願人 3 間之租賃契約，均經法定公證程序，不得除去云云，案經本部行政執行署檢卷答辯到部。

理 由

一、按「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（第1項）。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（第2項）。」「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。」「關於本章之執行，除本法另有規定外，準用強制執行法之規定。」民法第866條第1項、第2項、辦理強制執行事件應行注意事項第57點第4款、行政執行法第26條定有明文。故不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上固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，但抵押權人之抵押權不因此而受影響；是以，不動產所有人設定抵押權後，如與第三人訂立租賃契約而影響抵押物之售價以致抵押權無法受清償者，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，於公法上金錢給付義務行政執行事件，本部行政執行署各分署（下稱分署）就該不動產執行時，得依聲請或依職權除去該租賃關係後拍賣之，俾避免拍賣後不點交，致影響拍定價格；而分署除去租賃權之執行行為，並無確定實體上法律關係存否之效力，實體上就該法律關係有爭執之人，為求保護其權利，得另提起訴訟，以求解決（司法院院字第1446號解釋、最高法院86年度台抗字第160號民事裁定意旨參照）。

二、查訴願人1於103年6月17日將系爭不動產設定最高限額抵押權予台中銀行，擔保債權總金額為最高限額○○元，台中銀行於105年2月間向臺中地院聲請執行，其債權金額為本金○○元並加計利息及違約金等，臺中地院於106年1月6日將案件移併臺中分署執行，系爭不動產經臺中分署於106年10月3日進行第1次拍賣程序，

無人應買，各債權人及移送機關亦未表示承受；而依訴願人2、訴願人3提出之租賃契約所載，訴願人1與訴願人2先後於103年6月24日、103年8月19日、104年12月3日就系爭不動產簽訂租賃契約，訴願人1與訴願人3於105年1月8日就系爭不動產簽訂租賃契約，前開租賃關係均成立在抵押權設定之後，此有系爭不動產之登記謄本、台中銀行民事強制執行聲請狀、系爭不動產租賃契約書影本等附於臺中分署執行卷可稽。

三、是以，台中銀行以訴願人1、訴願人2及訴願人3間租賃關係之存在，已影響該行債權受償為由，以系爭聲請狀向臺中分署申請除去租賃權，臺中分署於106年10月6日收受系爭聲請狀，台中銀行於系爭聲請狀蓋有法人名稱、法定代理人之印章，雖未填載年、月、日，然系爭聲請狀蓋有臺中分署收件章，所載收件日期為106年10月6日，故台中銀行聲請除去租賃權之意思表示已到達臺中分署，臺中分署形式上審查認台中銀行之申請有理由，以系爭命令2除去訴願人1、訴願人2及訴願人3間對系爭不動產之租賃權，揆諸前開說明，並無不合。訴願人主張台中銀行系爭聲請狀未押日期，屬無效之文書，不具任何法律效力，本部行政執行署系爭異議決定書屬無效之公文書，應予撤銷；訴願人認其租賃契約，均經法定公證程序，不得除去云云，並無理由。另執行機關認義務人或利害關係人之聲明異議無理由者，應送直接上級主管機關決定之，此觀行政執行法第9條規定自明，本件訴願人1、訴願人2、訴願人3於106年10月30日具狀向臺中分署聲明異議，臺中分署認其異議無理由，以系爭函陳報本部行政執行署決定，訴願人均稱臺中分署以系爭函擅自將系爭聲請狀變造成有效，系爭函屬無效之公文書應予撤銷云云，並無理由，從而本部行政執行署駁回訴願人之聲明異議，並無不妥。

四、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳明堂
委員 蔡碧仲
委員 林秀蓮
委員 賴哲雄
委員 周成瑜
委員 楊奕華
委員 沈淑妃
委員 劉英秀

中 華 民 國 1 0 7 年 4 月 2 日

部 長 邱 太 三

如不服本決定，得於決定書送達之次日起2個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟