

多元物上權益關係於不動產拍賣程序之影響

宜蘭分署行政執行官

劉世民

(本文曾刊載於105年6月5日出版之「執行園地」第8期)

國內老牌小家電企業尚朋堂股份有限公司(下稱義務人)，自98年起將企業營運重心移轉至大陸地區，並將臺灣地區僅剩之原有廠房出租予昇達科技股份有限公司(下稱昇達公司)，後因在大陸的投資失利、財務發生困難。因此，義務人自100年起，即陸續欠繳地價稅、房屋稅及全民健康保險費等款項，隨後遭移送宜蘭分署強制執行，義務人最初雖有辦理分期繳納，惟後續案件陸續移送，滯欠金額陸續累積，以致無法繼續繳納，因此最後還是必須進行拍賣不動產之程序。

由於本件拍賣之不動產為廠房及坐落之土地，標的除了涉及義務人外，還有為數眾多的物上權利關係人，包括第1順位抵押權人華南商業銀行股份有限公司(下稱華南銀行)、第2順位抵押權人彰化商業銀行股份有限公司(下稱彰化銀行)、承租人昇達公司及借用人憲鋒光電科技股份有限公司及鈴育科技股份有限公司(以下各稱憲鋒公司及鈴育公司)，其中僅華南銀行因坐擁第1順位抵押權，而得好整以暇，靜待拍賣結果外，其餘之人莫不隨著拍賣程序之進行，紛紛有所聲明、主張，以確保己方之最大利益，各方爭執重點簡述如下：

(一) 本件經借調臺灣基隆地方法院99年度假扣押卷，並重新進行現場履勘、測量等程序，調查結果義務人所有之不動產為工業區廠房，廠房1樓少部分及2樓全部面積為未辦保存登記建物，只能從1樓進出2樓，另因承租人昇達公司於102年之續租係在99年假扣押查封之後，故本件即載明拍定後點交，公告進行拍賣程序。

(二)嗣因前次拍賣無人應買，於後次拍賣程序時，第2順位抵押權人彰化銀行即具狀主張義務人與昇達公司之租賃關係最早是成立(98年)在該抵押權設定(89年)之後，而前次拍賣無人應買之結果足認其實行抵押權確因該租賃關係而受有影響，故申請除租後重行拍賣。

(三)待宜蘭分署審酌上開申請而核發除租命令進行拍賣時，昇達公司於收受除租命令之後，亦隨即聲明異議，請求撤銷除租命令，主張僅以之前次拍賣無人應買，即謂租賃關係之存在已影響抵押權，尚嫌速斷；而且彰化銀行就實際債權為何，未見其說明，難謂抵押權所擔保之債權不能受滿足清償之情事云云。另對於除租後之公告拍賣程序，義務人亦行聲明異議，主張拍賣之不動產標的既已除去租賃關係，則宜蘭分署所核定之最低拍賣價格(按前次拍賣最低價額打8折)偏低。

(四)嗣宜蘭分署依據義務人之請求，提高最低拍賣價格後。義務人又聲明異議，主張拍賣標的廠房部分空間(即廠房2樓)有憲鋒公司及鈴育公司放置之生產設備、半成品、材料等物品。而憲鋒公司破產管理人亦聲明異議，主張廠房2樓部分空間自97年起，義務人即無償借予憲鋒公司使用，期限至105年底止。惟經查閱相關假扣押查封筆錄並未記載上述情形，為求慎重，宜蘭分署再派承辦書記官至拍賣標的現場履勘，確認廠房2樓前半段係昇達公司使用中，中間及後半段則由憲鋒公司及鈴育公司使用中。因此，宜蘭分署重新定期公告拍賣，依使用狀況而僅許為部分之點交，本件最終由承租人昇達公司以1億1,356萬元同於底價得標。除清償第一順位抵押權人華南銀行及第二順位抵押權人彰化銀行之優先債權外，公法債權合計徵起1,391萬5,860元。

本件不動產拍賣程序歷經4次停拍及8個拍賣期日，其主要原因係因涉及多方利益，造成聲明異議不斷，因此如何整合多方意見，實為重要。本件不動產於承辦行政執行官設定拍賣條件時，除最後1次拍賣，將憲鋒公司及鈴育公司所占用拍賣標的廠房2樓

之部分空間設定為不點交外（即部分點交），其他拍賣程序皆設定點交全部廠房，然為何第2順位抵押權人彰化銀行一再申請除租拍賣，由此可知租賃關係之存在，縱使准予點交，針對應買人而言，依然為決定是否投標及投標價格若干的重要因素之一。另外，承租人昇達公司為電子業者，若由其他人拍定，將會造成遷廠，產生巨大損失，因此其來應買義務人不動產之機率頗大，而宜蘭分署對其除租與否，實際意義並不大；又拍賣標的廠房2樓係未辦保存登記建物，只能從1樓進出2樓，而相關使用借貸之事實係成立於97年，然承租人自98年起即使用該拍賣標的廠房之1樓及2樓，且之前承辦書記官於現場履勘時，承租人昇達公司也未表達有此使用借貸關係之存在，應可認定昇達公司已默許憲鋒公司使用該廠房2樓之部分空間，故縱使該部分不行點交，亦應無礙其勢在必得之應買意願。綜上所述，不動產拍賣程序應如何進行？實在需要靠各執行人員之智慧，也就是古人所說的「運用之妙，存乎一心」。