

發文字號：臺北市政府法規委員會 95.01.12 北市法一字第 09432454000 號函

發文日期：民國 95 年 01 月 12 日

要 旨：系爭建物成立於假扣押登記之後，對作為租賃標的之而言，租賃權不僅使承租人對租賃標的物取得使用收益權，且將減低不動產本身之交換價值，有礙執行效果之行為，依強制執行法第 51 條，不得以之對抗執行債權人

主旨：有關臺北市私立○○語文文理短期補習班申請增加本市松山區南京東路 3 段○○號○樓班舍乙案， 貴局函請本會就該補習班對前揭建築物之使用權效力乙節提供相關法律意見，復請 查照。

說明：

一、復 貴局 94 年 12 月 14 日北市教社字第 09438673100 號函。

二、本件臺北市私立○○語文文理短期補習班申請增加本市松山區南京東路 3 段○○號○樓班舍（以下簡稱系爭建物）乙案，其中涉及「經法院假扣押之建築物得否作為補習班之班舍」之法律疑義，前經貴局於 94 年 10 月 20 日召集本府相關局處研商，依當日會議資料所附之臺北市松山地政事務所 94 年 9 月 19 日松山登騰字第 072031 號建物登記

騰

本影本，其上載明系爭建物前依臺灣臺北地方法院 92 年度北院錦 92 執全正字第 2061 號函囑該所辦理假扣押登記，嗣經該所以 92 年 8 月 13 日松山字第 18479 號登記假扣押在案（聲請債權人為臺北國際商業銀行，債務人為系爭建物所有權人○○○，限制範圍為系爭建物之全部），而同會議所附之該補習班與系爭建物所有權人黃○○於 93 年 12 月 17 日就系爭房屋之 A 戶所訂立之房屋租賃契約（按：前開會議中本府工務局出席代表表示系爭房屋尚未依規定辦理分戶完竣，是該當事人間係將作為租賃標的之系爭建物之一部自行約定以「A 戶」稱之，亦即 貴局所稱申請作為本案補習班班舍使用之區域），因其成立於系爭假扣押登記之後，對作為租賃標的之系爭建物而言，租賃權不僅使承租人對租賃標的物取得使用收益權，且將減低不動產本身之交換價值，因此假扣押登記後之租賃即屬有礙執行效果之行為，依強制執行法第 51 條第 2 項規定，不得以之對抗執行債權人（張登科著「強制執行法」93 年 2 月修訂版第 316 頁參照）。

三、按臺北市短期補習班管理規則第 3 條第 1 項規定：「本規則所稱補習班，指以補充國民生活知識，傳授實用技藝或輔導升學為目的，對外公開招生、收費、授課且有固定班址，預收學生人數並達五人以上之短期補習班。」因此，於本市申請設立補習班，具備固定班址即為其設立必要條件之一， 貴局鑑於本案班舍使用權自始處於不確定狀態，基於維護學生受教權益之立場，乃函請該補習班另覓適當班址。查該補習班雖基於租賃契約而得使用系爭建物之 A 戶部分，然債權人一旦聲請強制執行，該補習班即可能面臨系爭建物因拍賣或由債權人承受致遭法院解除占有而必須遷址之景況，是

以其基於租賃權所得行使之系爭建物（A戶）使用權自始即存有隨時遭排除之不確定因素，如率爾准許其增加系爭建物A戶之班舍，對學生受教權益所生影響之風險實非難以想像。準此，本案 貴局因該補習班對系爭建物A戶之使用權自始處於不確定狀態，認其不具備班址「固定」之要件，誠乃基於主管機關適用法令解釋不確定法律概念所得享有之判斷餘地，本會自表尊重與同意。

四、今該補習班所持憑之臺灣臺北地方法院民事執行處通知及執行命令等文件，至多僅足認出租人黃○○對該補習班之租金債權已依法院命令移轉予出租人之債權人，要與系爭建物之租賃使用權利關係無涉。意即，本案租金債權縱已轉讓他人，其對該補習班基於租賃契約所得行使之使用收益權既不生影響，在系爭假扣押裁定依法撤銷前，系爭建物A戶使用權自始存有遭排除之不確定狀態仍未有所改變。因此，該補習班僅憑上開法院文件，主張「本租賃與原債務人黃○○之間的債務關係已不存在，足以確定本班對該建物之使用權仍然有效」，對於上開疑慮之除去實無助益。準此，就系爭建物而言，除非該補習班得舉證證明系爭假扣押裁定業經依法撤銷，或取得該執行債權人同意將來如有實行強制執行時不除去租賃權，甚或取得系爭建物之所有權，否則系爭建物之A戶作為補習班班舍可能對學生受教權產生影響之疑慮，終將因其使用權隨時可能遭排除而難以消弭。

五、末按， 貴局本件來函另行檢附該補習班與○○○於92年7月16日就系爭建物之B戶所訂立並經公證之房屋租賃契約，此部分之租賃行為因發生於前揭假扣押登記之前，因此不惟得以對抗執行債權人，且有民法第425條買賣不破租賃原則之適用。然據本會承辦人與貴局承辦人之電話聯繫查證，系爭建物之B戶部分係作為一般事務所（辦公室），並非作為該補習班班舍之用，因此上開A戶部分租賃使用權隨時遭排除之不確定因素猶然存在，要不因B戶之承租發生在系爭假扣押登記前而有任何影響，併此指明。

備註：本函釋說明三所引臺北市短期補習班管理規則第3條第1項規定，於108年4月30日修正移列第2條。