

臺灣橋頭地方法院民事裁定

113年度執事聲字第7號

異 議 人 柯秀貞

相 對 人 水美不動產有限公司

法定代理人 張水美

相 對 人 昭偉工業股份有限公司

法定代理人 黃進裕

上列當事人間給付票款強制執行事件，異議人對於民國112年10月3日本院108年度司執助字第1813號司法事務官所為裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按，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，民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項、第3項分別定有明文。查，本院民事執行處司法事務官於112年10月3日以108年度司執助字第1813號（下稱系爭執行事件）裁定（下稱原裁定）駁回異議人之異議，而上開裁定於112年10月11日送達異議人而生送達效力，異議人於112年10月1

01 7日具狀提起抗告，依法視為已提出異議，經司法事務官認
02 其異議無理由送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘
03 明。

04 二、異議意旨略以：本院108年度司執助字第1813號強制執行事
05 件本院執行處於拍定執行不動產後定期點交，惟拍賣附表中
06 高雄市○○區○○段0000○號建物（門牌號碼高雄市○○區
07 ○○路000號）之增建部分之建物（即拍賣公告建物附表中
08 編號1263號建物其中之第一層488.62平方公尺、第二層596.
09 71平方公尺部分。下稱系爭建物），為異議人所自行出資興
10 建，不應點交，詎本院執行處於拍定後竟定期點交，爰依法
11 聲明異議以維異議人之財產權利等語。

12 三、按，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定
13 地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。
14 但其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押
15 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
16 之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
17 一項以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條定有明
18 文。次按，所有人於抵押權設定後，在抵押物上所設定之地
19 上權或其他使用收益之權利於抵押權有影響者，在抵押權人
20 聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權
21 之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除
22 去權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權人得依抵押
23 權設定時之權利狀態而受清償所必要，有司法院釋字第304
24 號解釋之理由書可資參照。又不動產所有人於設定抵押權
25 後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致影響於抵押
26 權者，依民法第866條之規定，不問其契約之成立，在抵押
27 物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依
28 聲請或本於職權在拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關
29 係，依無租賃狀態逕行強制執行。所謂抵押權受影響，係指
30 抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立
31 於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應

買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是以，於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院93年度台上字第2554號、100年度台抗字第15號裁判意旨可供參照）。

四、經查：

(一)、相對人昭偉工業股份有限公司（下稱昭偉公司）所有之高雄市○○區○○段0000地號土地及坐落其上同段239、242、246、247、248建號建物及1263建號建物（門牌號碼為高雄市○○區○○路000號，下合稱系爭不動產），分別於93年11月25日及106年6月7日為債權人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀）設定80,000,000元、200,000,000元之最高限額抵押權。異議人即承租人於92年12月10日向相對人昭偉公司承租系爭不動產，租期至112年12月9日止，嗣後又於108年4月10日簽立續租之租約（租期至128年4月9日止），並將租約公證。因異議人與相對人昭偉公司所簽定之108年4月10日為新租約，已取代92年12月10日之原租約，堪認108年4月10日新租約係在相對人昭偉公司設定最高限額抵押權予債權人臺灣中小企銀之後成立。

(二)、債權人臺灣中小企銀就系爭不動產聲請強制執行，經110年3月2日第一次拍賣，無人應買，債權人亦未承受（執行卷四第1頁），第二次拍賣減價20%，亦無人應買及承受（執行卷四第69頁），足認上開租賃關係已影響拍賣價格與第三人承買意願，業據本院依職權調取系爭執行卷核閱無誤。異議人雖稱系爭建物內有未辦保存登記之獨立建物，應不可為點交之標的云云，惟異議人所稱之未辦保存登記建物既坐落於債權人臺灣中小企銀設有抵押權之系爭不動產內，自符合民法第866、877條規定，抵押權人自得聲請執行法院除去該建築物之租賃權，依無租賃狀態將系爭建物與土地併付拍賣。

(三)、蓋抵押權為擔保物權，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，固仍得為使用收益，但如影響於抵押權者，對於

01 抵押權人不生效力。故土地所有人於設定抵押權後，在抵押
02 之土地上設定地上權或成立租賃關係，使第三人在抵押土地
03 上營造建築物，致影響於抵押權者，抵押權人自得聲請法院
04 除去該權利或終止租賃關係，依無地上權或無租賃狀態將該
05 建築物與土地併付拍賣，此乃民法第866條第1、2項規定之
06 所由設。惟此第三人營造之建築物能否併付拍賣，仍以執行
07 法院已在拍賣程序終結前，依聲請或職權為除去地上權等或
08 終止租賃關係之處分或裁定為前提，在執行法院尚未除去或
09 終止其用益權前，自不得準用民法第877條第2項規定，逕將
10 該第三人所有之建築物與抵押土地併付拍賣。揆諸上開說明，
11 本件異議人之租賃關係既係成立於抵押權設定後，且已
12 影響抵押權，本院執行處自得因抵押權人聲請，依民法第86
13 6條之規定除去租賃權，依無租賃狀態進行拍賣程序及點交
14 程序。故本院執行處依法除去異議人之租賃關係，並將本件
15 拍賣條件定為點交及定期點交，並無違誤。異議人之異議，
16 於法無據，為無理由。

17 五、據上論結，原裁定駁回異議人之異議，核無違誤，異議人異
18 議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回，
19 爰依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後
20 段，裁定如主文。

21 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

22 民事第一庭 法 官 郭文通

23 正本係照原本作成。

24 如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀。

25 中 華 民 國 113 年 5 月 22 日

26 書記官 林香如