

臺灣橋頭地方法院民事裁定

115年度執事聲字第39號

異 議 人 陳穀芝即陳麗君

陳虹圻

相 對 人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 胡光華

上列異議人因清償票款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官民國115年5月14日所為114年度司執助字第2744號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

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；法院認該異議為有理由時，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項至第3項分別定有明文。查異議人就本院司法事務官於民國115年5月14日以114年度司執助字第2744號所為駁回異議人聲明異議之裁定，均於115年5月19日收受，異議人陳穀芝、陳虹圻分別於115年5月28日、29日具狀聲明不服提出異議，核與前開規定相符，依法本院應為聲明異議有無理由之審理，先予敘明。
- 二、異議意旨略以：異議人陳虹圻於查封前即已依異議人間之租賃契約，居住於坐落高雄市○○區○○段000○號建物（含共有部分即同段000建號建物應有部分000/000000，以下合

01 稱系爭建物）中，倘將租賃關係除去，將侵害陳虹圻之居住  
02 利益，且陳虹圻已提起第三人異議之訴，應待該訴訟判決確  
03 定，否則應維持不點交。又異議人陳穀芝買受系爭建物，勢  
04 必辦理貸款並設定抵押權後，始能取得所有權，並用以出  
05 租，租賃契約在抵押權成立後而成立乃必然結果，不應認陳  
06 穀芝為惡意妨害執行，且設定抵押權後成立租賃契約，不必  
07 然影響抵押權之實行，而依強制執行法第98條第2項規定，  
08 租賃關係不隨同移轉為例外，執行法院應從嚴認定，原裁定  
09 未具體審酌是否影響抵押權，即除去租賃關係，理由尚有不足。  
10 其次，執行法院未囑託鑑定陳虹圻之租賃權對於抵押權  
11 實行是否有影響，調查有所未盡。再者，陳虹圻與其父母僅  
12 有系爭建物可資居住，如維持不點交，既可繼續進行執行程  
13 序，又可保障陳虹圻之居住權並盡陳虹圻之扶養義務，較符  
14 合憲法及兩公約施行法所保障居住權之規定，爰提起聲明異  
15 議，請求廢棄原裁定等語。

16 三、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地  
17 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但  
18 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權  
19 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣  
20 之。民法第866條第1項及第2項分別定有明文。所謂於抵押  
21 權有影響者，係指抵押權人居期未受清償，實行抵押權時，  
22 因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交  
23 換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而  
24 言。是於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，  
25 或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔  
26 保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院  
27 101年度台抗字第551號民事裁定意旨參照）。又所有人於抵  
28 押權設定後，在抵押物上所設定之地上權或其他使用收益之  
29 權利於抵押權有影響者，在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發  
30 生無人應買或出價不足清償抵押債權之情形，即須除去該項  
31 權利而為拍賣，並於拍定後解除被除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權設定時之權利狀態而受清償之必要（司法院大法官會議釋字第304號解釋理由書參照）。

#### 四、經查：

(一)陳穀芝於111年6月10日以系爭建物及坐落同段00地號土地應有部分000/000000（以下合稱系爭不動產），為相對人設定新臺幣（下同）2,472萬元及131萬元最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），第三人合迪股份有限公司執臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）114年度司票字第4601號本票裁定為執行名義，聲請高雄地院以114年度司執字第89483號對陳穀芝為強制執行（下稱系爭強制執行程序），並囑託本院以114年度司執助字第2744號就系爭不動產為強制執行，因陳穀芝提出其與陳虹圻間租賃契約，拍賣條件改為不點交，並以底價2,845萬元拍賣後，無人應買，底價減為2,276萬元拍賣後仍無人應買；相對人以支付命令為執行名義，債權額為20,467,379元本金及其利息、違約金、程序及執行費用，聲請本院以115年度司執字第16452號對陳穀芝之財產為強制執行，其中就系爭不動產為強制執行部分，經併入系爭強制執行程序等情，經本院調閱上開執行卷宗查明無訛。

(二)系爭強制執行程序就系爭不動產所為拍賣，業經二拍而無人應買，倘再減價拍賣，已不足清償系爭抵押權所擔保債權，依上開說明，已足以認定不點交之拍賣條件影響抵押權之實行，則本院執行處依相對人之請求除去租賃關係，並無違誤。

(三)按強制執行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行。有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定。強制執行法第18條定有明文。陳虹圻所提第三人異議之訴，固由本院以115年度補字第301號受理在案，惟其一併聲

01 請之停止執行，業經本院以115年度聲字第34號駁回在案，  
02 依強制執行法第18條第1項，不應停止系爭強制執执行程序，  
03 異議人主張應待上開第三人異議之訴確定後再為執行等語，  
04 顯無可採。

05 (四)異議人主張本院應囑託鑑定系爭不動產點交與否之差異，始  
06 可認定有無影響等語，惟系爭不動產業經二拍仍無人應買，  
07 顯見在不點交之拍賣條件下，應買人不願投標，已足以認定  
08 不點交之拍賣條件影響抵押權人實行抵押權，有如前述，本  
09 院自無再囑託鑑定之必要。此外，異議人亦未提出得以說明  
10 不點交之拍賣條件不影響拍賣價格之鑑定報告，則異議人此  
11 部分之主張，亦無可採。

12 (五)陳虹圻既係向陳穀芝承租系爭不動產之一部，自得再向他人  
13 承租房屋居住，並用以履行其扶養義務，從而，異議人主張  
14 除去租賃關係將影響陳虹圻居住權及扶養義務之履行等語，  
15 實無可採。

16 五、綜上所述，本院司法事務官所為除去租賃關係之命令，並無  
17 違誤，其駁回異議人之聲明異議，經核於法並無不合，異議  
18 意旨指摘原裁定不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

19 六、據上論結，本件異議為無理由，依民事訴訟法第240條之4第  
20 3項後段規定，裁定如主文。

21 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日  
22 民事第二庭 法 官 林昶燁

23 以上正本係照原本作成。

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，並繳  
25 納裁判費新臺幣1,500元。

26 中 華 民 國 115 年 8 月 3 日  
27 書記官 翁志璋