

臺灣嘉義地方法院民事裁定

115年度執事聲字第14號

異議人 李金水

上列異議人就中租迪和股份有限公司、裕融企業股份有限公司與債務人劉坊琳間請求票款執行事件，異議人對於中華民國115年3月26日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第15437號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用新臺幣1,000元由異議人負擔。

理 由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1準用。查本院民事執行處司法事務官於民國115年3月26日做成114年度司執字第15437號（下稱系爭執行事件）民事裁定（下稱原裁定），原裁定於同年3月31日送達異議人，異議人於收受該處分送達後10日內之115年4月9日具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，合先敘明。

二、本件異議意旨略以：異議人自95年起即向債務人劉坊琳承租附表所示不動產（下稱系爭不動產），並實際居住使用至今，持續支付租金。縱於上開期間曾多次換約或未簽訂租賃契約，然租賃標的、使用目的及占有狀態始終一致，此乃民間常見之換約續租，而非終止舊約另立新約，各次租賃契約尚非如原裁定所認係個別獨立之契約。且異議人之占有並未中斷，應認係同一租賃關係之延續，而非全然獨立之新契

01 約。原裁定僅憑108年、114年之租約係成立於105年10月17  
02 日抵押權設定之後，即認異議人與債務人劉坊琳間租賃關係  
03 屬抵押權設定後之租賃。然其忽略異議人自95年起即持續占  
04 有並持續支付租金之「事實狀態」，原裁定顯有失當。是  
05 以，異議人與債務人劉坊琳之租賃關係自95年成立，應認早  
06 於系爭不動產抵押權設定，當無民法第866條第2項規定之適  
07 用，法院不得據以終止租賃關係。並聲明：(一)原裁定廢棄；  
08 (二)系爭執行事件115年1月22日嘉院弘114司執簡字第15437號  
09 執行命令中，就債務人劉坊琳所有系爭不動產所為「終止承  
10 租人李金水之租賃關係」之處分，應予撤銷。(三)系爭執行事  
11 件之拍賣條件應變更為「有租賃關係，拍定後不點交」等  
12 語。

13 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  
14 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但  
15 其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權  
16 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣  
17 之；前開規定於最高限額抵押權準用之，此觀民法第866條  
18 第1項、第2項、第881條之17規定即明。又所謂抵押權受影  
19 響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物  
20 上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，  
21 致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是於執  
22 行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於  
23 底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，  
24 即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院100年度台  
25 抗字第15號裁定意旨參照）。另按租賃定有期限者，其租賃  
26 關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。故  
27 於原租約期限屆滿，出租人與承租人另行簽訂新租約，不論  
28 係租金等約定內容均相同，抑僅租期更新，或約定內容已有  
29 更新，均屬另成立一租賃關係。抵押物於抵押權設定前，即  
30 有定期租賃權存在，而抵押人與承租人於抵押權設定後，租  
31 賃期間屆滿時，續訂租約，無論係租賃契約內容之更新或僅

01 租賃期限之更新，均應認係抵押權設定後所成立，而有民法  
02 第866條規定之適用（最高法院94年度台抗字第85號裁定意  
03 旨參照）。

04 四、經查：

05 (一)債務人劉坊琳於105年10月17日以其所有系爭不動產設定最  
06 高限額抵押權予抵押權人中租迪和股份有限公司，並辦妥抵  
07 押權設定登記（下稱系爭抵押權）。本院於114年12月31日  
08 以7,872,000元為系爭不動產第1次拍賣底價，並註記拍定後  
09 不點交，以及查封時現場租賃狀況，第1次拍賣無人應買，  
10 抵押權人中租迪和股份有限公司於115年1月20日聲請除去系  
11 爭租賃關係等情，業經核閱系爭執行事件全卷無訛，堪予認  
12 定。

13 (二)異議人向劉坊琳承租系爭不動產，先後簽訂3份租賃契約，  
14 租賃期間分別為①自103年1月1日起至105年12月31日止、②  
15 自108年12月20日起至110年12月20日止、③自114年1月1日  
16 起至117年12月31日止等情，系爭執行卷宗所附之方屋租賃  
17 契約書影本可佐。依民法第450條第1項規定，前述①、②所  
18 示之租賃關係已分別於105年12月31日、110年12月20日租期  
19 屆滿時消滅。異議人雖主張其於租期屆滿後仍繼續占有使用  
20 租賃物並支付租金，應認係原先同一租賃關係之延續云云。  
21 惟異議人嗣後既已另與債務人簽訂前述③所示之租賃契約，  
22 則縱其有繼續使用系爭不動產，然其與劉坊琳間既已訂定新  
23 租約，核屬另成立一租賃關係，尚不得僅因異議人持續系爭  
24 不動產，即認先前之舊租賃關係未消滅，抑或雙方有不定期  
25 限繼續租賃契約之情形。異議人上開主張，尚不足採。從  
26 而，異議人與劉坊琳於114年1月1日訂定之新租約，既係成  
27 立於系爭抵押權設定之後，自應受民法第866條規定之拘  
28 束。又包含系爭不動產經執行法院於114年12月31日以底價  
29 7,872,000元進行第1次拍賣，然無人應買，足證異議人與劉  
30 坊琳間租賃關係已影響系爭抵押權。是以，執行法院依債權  
31 人之聲請，於115年1月22日依民法第866條第2項之規定，除

01 去系爭不動產之於114年1月1日所成立之新租約，以利後續  
02 拍賣，依前開說明，於法自無不合，本件異議為無理由。

03 五、從而，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應  
04 予駁回。

05 六、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項，裁  
06 定如主文。

07 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日  
08 民事第三庭法 官 陳盈瑩

09 以上正本係照原本作成。

10 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，並應  
11 繳納抗告費新臺幣1,500元。

12 中 華 民 國 115 年 6 月 5 日  
13 書記官 李玫娜

14 附表

15

114年度司執字015437號 財產所有人：劉坊琳							
編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權利範圍
	縣 市	鄉鎮 市區	段	小 段	地 號		
1	嘉義縣	大林鎮	沙崙		109	222.34	全部
2	嘉義縣	大林鎮	沙崙		110	0.81	全部

16

編 號	建 號	基地坐落 ----- 建物門牌 -----	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範 圍
				樓層面積 合 計	附屬建物主要 建築材料及用 途	
1	14	嘉義縣○ ○鎮○○ 段000地 號 -----	2層樓鋼 筋混凝土 加強磚 造、住家 用	1層：58.35 2層：83.79 騎樓：24.36 電梯樓梯間： 5.74		全部

		嘉義縣○ ○鎮○○ 里○○00 0號		合計：172.24		
2	155	嘉義縣○ ○鎮○○ 段 000 地 號 ----- 嘉義縣○ ○鎮○○ 里○○00 0號	磚造鐵 骨，第一 層廚房、 第三層置 物室。	第一層：17.76 第三層：99.35 合計：117.11	第一層雨遮鐵 骨造25.17、 第一層涼棚鐵 骨造80.31、 第二層陽台A磚 造鐵骨12.93、 第二層陽台B磚 造鐵骨3.65	全部
	備考	增建部分。一層涼棚、雨遮跨建鄰地108地號土地上。				