臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

112年度抗字第6號

抗　告　人　天時物業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　林宇宏

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因債權人臺灣土地銀行股份有限公司與債務人蜜滋賀實業有限公司即櫻之采休閒農場有限公司等間清償債務強制執行事件聲明異議，對於中華民國111年11月21日臺灣花蓮地方法院111年度執事聲字第23號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1項本文定有明文。又當事人聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，法院仍應駁回聲明異議。又特定標的物之執行程序以該標的物之拍賣程序終結，其執行程序即告終結，如執行標的物為不動產者，於執行法院發給不動產權利移轉證書時，拍賣程序即已終結（最高法院110年度台抗字第1025號裁定意旨參照）。

二、抗告意旨略以：抗告人與相對人即出租人李煥定，就坐落○○縣○○鄉○○段000、000之0、000之0、000之0、000、000之0地號土地、同段00建號及同段暫編00建號建物(以下合

稱系爭不動產)成立租賃關係並經公證，租賃期間自民國110年4月15日至125年4月14日止。原法院以111年10月3日花院楓110司執廉字第19185號執行命令除去抗告人之承租權，侵害抗告人之利益。系爭不動產設定本金最高限額新臺幣(下同)132,000,000元之抵押權予相對人臺灣土地銀行股份有限公司（以下稱土地銀行），並非其實際債權金額。據聞抵押權人穎詩有限公司向法院聲報實際債權金額僅有幾百萬元，並非抵押權登記之3,600萬元。況本件111年6月20日公開拍賣執行程序時，第三人王柏逸以10,317,108元標得D標，則各抵押權人受償後，其實際債權金額所剩為何，未見執行法院詳實核算，逕謂租賃對抵押權實行有影響。又系爭不動產第一次拍賣之底價為250,200,000元，雖因無人應買而需減價拍賣，惟第二次拍賣公告底價為200,160,000元，仍遠遠高於上開最高限額抵押權132,000,000元，顯足以清償抵押權所擔保之債權，故本件租賃關係顯然無影響抵押權之實行之情事。況應買人是否參與投標應買意願，涉及不動產之地段，建物本身使用狀況，周遭環境等諸多因素參雜，原裁定逕以系爭不動產因存有租賃關係，將大幅降低應買人參與投標應買之意願，卻未詳加說明何以存有該租賃關係，勢必導致大幅降低應買人參與投標應買之意願，顯已構成裁定理由說明不備之違法。原裁定異議人京城銀國際租賃有限公司於111年10月17日民事聲明異議狀中稱「本案不動產具有休閒農場許可執照且以經營休閒農場為業，故農育權設定反係為增加本案不動產之價值，且農育權並無優先承買權，應不致影響本案之抵押權」，可證該不動產之抵押權，非但不因存有租賃權或農育權而受有影響。系爭建物係得作經營休閒農場及旅宿之用，與一般土地承租房屋居住或商業使用不同，抗告人承租系爭不動產後已大幅改善原有觀光旅宿經營不善旅客流失等問題，抗告人租約存在並未減損系爭不動產之價值，且是否確有降低應買人參與投標意願之情事，亦應由鑑定單位鑑定之，執行法院未為任何囑託鑑定，亦有應予調查

之證據未予調查之違法情事，爰提起抗告，請求廢棄原裁定及原處分等語。

三、經查：相對人土地銀行持原法院110年度司拍字第46號拍賣抵押物裁定、110年度重訴字第43號和解筆錄、110年度司促字第3895、3896號支付命令及確定證明書等為執行名義，聲請就系爭不動產等為強制執行。嗣經執行法院執行第一次拍賣，該次拍賣無人應買，土地銀行乃依民法第866條規定，聲請執行法院除去系爭不動產之租賃權及○○段000之0、000之0、000之0、000、000之0地號土地之農育權，並經第二、三次拍賣仍無人應買，再經公告願買受者，得依原定拍賣條件應買之特別變賣而無人應買前，由土地銀行聲請減價拍賣始行拍定，並於112年2月16日由原法院核發不動產權利移轉證書等情，業經本院調取原法院110年度司執字第19185號執行卷宗核閱無誤。揆諸首揭說明，拍賣系爭不動產之強制執行程序業已終結，抗告人雖於拍定前聲明異議，主張其租賃權不應除去，求為撤銷本件執行命令等語，已屬無從執行，自難認有據。

四、綜上所述，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，所執理由雖有不同，惟結論則無二致，仍應予維持。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，應認為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　2　　日

民事庭審判長法　官　張宏節

法　官　廖曉萍

法　官　林恒祺

上列正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　5　　月　　2　　日

書記官　蔣若芸