臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

112年度抗字第63號

抗　告　人　劉文良

000000000000000000

上列抗告人因有限責任花蓮第二信用合作社與黃采靖(即黃寶慧)間清償債務強制執行事件，聲明異議，對於民國112年8月25日臺灣花蓮地方法院112年度執事聲字第15號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、異議及抗告意旨略以：伊為執行債務人黃采靖(即黃寶慧，下稱債務人)之債權人，債務人於民國110年4月30日以其所有坐落花蓮縣○○鄉○○○路00巷00號房地(下稱系爭不動產)供伊做二房東出租第3人收租，並以伊收取之租金清償債務人欠伊之債務，債務人之每個債權人皆平等，執行法院不得於有限責任花蓮第二信用合作社(下稱執行債權人)聲請對伊債務人系爭不動產之強制執行程序，任意除去伊之租賃權，原裁定駁回伊對執行法院裁定之異議不當，爰請求廢棄原裁定及撤銷執行法院除去租賃權之處分等語。

二、按民法第866條第1項、第2項規定，不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之。又不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其他權利或出租三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除去後拍賣之，辦理強制執行應行注意事項第57點第4項亦有明文。經查：

㈠債務人所有系爭不動產，分別於108年4月26日、110年7月28

日設定抵押權，擔保新臺幣(下同)1,260萬元、460萬元之債權，有登記簿謄本在卷可稽(執行卷1第99、101、107、109頁)，抗告人先提出之租賃契約書記載租期自110年10月1日起至115年9月1日止(執行卷1第123-143頁)，嗣提出租賃權轉讓契約書(聲明異議卷第9頁)，主張租期應自同年4月30日起算等語，惟上開租賃權轉讓契約書係約定：債務人將系爭不動產之租賃權於110年4月30日轉讓予抗告人，由抗告人為出租人，承接與第三人之租賃契約書行使出租人之權利義務等語，並非二人間自該日起成立租賃關係，是仍應認抗告人自110年10月1日始承租系爭不動產。其租賃關係既於前述抵押權設定之後始成立，自有民法第866條第1、2項及辦理強制執行應行注意事項第57點第4項規定之適用。

㈡次查，系爭不動產經鑑價結果，價值約1,314萬餘元，有估價報告書在卷(執行卷1第171頁)，遠低於前述抵押權擔保債權合計1,720萬元，且112年3月7日第1次拍賣所定拍賣底價1,315萬元，拍賣條件不點交(執行卷1第272頁)，並未拍定(執行卷1第361頁)。依上執行法院核定之底價，在第一次拍賣程序已無人應買，更何況再予減價進行第二次拍賣，其底價將更低於第1順位之抵押債權額，顯得預見不能依本件拍賣程序完全受償。況執行法院拍賣之不動產，於拍定後是否點交，依一般交易經驗，乃投標人是否願意參與投標之重要考量事項，如執行法院拍賣之不動產，因其上存在租賃權或其他占有使用關係，而依法註記拍賣之不動產拍定後不點交，勢必影響投標人參與投標之意願，致拍賣標的物無法順利拍定，或經多次減價始願投標，致減少債權人受償金額，而不利於抵押權人。從而，依系爭不動產之價值已遠低於所擔保之債權額，且於第一次拍賣程序無人應買等情，及上開客觀上不利於拍賣程序及債權額受償之因素，則執行法院於第一次拍賣程序無人應買後，依聲請除去抗告人之租賃權，以減少抵押權人不能全額受償之不利益，應認合於民法第866條第2項之規定。

三、綜上，抗告人主張其權利與其他債權人平等，執行法院除去抗告人之租賃權，認事用法有違誤，對本件執行程序聲明異議，為無理由。執行法院司法事務官駁回其聲明異議及原裁定駁回其異議，均無不合。抗告人仍執詞指摘原處分及裁定不當，求予廢棄，核無理由，應予駁回其抗告。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　16　　日

民事第二庭審判長法　官　陳真真

法　官　謝昀璉

法　官　詹駿鴻

以上正本係照原本作成。

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日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。並繳納再抗告費新台幣1千元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　16　　日

書記官　徐錦純