

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

113年度執事聲字第15號

異 議 人 黃雅惠

相 對 人

即 債權人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴進淵

利害關係人

即 債務人 楊子蔚

上列異議人因除去租賃關係之執行命令事件，對於本院民事執行處司法事務官於民國113年8月20日所為112年度司執助字第1033號民事裁定聲明異議，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。前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項、第4項分別定有明文。又強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1即明。本件異議人係對本院民事執行處(下稱執行法院)司法事務官於民國113年8月20日所為112年度司執助字第1033號民事裁定(下稱原裁定)提出異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，程序方面經核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：本件標的宜蘭縣○○鄉○○段000地號土地

01 及其上同段000建號建物即門牌號碼宜蘭縣○○鄉○○路00  
02 號房屋(下稱系爭房地)為債務人楊子蔚所有，異議人與債務  
03 人於112年11月16日就系爭房地簽訂租賃契約，租賃期間112  
04 年10月1日至122年9月30日，每月租金新臺幣(下同)1萬元，  
05 並經本院公證處公證在案(下稱系爭租賃關係)，異議人承租  
06 系爭房地後，為經營民宿所支出裝潢費用約600萬元，系爭  
07 房地經本院實施強制執行程序，如經拍定，系爭租賃關係對  
08 於拍定人或受讓人依法仍繼續存在。又系爭房地於強制執行  
09 程序無人應買，因素多端，執行法院逕以無人應買係因系爭  
10 房地存有系爭租賃關係，而終止系爭租賃關係，牽強率斷，  
11 亦有違民法第425條規定保護承租人之立法意旨。為此依法  
12 聲明異議，求予廢棄原裁定等語。

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。民法第866條第1項、第2項定有明文。而司法院訂頒之  
18 辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款亦規定：「不  
19 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  
20 他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保  
21 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  
22 去後拍賣之。」所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受  
23 清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之  
24 負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清  
25 償擔保債權之情形而言（最高法院100年度台抗字第15號裁  
26 定意旨參照）。是成立在後之租賃關係於抵押權有無影響，  
27 固不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷  
28 之標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物時，發  
29 生無人應買之情形，亦得認為該租賃關係之存在對於設定在  
30 前之抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時之權利  
31 狀態而受清償，執行法院即得除去租賃關係而為拍賣（司法

01 院大法官釋字第304號解釋理由書參照)。

02 四、經查：

03 本件債務人所有之系爭房地，於109年8月17日設定最高限額  
04 1,380萬元之抵押權(下稱系爭抵押權)予債權人臺灣新光商  
05 業銀行股份有限公司，復於112年11月16日出租予異議人，  
06 有土地及建物登記第一類謄本、本院公證書及房屋租賃契約  
07 在卷為憑，足見系爭租賃關係乃成立於系爭抵押權設定後。  
08 又系爭房地經執行法院於113年5月28日進行第一次拍賣，於  
09 113年6月18日進行減價之第二次拍賣拍賣程序，惟均無人應  
10 買致未拍定，客觀上堪認系爭租賃關係之存在，已影響應買  
11 人之意願及抵押物之售價。是執行法院依債權人之聲請，於  
12 113年7月3日核發除去系爭租賃關係之執行命令，揆諸前揭  
13 說明，洵屬有據。又民法第425條第1項所定買賣不破租賃原  
14 則，乃在規範於租賃權存續狀態下，租賃物發生所有權讓與  
15 第三人時，受讓人應讓受出租人所有之權利，並承擔其義  
16 務，使租賃契約仍舊存續，以保護承租人之利益，惟本件系  
17 爭租賃關係既於系爭房地被拍定前，即由執行法院依民法第  
18 866條第2項規定加以除去，情形即與民法第425條第1項所規  
19 範者不同，本即無該條之適用，異議人主張除去系爭租賃關  
20 係與民法第425條規定意涵相悖等語，即無足採。從而，原  
21 裁定駁回異議人之異議，經核並無違誤。

22 五、綜上，本件執行法院司法事務官以命令除去系爭租賃關係，  
23 並以原裁定駁回異議人之異議，經核於法並無違誤。異議意  
24 旨仍執前詞，指摘原裁定不當，為無理由，應予駁回。

25 六、爰裁定如主文。

26 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

27 民事庭法 官 高羽慧

28 以上正本係照原本作成。

29 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  
30 納抗告費新臺幣1,000元。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 23 日

