

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度抗字第23號

抗 告 人 達祐營建股份有限公司

法定代理人 楊聰明

相 對 人 青鼎科技股份有限公司

法定代理人 李禾謙

相 對 人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

代 理 人 卓士雄

相 對 人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 施瑪莉

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於中華民國113年1月2日臺灣高雄地方法院112年度執事聲字第86號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：

(一)抗告人於民國111年12月12日向相對人青鼎科技股份有限公司（下稱青鼎公司）承租其所有高雄市○○區○○○路00號13樓房屋（下稱系爭房屋），租期8年至119年12月31日止，並已全數支付8年租金新臺幣（下同）432萬元（下稱系爭租賃關係）。因青鼎公司遭債權人聲請強制執行，經執行法院除去系爭租賃關係，惟抗告人與青鼎公司之租約經公證，縱

01 系爭房屋經拍賣，抗告人得依民法第425條規定主張買賣不
02 破租賃，對系爭房屋仍有租賃權存在，抗告人已支付青鼎公
03 司8年租金，執行法院除去租賃關係，影響承租人權益。

04 (二)經詢問青鼎公司法定代理人李禾謙，積欠第一、二順位抵押
05 權人合庫銀行款項之本金為①982萬0,194元、②1,091萬9,1
06 40元、③2,547萬7,996元、④670萬0,851元、⑤637萬9,085
07 元共5筆。其中第①筆為同棟大樓6樓（門牌號碼高雄市○○
08 區○○○路000號6樓）第一順位抵押貸款餘額（第二順位抵
09 押權與系爭房屋合併設定不再重複計算），第④筆為系爭房
10 屋與同棟大樓6樓共同設定增貸周轉金餘額，第⑤筆為系爭
11 房屋貸款欠款，合計欠款2,290萬0,130元；第②筆、第③筆
12 為中小企業信用保證基金（下稱信保基金）之信用款項，屬
13 抵押權設定後再撥款之信額額度。非抵押權擔保內之借款。
14 另系爭房屋與同棟大樓6樓共同設定第三順位最高限額抵押
15 權3,000萬元予相對人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀
16 行），按一般銀行慣例加2成設定反推其本金為2,500萬元，
17 同棟大樓6樓業經該屋承租人以3,830萬0,999元拍定，扣除
18 合庫銀行欠款2,290萬0,130元，臺灣銀行獲償1,540萬0,869
19 元，僅餘欠款約960萬元。系爭房屋第二次拍賣底價2,432萬
20 元，清償臺灣銀行960萬元欠款後，合庫銀行尚可多分得信
21 保基金信用貸款1,472萬元，可見系爭房屋不點交對於實行
22 抵押權並無影響，其受影響者乃信保基金之信用貸款，與抵
23 押權行使無涉。爰依法提起抗告，請求准予更新系爭房屋拍
24 賣為不點交，抗告人承諾將於第二次拍賣進場競標等語。

25 二、相對人臺灣銀行於原審則以：最高限額抵押權不以抵押權人
26 於設定時對債務人已有債權存在為必要，所擔保債權範圍不
27 限於設定時即發生之債權，故抵押權設定後再撥款之信用額
28 度仍屬抵押權擔保範圍，本件抗告應予駁回，儘速進行執行
29 程序，並以點交為後續執行之拍賣條件等語，資為抗辯。

30 三、相對人合庫銀行則以：抗告人與青鼎公司於111年12月12日
31 簽立租約，租賃關係成立於本件抵押權設定後，依民法866

條、辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款規定，抵押權人實行抵押權受影響，法院得除去租賃關係後拍賣之，抗告人已繳8年租金與相對人無涉，不能對抗抵押權人。本件執行標的因該租約於第一次拍賣時不點交流標，已影響抵押權行使，執行法院依法除去租賃關係並為點交拍賣，實為妥處。系爭房屋係設定第一、二順位最高限額抵押權，依擔保債權種類及範圍登記內容，於債務人於最高限額內所負借款債務均為抵押權擔保範圍，並未排除經信保基金所保證之借款債務。原法院112年度重訴字第30號民事判決附表所載債權本金3,581萬元雖經信保基金保證，然此保證僅作為債務人向銀行借款時授信條件之加強，於借款人未依約清償時，代位借款人先行墊付代償部分借款，日後合庫銀行仍須代位信保基金向債務人追償其代償之款項，系爭房屋第二次拍賣底價2,432萬元，低於合庫銀行抵押權設定金額，顯不足以清償所擔保之債權。抗告人欲以拍賣標的不點交為前提，承諾於第二次拍賣時進場競標，乃企圖以不點交之拍賣條件，降低其他有意投標者進場標購之意願，使其能以最低價得標，此舉恐嚴重傷害債權人與債務人之權益，且是否點交拍賣，與抗告人進場競標並無干係，點交拍賣其仍得進場競標等語，資為抗辯。

四、按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，民法第866條第1項、第2項定有明文。故不動產所有人於設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係，依無租賃狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋意旨參照）。此乃因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在

登記後就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先之抵押權受其影響。又所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。準此，在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發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所必要（司法院釋字第304號解釋理由書意旨參照）。

五、經查：

(一)債權人邱麗蓉前持本票裁定為執行名義聲請強制執行青鼎公司之財產，經原法院執行處以112年度司執字第21154號強制執行事件受理（下稱21154號執行事件），並查封其所有坐落高雄市○○區○○段000○○0000地號土地（權利範圍各10000分之208）及其上同段6844建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號6樓，權利範圍全部，以下合稱系爭6樓房地）、同段194、1175地號土地（權利範圍各10000分之159）及其上6904建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號13樓，權利範圍全部，以下合稱系爭13樓房地）。系爭6樓房地於99年9月17日、103年9月16日分別設定第一、二順位擔保債權總額各2,014萬元、600萬元之最高限額抵押權予合庫銀行，系爭13樓房地於100年2月23日、103年9月16日分別設定第一、二順位擔保債權總額1,660萬元、800萬元最高限額抵押權予合庫銀行；系爭6樓、13樓房地並於105年4月20日共同設定第三順位擔保債權總額3,000萬元之最高限額抵押權予臺灣銀行等情，有上開土地、建物登記謄本可稽（見21154號執行卷第109至135頁）。而系爭6樓、13樓房地於112年9月26日分別進行第一次拍賣，拍賣公告記載「不點交，承租人占用中」。系爭6樓房地由該屋承租人元宏實業有限公司以3,830萬0,999元得標，系爭13樓房地底價3,040萬元

01 因無人應買定於112年10月17日第二次拍賣，經合庫銀行、
02 臺灣銀行聲請除去系爭租賃關係後點交拍賣，執行法院因而
03 停拍於112年10月13日核發執行命令，除去系爭租賃關係
04 （下稱系爭除租命令），改定於112年11月14日以底價2,432
05 萬元進行第二次拍賣，並於拍賣公告載明「點交。除去租
06 賃」，亦有第一次拍賣公告、不動產拍賣筆錄（拍定）、11
07 2年10月17日拍賣公告、系爭除租命令、112年11月14日拍賣
08 公告可稽（見21154號執行卷第365至369、423、449至452、
09 513、561至564頁）。

10 (二)抗告人於111年12月12日與青鼎公司簽立房屋租賃契約書，
11 向其承租系爭房屋，有租賃契約書可參（見21154號執行卷
12 第275至277頁），足認系爭租賃關係成立於系爭13樓房地設
13 定抵押權之後，依民法第866條第1項、第2項規定，於債權
14 人實行抵押權時，如因系爭租賃關係存在而受影響，法院即
15 得除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利者之
16 占有而點交於拍定人。而系爭13樓房地因系爭租賃關係存
17 在，拍賣公告載明承租人占用中，拍賣後不予點交，拍賣期
18 日已發生無人應買之情形，足認系爭租賃關係之存在客觀上
19 已影響應買人出價購買之意願，即影響抵押權之實施，原法
20 院司法事務官依抵押權人聲請核發除租命令，除去系爭租賃
21 關係，於拍定後解除承租人占有進行點交，並無不合。抗告
22 人雖主張依民法第425條規定買賣不破租賃，其對系爭房屋
23 仍有租賃權存在云云，惟民法第425條第1項所規定買賣不破
24 租賃，係以租賃合法存在為前提，在租賃權存續狀態下，繼
25 受租賃物所有權人與承租人間之關係，非限制租賃物之抵押
26 權人排除影響其實行抵押權之法定權利，與租賃關係應否除
27 去之認定無涉，抗告人執此抗辯就系爭房屋仍有租賃權，自
28 無可取。至抗告人陳稱已繳納8年租金，亦非除去租賃關係
29 時所應考量，抗告人應另循法律途徑向青鼎公司行使權利。

30 (三)抗告人另主張：信保基金保證之款項，債務人逾期未清償，
31 由該基金理賠合庫銀行，屬銀行與政府合資成立之信用貸

款，與抵押權無涉，非抵押權擔保範圍，合庫銀行既可請求理賠，顯有重複債權疑慮且抵押債權未受影響等語。惟信保基金之代位清償，係指經信保基金保證之授信案件，倘借款人未能履約還本付息，金融機構依法訴追，對債務人之財產執行完畢後，仍無法清償全部貸款，始就未能獲償部分，由信保基金依保證成數代位清償，再由信保基金以債權人名義追償，並未改變承貸銀行為授信案件貸與人之性質。是經信保基金保證之貸款，仍屬債務人對債權銀行之借款。復依系爭13樓房地登記謄本記載，合庫銀行之第一、二順位最高限額抵押權擔保債權種類及範圍為「擔保債務人對抵押權人現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來在本抵押權設定契約書所定最高限額內所負之債務，包括借款、透支、貼現、買入光票、墊款、承兌、委任保證、開發信用狀、進出口押匯、票據、保證、信用卡契約、應收帳款承購契約、衍生性金融商品交易契約及特約商店契約。」（見21154號執行卷第111至113、123至133頁），擔保範圍包含抵押權設定之前及未來之借款，青鼎公司所借款項縱經信保基金為保證，仍屬其向合庫銀行之借款，不論係在抵押權設定之前或之後撥款，均為抵押權效力所及，合庫銀行仍得實行抵押權參與分配，於執行債務人之財產無法全部受償，未獲償部分始由信保基金依保證成數代位清償，合庫銀行並無重複受償情形，且系爭13樓房地如因系爭租賃關係存在影響投標意願，造成減價、無人應買，對於合庫銀行能否自該標的物受償、受償多寡，自有影響。抗告人執前詞稱信保基金保證之款項，與抵押權無涉、非抵押權擔保範圍、銀行重複受償云云，殊無可採。

(四)抗告人復稱：系爭6樓房地以3,830萬0,999元拍定，扣除合庫銀行之欠款2,290萬0,130元，臺灣銀行可獲償1,540萬0,869元，所餘欠款僅約960萬元，以系爭房屋第二次拍賣底價2,432萬元，清償臺灣銀行960萬元欠款後，合庫銀行尚可多分得信保基金保證之信用貸款1,472萬元，可見系爭房屋不

點交對於實行抵押權並無影響等語。惟合庫銀行、臺灣銀行之抵押權設定登記載有利息、遲延利息、違約金等約定，有上開土地建物登記謄本可參，此等項目亦為抵押權效力所及。而臺灣銀行陳報抵押權參與分配債權金額為本金2,381萬3,803元及利息、違約金，合庫銀行陳報債權金額本金5,841萬元及利息、違約金，有參與分配卷可參，抗告人僅以本金數額自行估算房地拍賣後可獲清償數額，復未考量強制執行應先扣抵之稅賦、執行費等優先債權，已有未合。況且，是否影響抵押權人實施抵押權，係考量是否因租賃關係存在，拍定後無法點交租賃標的物，應買人投標意願降低，致拍賣標的物減價拍賣，甚且無人應買無從拍定，影響債權人聲請拍賣抵押物時受償金額，抗告人逕以系爭6樓、13樓房地均拍定售出為前提，推論債權人實施抵押權不受影響，顯然有誤，此部分所辯自無可取。

六、綜上所述，系爭租賃關係係在系爭13樓房地之抵押權設定後成立，且影響13樓房地之應買意願及應買價格，租賃關係顯已影響於抵押權，執行法院核發執行命令除去系爭租賃關係，並於拍賣公告記載不點交，於法並無不合。從而，原法院司法事務官駁回抗告人之聲明異議，原裁定駁回抗告人之異議，核無違誤，抗告意旨猶執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，並請求更正拍賣公告為不點交，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 4 月 12 日

民事第三庭

審判長法 官 許明進

法 官 蔣志宗

法 官 周佳佩

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為

01 抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。
02 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

03 中 華 民 國 113 年 4 月 12 日

04 書記官 蔡佳君

05 附註：

06 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告
07 人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
08 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

09 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起
10 再抗告或委任時釋明之。