臺灣高等法院高雄分院民事裁定

114年度抗字第165號

抗　告　人　石台生

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　玉山商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃男州

代　理　人　陳侑成

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於民國114年5月13日臺灣高雄地方法院114年度執事聲字第33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：抗告人於民國113年3月25日即與出租人龔俊豪簽訂門牌號碼高雄市○○區○○街00號15樓之2房屋(下稱系爭房屋)之租賃契約（下稱系爭契約），租賃期間自113年3月25日到116年3月25日止，系爭契約有效且在履行中。又抗告人在同年3月將系爭房屋轉租蔡淑美，於同年7月已實際居住其中至今未曾中斷，亦有按時納租。基上，系爭契約係於執行法院查封（113年7月29日）前成立，應優先於查封登記，得以對抗執行債權人即相對人或拍定人。因此，相對人主張抗告人無租賃權，請求排除抗告人之占有，已侵害抗告人之居住權以及合法租賃關係等語。

二、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。所謂於抵押權有影響

者，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。是於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院101年度台抗字第551號民事裁定意旨參照）。又所有人於抵押權設定後，在抵押物上所設定之地上權或其他使用收益之權利於抵押權有影響者，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之必要（司法院大法官會議釋字第304號解釋理由書參照）。

三、本件之認定

㈠執行債權人即相對人主張就坐落高雄市○○區○○段00地號土地（權利範圍213/10000）及其上同段759建號建物即系爭房屋（權利範圍全部，以下合稱系爭房地）於106年9月29日即設有抵押權，業已取得原法院113年度司拍字第29號民事裁定准予拍賣系爭房地，因而以該民事裁定為執行名義聲請強制執行，並經原法院以113年度司執字第68357號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理。原法院於113年7月29日實施查封，而就有無占有情形，則記載有出租人龔俊豪、承租人為抗告人（見查封筆錄，附於系爭執行事件卷第124頁）；另由蔡淑美向原法院提出龔俊豪（即相對人之原債務人陳真真長子）、抗告人簽訂之系爭契約書以及蔡淑美與抗告人簽訂之租賃契約書各乙份（附於系爭執行事件卷第135至149頁），原法院因而於113年12月11日進行第一次拍賣，於拍賣公告點交情形記載「不點交」、使用情形欄記載「…現出租予石○生(租期自113年3月25日起至116年3月25日止)，再轉租蔡○美(租期自113年6月1日起至115年5月31日

止)…」（見系爭執行事件卷第322頁）。

㈡而就第一次拍賣結果為無人應買，債權人亦未承受，有不動產拍賣筆錄可查（見系爭執行事件卷第353頁）。本此，拍賣公告載明系爭房地由承租人占用中，拍定後不點交，拍賣期日已發生無人應買之情形，足認抗告人所稱之租賃關係已影響應買人出價購買之意願，參依上開住宅租賃契約書所示，若抗告人所稱之租賃關係存在，亦均成立於系爭房地設定抵押權之後，原法院因而於113年12月12日核發執行命令，終止、除去蔡淑美、抗告人就系爭房地之租賃關係（見系爭執行事件卷第355頁)，依法有據。至於抗告人主張租賃關係成立於系爭房地查封之前乙節，尚非原法院審酌是否除去系爭房地租賃關係所應審酌之事項。又民法第425條第1項所規定買賣不破租賃，係以租賃合法存在為前提，在租賃權存續狀態下，買受人繼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權人排除影響其實行抵押權之法定權利，亦與租賃關係應否除去之認定無涉。

四、綜上所述，抗告人所稱之租賃關係於相對人之抵押權設定後方成立，復已影響抵押權之實行，原法院核發執行命令除去抗告人、蔡淑美之租賃關係，於法相符，原裁定駁回抗告人之異議，並無違誤，抗告意旨猶執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

民事第五庭

審判長法　官　邱泰錄

法　官　王　琁

法　官　高瑞聰

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1,500元。再為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。

如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　郭蘭蕙

附註：

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經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

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