臺灣高等法院高雄分院民事裁定

115年度抗字第260號

抗　告　人　陳穀芝即陳麗君

000000000000000000

　　陳虹圻

相　對　人　彰化商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　胡光華

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與相對人間強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年8月3日臺灣橋頭地方法院115年度執事聲字第39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、異議及抗告意旨略以：不動產拍賣流標之原因多端，可能係因房市景氣或底價設定過高等原因所致，未必即與不點交有關，是否影響抵押權受償，應由法院依職權囑託專業鑑定始得認定，而抗告人陳虹圻係於查封前即向抗告人陳穀芝承租坐落高雄市○○區○○段000○號建物（含共有部分即同段334建號建物應有部分970/100000，以下合稱系爭建物）供其本人及高齡父母居住（下稱系爭租賃關係），倘將租賃關係除去，將侵害陳虹圻之居住利益，且陳虹圻業已另案提起第三人異議之訴，執行法院於實體訴訟確定前，逕依相對人聲請核發抗告人間就系爭建物之租賃關係應予終止之執行命令（下稱系爭除租命令），將造成無法回復之重大損害，顯有違誤，經抗告人聲明異議，經執行法院司法事務官予以駁回，抗告人對該處分提出異議，仍遭原裁定駁回，爰依法提起抗告，求為廢棄原裁定等語。

二、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、2項定有明文。前開規定，依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。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或成立租賃關係者，自不得使登記在先之抵押權受其影響；如該項權利或租賃關係於抵押權有影響者，對於抵押權人不生效力。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，於執行法院核定或減價後之最低價額，經拍賣無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是以抵押權人聲請拍賣抵押物時，因抵押權設定後就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利或成立租賃關係，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之情形，執行法院自可依法逕予執行，即除去該項權利或終止租賃關係而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利者或被終止租賃關係者之占有而點交於拍定人，係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，核與憲法保障人民權利之意旨並無牴觸（最高法院114年度台抗字第883號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠陳穀芝於111年6月10日以系爭建物及坐落同段11地號土地應有部分938/100000（以下合稱系爭不動產），為相對人設定新臺幣（下同）2,472萬元及131萬元最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），後第三人合迪股份有限公司執臺灣高雄地方法院（下稱高雄地院）114年度司票字第4601號本票裁定為執行名義聲請對陳穀芝強制執行，經該院以114年度司執字第89483號受理，並經該院囑託執行法院以114年度司執助字第2744號（下稱系爭執行程序）就系爭不動產為強制執行，

相對人亦執確定支付命令為執行名義，聲請對陳穀芝為強制執行，債權額為20,467,379元本金及其利息、違約金、程序及執行費用，其中就系爭不動產為強制執行部分，經併入系爭強制執行程序，嗣因陳穀芝提出其與陳虹圻間租賃契約，執行法院乃將拍賣條件改為不點交，並以底價2,845萬元拍賣，然無人應買，二拍底價減為2,276萬元拍賣後仍無人應買，經相對人具狀聲請排除去系爭租賃關係，執行法院於115年4月7日核發系爭除租命令，終止系爭租賃關係等情，業經本院調閱前開執行卷宗查明無誤，堪可認定。

㈡依陳穀芝所提租約之內容，系爭租賃關係約定租期為113年6月1日起至119年12月31日止，由陳虹圻向陳穀芝承租系爭建物，每月租金8,000元乙節，有系爭不動產租賃契約書可憑（見114年度橋金職字第388號卷），自為系爭抵押權設定後始成立，而系爭不動產於第一次公開拍賣之底價為2,845萬元，然無人應買且債權人亦未承受，第二次拍賣底價雖已降至2,276萬元，仍無人應買，倘再減價拍賣，即已不足清償系爭抵押權所擔保之債權，可見執行法院上開拍賣公告所記載之不點交相關內容，業使有意標買者慮及拍定後因尚有系爭租賃關係存在，致無法現實占有、使用系爭不動產或甚至尚須進行訴訟等因素，而影響其標買意願。從而，系爭租賃關係既成立於系爭抵押權設定後，且系爭租賃關係之存在，已影響應買人之意願及系爭不動產之售價，並造成系爭不動產須再次減價拍賣之情形，足認已對系爭抵押權有所影響。而相對人既已具狀聲請除去系爭租賃關係，執行法院為系爭除租命令，以無租賃狀態進行拍賣程序，洵屬有據。陳穀芝徒以法院應再以鑑定方式確認不點交確有影響拍賣價格後始得除去系爭租賃關係云云，尚屬無據。

㈢陳虹圻固以執行法院強行除去系爭租賃關係，違反憲法及兩公約之生存權、住房權，使其無法履行法定扶養義務云云，惟我國對於不動產物權採登記生效主義，系爭不動產既有系爭抵押權登記之公示方法，而系爭租賃關係係成立於系爭抵

押權設定後，陳虹圻對系爭租賃關係於影響系爭抵押權清償時即有依法遭終止之可能本可預見，況除去租賃權之執行行為，並無確定實體上法律關係存否之效力，實體上就該法律關係有爭執之人，為求保護其權利，仍得另提起訴訟以求解決（司法院院字第1446號解釋、最高法院86年度台抗字第160號裁定意旨參照），故陳虹圻於系爭租賃關係經執行法院除去後，若受有其他損害，亦得本於係租賃關係向陳穀芝主張相關權利，並無權利受損無法回復之虞，其上開主張，要無可採。

㈣末按強制執行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行。有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定，強制執行法第18條定有明文。抗告人復以陳虹圻已就系爭執行程序提起第三人異議之訴，執行法院未待實體法律關係確定即為系爭除租命令，違背強制執行法第1條之1之旨趣云云，然陳虹圻於起訴時所併為之停止執行聲請，業經原法院以115年度聲字第34號駁回在案，依前開規定，執行法院自得續行系爭執行程序，而無停止執行之必要，其此部分主張，仍屬無憑。

四、綜上所述，執行法院依相對人之聲請核發系爭除租命令，並無不當，抗告人聲明異議經執行法院司法事務官以原處分駁回，原裁定維持原處分而駁回抗告人之異議，經核均無違誤。本件抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，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　　115　　年　　10　　月　　13　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

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　　115　　年　　10　　月　　13　　日

書 記 官　蕭家玲

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。