

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第21號

異議人 戴靜惠

上列異議人就本院民事執行處受理債權人臺灣土地銀行股份有限公司與債務人星晟元工程有限公司等人間拍賣抵押物強制執行事件，對於中華民國113年4月15日本院司法事務官所為之112年度司執字第139037號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法第17條之2第1項第2款分別定有明文。又當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執执行程序終結前，為聲請或聲明異議；前項聲請或聲明異議，由執行法院裁定之，亦為強制執行法第12條第1項、第2項所明定。故司法事務官於強制執执行程序中就當事人或利害關係人依第12條所為之聲請或聲明異議，自得立於執行法院之地位先為准駁之裁定（處分）。次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。民事訴訟法第240條之4第1項至第3項分別訂有明文。又此項規定，依強制執行法第30條之1規定準用於強制執执行程序。本件異議人即第三人戴靜惠向相對人即債務人星晟元工程有限公司（以下稱星晟元工程公司）承租如原裁定附表所示坐落新北市○○區○○段0000○

01 號建物即門牌號碼新北市○○區○○街00巷00號4樓房屋
02 (含共有部分)及所坐落之基地新北市○○區○○段0000地
03 號土地應有部分等不動產(詳如原裁定附表所示,下稱系爭
04 不動產),本院民事執行處司法事務官於民國113年3月22日
05 以新北院楓112司執洪字第139037號執行命令所為之除租處
06 分,將使異議人喪失承租人之使用租賃物及占有系爭建物之
07 利益,是異議人屬強制執行法第12條所稱之「利害關係人」
08 有異議權;而異議人於113年4月3日具狀對本院司法事務官
09 所為除去租賃及占有關係之執行命令聲明異議,嗣本院司法
10 事務官就該聲明異議於113年4月15日以112年度司執字第139
11 037號裁定駁回其異議,並於同年4月22日送達異議人,而異
12 議人於同年4月26日對原裁定提出異議(異議人誤載為民事
13 抗告狀),經司法事務官認其異議為無理由送請本院為裁
14 定,核與上開條文規定及意旨相符,先予敘明。

15 二、本件異議意旨略以:原裁定以系爭不動產於第一次拍賣程序
16 無人應買,認異議人與星晟元工程公司間之租賃契約已影響
17 抵押權之實行,即命令除去上開租賃關係,然觀諸該社區之
18 實價登錄之價格約僅新臺幣(下同)3,000萬元,且系爭不
19 動產位於4樓,因「四」之諧音為「死」且為低樓層,在房
20 地產交易市場中屬較不討喜之物件,即交易價格較低之物
21 件,是鑑定報告及系爭不動產之首拍底價定為3,750萬元顯
22 然高估,故首拍流拍顯然與租賃關係無關,尚不構成除去租
23 賃關係之理由。再執行法院並無證據足以認定租賃權存在影
24 響系爭不動產之承買意願,執行法院顯然僅係形式審查,未
25 進行實質審查,兩者間不具有實質關連,亦不具妥適性及必
26 要性。且依一般拍賣程序之常態,通常待多次減價甚至拖延
27 至特別拍賣程序時,始有人投標應買,是本件首拍無人應
28 買,無非系爭不動產價格尚非低落,應買意願不高所致。況
29 執行標的物是否賣出,亦涉及不動產景氣之狀態、經濟投資
30 熱度等因素影響,非可歸咎租賃權存在而逕行剝奪異議人之
31 租賃權,本件並無從推認有民法第866條及司法院院字第144

01 6號解釋所指「租賃權影響抵押權人實行抵押權」之情事。
02 另債權人對債務人之實際債權本金為「貳仟玖佰貳拾肆
03 萬」，尚低於系爭最高限額抵押權之3,750萬元，加上第二
04 次拍賣所定底價3,000萬元仍高於系爭抵押權所擔保之債權
05 金額，能否徒以前次拍賣均無人應買為由，即認系爭租賃關
06 係已影響系爭抵押權，致不能受滿足之清償，自有進一步斟
07 酌之餘地。況系爭租賃關係有約定異議人應給付出租人每月
08 租金45,000元，似不影響應買人就系爭建物之使用收益，反
09 而有租金收益之利等語，原裁定逕予認定租賃關係應除去，
10 尚嫌速斷等語。

11 三、按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證
12 書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動
13 產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典
14 權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵
15 押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限，強制執
16 行法第98條第1項、第2項定有明文。次按不動產所有人設定
17 抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或其他以使用收
18 益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受
19 影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得
20 除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之，民法第866條第1
21 項、第2項亦規定甚明。又所謂抵押權受影響，係指抵押權
22 人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押
23 權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出
24 價不足以清償擔保債權之情形而言。前者，例如抵押權人聲
25 請法院拍賣抵押物時，因租賃權之存在，經於拍賣條件註明
26 拍定後不點交，致抵押物第一次拍賣未能拍定者屬之；後
27 者，即抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，因租賃權之存在，
28 使得如以該抵押物核定之底價拍定時，已不能滿足清償抵押
29 權所擔保之債權者屬之。又成立在後之租賃契約於抵押權有
30 無影響，固不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權為
31 其判斷之標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物

01 時，發生無人應買之情形，亦得認為該租賃契約之存在對於
02 設定在前之抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時
03 之權利狀態而受清償，執行法院即得除去租賃權而為拍賣
04 （臺灣高等法院暨所屬法院97年法律座談會民執類提案第16
05 號、司法院釋字第304號解釋理由書、臺灣高等法院104年度
06 抗字第1543號民事裁定參照）。

07 四、經查：

08 (一)本件執行債務人星晟元工程公司前於109年10月21日以如原
09 裁定附表所示之不動產為執行債權人臺灣土地銀行股份有限
10 公司（以下稱土地銀行）設定最高限額3,510萬元之最高限
11 額抵押權，嗣債權人持本院112年度司拍字第287號拍賣抵押
12 物裁定為執行名義，向本院民事執行處聲請執行系爭不動
13 產。本院民事執行處並於112年9月23日查封系爭不動產，本
14 件債務人已於109年12月5日將系爭不動產出租予異議人，租
15 期自109年12月5日至114年12月4日止，本院民事執行處乃以
16 系爭房地有租賃關係存在且拍定後點交之拍賣條件進行系爭
17 房地之第一次拍賣程序，然因無人應買而未拍定，本院民事
18 執行處遂於113年3月22日核發執行命令，除去異議人與債務
19 人星晟元工程公司間之租賃關係，本院民事執行處嗣以經除
20 去租賃關係確定後點交之拍賣條件，於113年5月16日進行系
21 爭房地之第二次拍賣程序，異議人不服而提起本件異議等
22 情，業經本院調取本院107年度司執字第31776號執行卷宗審
23 認無訛。

24 (二)再查，原裁定附表所示之不動產於本院民事執行處於第1次
25 拍賣記明前開異議人與債務人星晟元工程公司間之租賃關係
26 及占有關係後，惟因無人應買，應繼續進行第2次拍賣（減
27 價20%），第2次拍賣底價則減為1,240萬元，可見原裁定附
28 表所示不動產之拍賣底價顯已不足以清償系爭抵押權所擔保
29 之債權。又有第三人占有使用之房地，若拍賣時無法先行除
30 去其占有關係，因拍定人無法及時取得房地之完整占有，而
31 仍須對該第三人提起訴訟始得取回占有使用，其因而造成時

01 間及金錢上之損失及風險，對投標者之購買意願顯有相當之
02 影響，並因而降低承買之金額，此為眾所週知之事實，並為
03 本院基於長期拍賣實務經驗所認定之經驗法則。則若不除去
04 異議人所主張之租賃關係及占有關係，顯會影響抵押權之實
05 行及受償。準此，為免影響相對人受償之權利，執行法院自
06 有依聲請或職權除去該租賃權而為拍賣之必要。揆諸上開規
07 定及說明，本院民事執行處司法事務官依債權人之聲請，除
08 去存於系爭不動產之租賃權，以利進行第2次拍賣，於法並
09 無違誤。又附表所示不動產既經除去租賃關係及占有關係，
10 執行法院依強制執行法第99條第2項、第1項規定，即應解除
11 異議人之占有，將之點交與買受人或承受人。據此，本院民
12 事執行處將拍賣條件原不點交部分變更為「點交」，於法亦
13 無違誤。

14 五、綜上所述，本院司法事務官以原裁定駁回異議人之聲請，於
15 法尚無不合，異議人執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為
16 無理由，應予駁回。

17 六、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1，
18 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

19 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日
20 民事第六庭 法官 許瑞東

21 以上正本係照原本作成

22 本件不得聲明不服

23 中 華 民 國 113 年 6 月 28 日
24 書記官 劉冠志