

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第62號

異 議 人 順臆股份有限公司

法定代理人 呂芷曦

相 對 人 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 曹為實

相 對 人 李安田

上列當事人間請求返還租賃房屋等強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年9月23日所為112年度司執字第92581號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

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，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項定有明文。查本院司法事務官於民國113年9月23日所為112年度司執字第92581號裁定（下稱原裁定）於113年9月30日送達異議人，此有該案卷附本院送達證書在卷可參（見112年度司執字第92581號卷二【下稱司執卷二】第147頁），異議人於113年10月14日提出異議（見本院113年度執事聲字第62號卷【下稱執事聲卷】第17頁），經司法事務官認其異議無理

01 由，送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

02 二、異議意旨略以：異議人前向債務人即相對人李安田（下逕稱
03 其名）承租門牌號碼新北市○○區○○路00號19樓房地
04 （下稱系爭不動產），因其他債權人對李安田聲請強制執行
05 致系爭不動產遭拍賣（即本院112年度司執字第92581號返還
06 租賃房屋等執行事件，下稱系爭執行事件），異議人於113
07 年7月10日有參加拍賣程序並聲明承受，然拍賣官未回應並
08 告知拍賣已結束無法處理，目前只是第二拍，如果要承受可
09 依照此次拍賣底價於第三拍時再購買或承受，異議人不知就
10 上開113年7月10日拍賣疏失可提救濟，異議人亦於第三拍時
11 至現場投標，並為現場投標金額最高，然因異議人開立之本
12 票未蓋公司印章，而經認定為不符合資格取消標單。系爭不
13 動產是否有人應買不一定與本件租賃關係存在有關，即無除
14 去本件租賃關係之必要，又異議人已遭債務人積欠龐大債
15 務，如法院排除異議人之租約使異議人無法承租系爭不動
16 產，將造成異議人更大損失，是異議人提出異議，請求廢棄
17 原裁定等語。

18 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
19 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
20 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
21 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
22 之。民法第866條第1項、第2項定有明文。此項規定，於最
23 高限額抵押權準用之，同法第881條之17亦有明定。所謂抵
24 押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，
25 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
26 換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而
27 言。前者，例如抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，因租賃權
28 之存在，經於拍賣條件註明拍定後不點交，致抵押物第1次
29 拍賣未能拍定者屬之；後者，即抵押權人聲請法院拍賣抵押
30 物時，因租賃權之存在，使得如以該抵押物核定之底價拍定
31 時，已不能滿足清償抵押權所擔保之債權者屬之。又成立在

01 後之租賃契約於抵押權有無影響，固不妨參酌抵押物之售價
02 是否不足清償抵押債權為其判斷之標準，但非以此為限，若
03 抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認
04 為該租賃契約之存在對於設定在前之抵押權有影響，為使抵
05 押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，執行法院即
06 得除去租賃權而為拍賣。

07 四、經查：

08 (一)相對人即債權人永豐商業銀行股份有限公司（下稱永豐銀
09 行）主張李安田前於107年3月27日、108年1月15日、108年1
10 1月26日以系爭不動產為永豐銀行設定第1至3順位之最高限
11 額抵押權，擔保債權總額分別為新臺幣（下同）2,196萬
12 元、654萬元、180萬元，永豐銀行並以系爭不動產為執行標
13 的聲請強制執行，經系爭執行事件受理。異議人則係於112
14 年1月17日向李安田承租系爭不動產，租期自112年1月20日
15 起至127年1月19日止乙節（下稱系爭租賃關係），有司執卷
16 一卷附之系爭不動產租賃契約書在卷可查，是自形式上觀
17 之，上開最高限額抵押權均係設定於系爭租賃關係之前乙
18 節，應堪認定。而本院前以系爭不動產有系爭租賃關係存在
19 故拍定後不點交作為系爭不動產之拍賣條件，委由台灣金融
20 資產服務股份有限公司先後於113年6月19日、113年7月10
21 日，分別以底價總計4,300萬元、3,440萬元予以拍賣，然均
22 因無人應買而未拍定，此有拍賣不動產紀錄在卷可參（見司
23 執卷二第109頁至113頁），再減價2成為底價總計2,752萬元
24 作為第3次拍賣底價，實已低於永豐銀行之最高限額抵押權
25 所擔保之實際債權總額，足認系爭租賃關係確實已影響債權
26 人上開最高限額抵押權之實行，是永豐銀行以系爭租賃關係
27 存在於其最高限額抵押權之後，已影響其實行最高限額抵押
28 權為由，聲請本院除去系爭租賃關係，應屬有據，是本院司
29 法事務官據此於113年8月5日作成執行命令終止系爭租賃關
30 係（見司執卷二第15頁、第21頁至24頁），於法有據。異議

01 人主張系爭租賃關係之存續應不影響上開最高限額抵押權之
02 實行，而無須除去系爭租賃關係等語，難認可採。

03 (二)至異議人主張於113年7月10日有參加拍賣程序並聲明承受等
04 語，雖據異議人提出異議人法定代理人與他人間之LINE對話
05 紀錄、113年7月9日與拍賣官之通話錄音光碟暨譯文等件為
06 證（見執事聲卷第23頁至27頁），惟查，113年7月10日當日
07 之拍賣紀錄上並未記載有關異議人有聲明承受系爭不動產乙
08 情（見執事聲卷第113頁至115頁），復依異議人所提之LINE
09 對話紀錄僅可說明異議人之法定代理人於拍賣當天有至現
10 場，然無從證明其確有於拍賣程序終結前合法聲明承受系爭
11 不動產。又前開通話錄音光碟暨譯文亦僅可說明異議人於前
12 開拍賣程序前，有詢問有關聲明承受之程序事宜，仍無從證
13 明異議人之上開主張為真。另異議人主張其有於第三次拍賣
14 時至現場投標等節，則均與本院依法認定應除去系爭租賃關
15 係乙節無關，茲不贅述。是原裁定駁回異議人之異議，核無
16 違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應
17 予駁回。

18 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
19 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

20 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
21 民事第六庭 法 官 謝依庭

22 以上正本係照原本作成。

23 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並
24 應繳納抗告費新臺幣1,500元。

25 中 華 民 國 114 年 4 月 11 日
26 書記官 邱雅珍