

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第57號

異 議 人

即地上權人 鄧永平

代 理 人 蔡玫真律師

債權人王淑如與債務人晶泰建設股份有限公司等人間清償票款強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國113年9月24日所為112年度司執字第74070號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議裁判費由異議人負擔。

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條定有明文。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。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。法院認第一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，此觀強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項前段、第2項、第3項之規定即明。查本院民事執行處司法事務官於民國113年9月24日以112年度司執字第74070號裁定駁回異議人之聲明異議，異議人於該裁定送達後10日內具狀提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

二、本件異議意旨略以：

01 (一)一般法拍實務上，影響投標意願之最重要因素，就是「點
02 交」與否，本院民事執行處將本件拍賣之4筆土地列為同一
03 標，且拍賣條件均為「不點交」，縱使116地號土地無地上
04 權之設定，該4筆土地之拍賣條件仍核定為「均不點交」，
05 原裁定竟稱「點交與否不影響應買人意願」云云，顯然違反
06 經驗法則且與釋字第304號解釋文「如該項地上權於抵押權
07 無影響時，仍得繼續存在」之意旨不符，應予廢棄：

08 1.查本件拍賣標的即新北市○○區○○段000○○000○○00000○○
09 0000地號土地（債務人權利範圍均為全部），經本院民事執
10 行處以：「點交否：不點交。使用情形：113地號係中正路7
11 3號旁之空地；116-1、116-2地號疑遭中正路57巷23弄6號房
12 屋後側增建占用；116地號上有活動車棚占用，其上停放數
13 汽車。備註：四、本件116地號土地上設有地上權，其存續
14 期間為空白，地上權人如未建設房屋則無優先承買權，惟拍
15 定後該地上權仍不塗銷，請應買人注意。」之拍賣條件，定
16 113年5月9日以底價新臺幣（下同）9830萬元進行第一次拍
17 賣，無人應買，嗣於同年6月13日以底價7864萬元進行第二
18 次拍賣，無人應買，原定於113年7月11日以底價6291萬2000
19 元進行第三次拍賣，又因第三順位抵押權人黃奕綾於同年6
20 月27日以116地號設定地上權影響其抵押權為由，聲請除去
21 該權利後拍賣，本院民事執行處於113年7月3日公告停止第
22 三次拍賣程序，並於同年8月1日以：「如附表所示之不動產
23 （即新北市○○區○○段000○○000○○00000○○00000地號）於
24 107年6月1日設定最高限額2000萬元之抵押權予債權人黃奕
25 綾，又於設定後之同年7月16日將新北市○○區○○段000地
26 號設定地上權予第三人彭予紘（彭予紘已於113年7月19日將
27 最高限額抵押權及地上權讓予異議人）。就附表所示之不動
28 產經本院以底價7864萬元為第2次拍賣，無人應買，該權利
29 已影響其抵押權，應除去該權利後拍賣」等情。

30 2.由上可見，依本院民事執行處所定拍賣條件，其四筆土地之
31 始使用狀況均不相同，而本院民事執行處將四筆土地合成同

一標進行拍賣，而未分標拍賣，係綜合審酌「四筆」土地有無法點交之情形，核定拍賣條件為「四筆」土地均不點交。然債務人就四筆土地權利範圍均為全部，僅有一筆「116地號設有地上權」，且116地號上僅有活動車棚占用，其上停放數汽車，並未建設房屋，亦無優先承買權，然活動車棚及汽機車又非固定土地上，隨時可搬移清空，本院民事執行處仍定同一標為不點交，顯見本件係因其他三筆土地有無法點交之原因，絕非「116地號土地」有地上權設定，縱除去116地號土地之地上權設定，因其他三筆土地之使用情況不能點交，本院對於該四筆土地同一標之拍賣條件仍核定為「均不點交」。

3.再查，一般法拍實務上，影響投標意願之最重要因素，就是「點交」與否，而本件標的之無人應買，應係因四筆土地同一標均不點交，絕非係116地號土地有地上權設定之故。是以，債權人黃奕綾僅以系爭地上權必然會影響其拍賣云云，僅為其個人臆測之詞，完全未提出任何證據證明。詎原裁定未予詳查，逕以「拍賣條件為因116地號不動產其上設有地上權，拍定後該地上權不塗銷，嗣經無人應買而流標，足認上開拍賣條件確已影響應買人之意願，故本件債權人聲請除去該地上權，本院自應予以准許」云云，除去異議人之地上權，顯未兼顧在後取得權利人即異議人之權益，故原裁定錯誤適用司法院釋字第304號解釋理由書意旨，忽略本件拍賣之四筆土地列為同一標拍賣，且四筆土地均為不點交，非僅因116地號土地之地上權未塗銷之故，原裁定認事用法有所違誤，應予廢棄。

(二)本件不動產減價後之拍賣底價，並無不足債權人黃奕綾之擔保債權，依最新實務見解即最高法院112年度台抗字第50號民事裁定意旨，異議人之地上權設定，實未影響抵押權。原裁定未與時俱進竟引用12年前之100年度台抗字第15號裁定舊見解，僅因第二次拍賣無人應買，逕認地上權已影響其抵押權云云，可見原裁定認事用法，均有違誤，應予廢棄：

01 1.依最高法院112年度台抗字第50號裁定，所謂抵押權受有影
02 響，係指抵押權人居期未受清償，實行抵押權時，因抵押物
03 上有成立於抵押權設定後之負擔，致該抵押權所擔保之債權
04 不能受滿足之清償者而言。如第4次拍賣底價既仍高於系爭
05 抵押權所擔保之債權金額，能否徒以前3次拍賣均無人應買
06 為由，即認系爭租賃關係已影響系爭抵押權，致不能受滿足
07 之清償？自有進一步斟酌之餘地。又依強制執行法第92條規
08 定，可知法院減價拍賣，減價之幅度不得高於20%，即法院
09 得依職權於1%至20%之間酌減。應參酌抵押物之售價是否
10 不足清償抵押債權，為其判斷之標準。

11 2.查本件第二次拍賣底價7864萬元，扣除依鑑價報告所載預估
12 土地增值稅44萬116元，第一順位抵押權人陳報之債權3500
13 萬元、第二順位抵押權人登記最高限額1392萬元，尚餘2927
14 萬9884元，可優先清償第三順位債權人之執行費5萬2000元
15 及其執行名義所載債權金額650萬元，並無不足清償債權人
16 黃奕綾債權之情。又第三次拍賣如以原減2成核定之底價629
17 1萬2000元，仍可完全清償上開債權。遑論依法得職權於1%
18 至20%之間酌減。足見本件不動產減價後之拍賣底價，自無
19 不足清償債權人黃奕綾之擔保債權之情形，即難謂於設定抵
20 押權所成立之地上權，已影響抵押權。

21 3.次查，債權人黃奕綾就同一筆債權定6筆土地抵押權，已取
22 得拍賣抵押物裁定，現正於另案執行中，僅因其中4筆土地
23 與本件拍賣之不動產相同，故併入本案執行。換言之，債權
24 人黃奕綾之債權，共有6筆土地抵押權供擔保，且債權人黃
25 奕綾均已聲請強制執行，其身為抵押權人可就賣得之價金優
26 先受償，應足夠完全滿足其債權，難認本件地上權之設定對
27 其損害可言。

28 (三)綜上所述，原裁定駁回異議人之異議，其認事用法有所違
29 誤，顯然違反司法院釋字第304號解釋理由書、最高法院112
30 年度台抗字第50號裁定意旨。爰依法提出異議，請求廢棄原
31 裁定，撤銷113年8月1日之執行命令，駁回債權人黃奕綾除

01 去116地號土地地上權之聲請等語。

02 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
03 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
04 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
05 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
06 之，民法第866條第1項、第2項分別定有明文。次按抵押物
07 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
08 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
09 押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之情形，即
10 須除去該項權利而為拍賣，此有司法院大法官會議釋字第三
11 ○四號解釋文及理由書可供參照（臺灣高等法院83年度抗字
12 第1717號民事裁定要旨參照）。又所有人於其不動產上設定
13 抵押權後，復就同一不動產上與第三人設定典權，抵押權自
14 不因此而受影響。抵押權人屆期未受清償，實行抵押權拍賣
15 抵押物時，因有典權之存在，無人應買，或出價不足清償抵
16 押債權，執行法院得除去典權負擔，重行估價拍賣。拍賣之
17 結果，清償抵押債權有餘時，典權人之典價，對於登記在後
18 之權利人，享有優先受償權。執行法院於發給權利移轉證書
19 時，依職權通知地政機關塗銷其典權之登記（司法院大法官
20 會議解釋釋字第119號解釋文參照）。

21 四、經查：

22 (一)按系爭不動產上設定有內埔農會最高限額1800萬元之系爭抵
23 押權，郭再添於該抵押權設定後之106年5月25日將系爭建物
24 之屋頂出租予再抗告人；系爭不動產經3次拍賣，均無人應
25 買，法院於除租命令前，所定第四次拍賣之底價為2585萬60
26 00元，嗣停拍改定拍賣條件，為原法院認定之事實。則第四
27 次拍賣底價既仍高於系爭抵押權所擔保之債權金額，能否徒
28 以前3次拍賣均無人應買為由，即認系爭租賃關係已影響系
29 爭抵押權，致不能受滿足之清償？自有進一步斟酌之餘地
30 （最高法院112年度台抗字第50號裁定參照）。查本件不動
31 產曾於107年1月12日設定最高限額4200萬元之抵押權與債權

人王淑如，並登記有利息及違約金(依王淑如提出債權證明文件，本金3500萬元加計自107年4月7日起至清償日止，按年息6%計算之利息，總額已逾4200萬元。)。又於同年3月9日設定最高限額1392萬元之抵押權予抵押權人葉榮吉，並登記有利息及違約金。復於107年6月1日設定最高限額2000萬元之抵押權予債權人黃奕綾，並登記有違約金及流抵約定。另於同年7月16日將其中位於新北市○○區○○段000地號之不動產設定最高限額1000萬元之抵押權及地上權予第三人彭予紘，其後再於113年7月19日讓與異議人，皆有不動產登記謄本在卷可稽。異議人就同年6月13日以底價7864萬元進行第二次拍賣，無人應買，原定於113年7月11日以底價6291萬2000元進行第三次拍賣，因第三順位抵押權人黃奕綾於同年6月27日以116地號設定地上權影響其抵押權為由，聲請除去該權利後拍賣等情，並不爭執。則本件不動產上在異議人前已設定有最高限額達7592萬元之抵押權，本件第三次拍賣底價6291萬2000元，顯未高於本件抵押權所擔保之債權金額，與異議人所引最高法院裁定認定事實自有不同，原裁定引用最高法院100年度台抗字第15號裁定見解，於法並無違誤。

(二)次按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限。債務人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後為第三人占有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人；如有拒絕交出或其他情事時，得請警察協助。第三人對其在查封前無權占有不爭執或其占有為前條第二項但書之情形者，前項規定亦適用之，強制執行法第98條第1項、第2項、第98條第1項、第2項亦分別有明定。另第三人在查封前依租賃關係占有拍賣之不動產，而其租賃關係經執行法院除去者，執行法院應解除其占有，點交予買受人或承受人（最高法院94

01 年度台抗字第629號裁判要旨參照)。另就異議人主張本件
02 係因拍賣條件均為不點交致影響拍賣意願等語。查本件不動
03 產原使用情形為：113地號係中正路73號旁之空地；116-1、
04 116-2地號疑遭中正路57巷23弄6號房屋後側增建占用；116
05 地號上有活動車棚占用，其上停放數汽車。備註：四、本件
06 116地號土地上設有地上權，其存續期間為空白，地上權人
07 如未建設房屋則無優先承買權，惟拍定後該地上權仍不塗
08 銷，請應買人注意。」，難認有現為債務人占有或於查封後
09 為第三人占有等，執行法院應依法點交之情事。至異議人倘
10 有在查封前依地上權占有拍賣之不動產，而其地上權經執行
11 法院除去者，執行法院自應解除其占有，點交予買受人或承
12 受人，附此敘明。

13 (三)從而，執行法院駁回異議人之聲明異議，於法並無違誤。異
14 議意旨仍執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應
15 予駁回。

16 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
17 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條第1項、第78條，
18 裁定如主文。

19 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
20 民事第六庭 法 官 黃信滿

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗
23 告費新臺幣1000元。

24 中 華 民 國 113 年 11 月 12 日
25 書記官 吳佳玲