

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第7號

異 議 人 李嘉偉

相 對 人 永豐商業銀行股份有限公司

法定代理人 曹為實

上列當事人間請求拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年12月10日所為113年度司執字第12017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12月10日所為113年度司執字第12017號裁定（下稱原裁定）於113年12月16日送達異議人，此有該案卷附本院送達證書在卷可參（見113年度司執字第12017號卷【下稱司執卷】第241頁），異議人於113年12月24日提出異議（見本院114年度執事聲字第7號卷【下稱執事聲卷】第13頁），經司法事務官認其異議無理由，送請本院裁定，核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：異議人自108年10月16日起即向債務人林宥霖（原名：林文耀）承租門牌號碼新北市○○區○○路0段000號房地（下稱系爭不動產），最新租約之租賃期間為111年5月15日至116年5月14日（下稱系爭租賃關係），因債權人對林宥霖聲請強制執行致系爭不動產遭拍賣（即本院11

01 3年度司執字第12017號拍賣抵押物執行事件，下稱系爭執行
02 事件），而經本院司法事務官命異議人與林宥霖間之系爭租
03 賃關係應予終止，然系爭租賃關係並不影響抵押權實行，又
04 系爭不動產內尚有造價甚高之裝潢，斷然要求異議人遷出，
05 有損異議人之權益。又系爭不動產可能係因位置不佳、房屋
06 價格高、政府政策不如以往好等情致系爭不動產無人應買，
07 原裁定未說明系爭租賃關係存在究何影響抵押權人實行抵押
08 權，尚難甘服，是異議人提出異議，請求廢棄原裁定等語。

09 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
10 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
11 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
12 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
13 之。民法第866條第1項、第2項定有明文。此項規定，於最
14 高限額抵押權準用之，同法第881條之17亦有明定。所謂抵
15 押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，
16 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
17 換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而
18 言。前者，例如抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，因租賃權
19 之存在，經於拍賣條件註明拍定後不點交，致抵押物第1次
20 拍賣未能拍定者屬之；後者，即抵押權人聲請法院拍賣抵押
21 物時，因租賃權之存在，使得如以該抵押物核定之底價拍定
22 時，已不能滿足清償抵押權所擔保之債權者屬之。又成立在
23 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
24 是否不足清償抵押債權為其判斷之標準，但非以此為限，若
25 抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認
26 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
27 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
28 得除去租賃權而為拍賣。

29 四、經查：

30 (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
31 行）主張林宥霖前於108年5月21日以系爭不動產設定最高限

01 額新臺幣（下同）2,795萬元之抵押權予永豐銀行後，尚欠
02 2,344萬0,423元未清償，林宥霖復於111年4月30日將系爭不
03 動產出租予異議人，租期自111年5月15日至116年5月14日等
04 節，業據本院調閱系爭執行卷宗核閱無訛，是自形式上觀
05 之，上開最高限額抵押權係設定於系爭租賃關係之前乙節，
06 應堪認定。而本院前以系爭不動產有系爭租賃關係存在故拍
07 定後不點交作為系爭不動產之拍賣條件，委由台灣金融資產
08 服務股份有限公司於113年10月30日以底價總計2,600萬元進
09 行第一次拍賣，然因無人應買而未拍定，此有台灣金融資產
10 服務股份有限公司113年10月4日113板金職四字第307號通知
11 在卷可參（見司執卷第169頁至173頁），再減價至底價2,08
12 0萬元於113年11月20日進行第2次拍賣，此有台灣金融資產
13 服務股份有限公司113年10月30日113板金職四字第307號通
14 知在卷可參（見司執卷第199頁至202頁），實已低於永豐銀
15 行之最高限額抵押權所擔保之實際債權總額，足認系爭租賃
16 關係確實已影響債權人上開最高限額抵押權之實行，是永豐
17 銀行以系爭租賃關係存在於其最高限額抵押權之後，已影響
18 其實行最高限額抵押權為由，聲請本院除去系爭租賃關係，
19 應屬有據，是本院司法事務官據此於113年11月18日作成執
20 行命令終止系爭租賃關係（見司執卷第213頁至217頁），於
21 法有據。異議人主張系爭租賃關係之存續應不影響上開最高
22 限額抵押權之實行，而無須除去系爭租賃關係等語，難認可
23 採。

24 (二)至異議人主張系爭不動產可能係因位置不佳、房屋價格高、
25 政府政策不如以往好等情致系爭不動產無人應買等語，則屬
26 其自行臆測之詞，且亦不影響本院上開認定。異議人復主張
27 系爭不動產內尚有造價甚高之裝潢，斷然要求異議人遷出，
28 有損異議人之權益等語，然如異議人因此受有損害，亦屬其
29 是否得向林宥霖求償之問題，即其與林宥霖間之私權爭
30 執，而與本院依法認定系爭不動產應否除去系爭租賃關係
31 乙節無涉，是原裁定駁回異議人之異議，核無違誤。異議意

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

中 華 民 國 114 年 5 月 26 日

民事第六庭 法 官 謝依庭

以上正本係照原本作成。

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
應繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 114 年 5 月 27 日

書記官 邱雅珍