

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第13號

異 議 人 張惠真

代 理 人 李冠穎律師

吳家熙律師

相 對 人 張祥壽

顏祥發

國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

上列當事人間請求清償票款等事件，異議人對於中華民國114年1月18日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第127047號裁定聲明異議，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、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一效力；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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院司法事務官於民國

114年12月18日作成114年度司執字第127047號民事裁定（下稱原裁定），原裁定於同年12月29日送達異議人，異議人於收受該處分送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，合先敘明。

二、本件異議人異議意旨略以：原裁定以附表所示不動產（下稱系爭不動產）於第一次拍賣程序無人應買，認相對人即債務人張祥壽與異議人間之租賃關係（下稱系爭租賃關係）已影響抵押權之實行，即命令除去系爭租賃關係。惟查，相對人張祥壽僅積欠相對人顏祥發新臺幣（下同）700萬元、相對人國泰世華商業銀行股份有限公司（下稱國泰世華銀行）57,572,773元，國泰世華銀行之債權即便加計利息等費用計算至115年1月5日止亦僅欠62,343,032元，是相對人張祥壽至多積欠相對人共計69,343,032元（計算式：7,000,000+62,343,032=69,343,032），系爭不動產卻經鈞院以底價133,125,000元為第一次拍賣無人應買為由，即認定系爭租賃關係已影響抵押權云云，然於法拍實務上，投標人往往希冀以低於市價之價格在拍賣程序中拍得不動產，第一次拍賣常採取觀望態度，無從遽認系爭不動產已係無人應買之情，而除去異議人之承租權。況不論系爭不動產第一次拍賣底價為1億3,312萬餘元，第二次拍賣底價為1億0,651萬餘元，第三次拍賣底價8,522萬餘元，均足以滿足上開債權人之實際債權共69,343,032元，因此難謂於設定系爭抵押權後所成立之租賃關係，已影響抵押權，爰依法聲明異議，請求廢棄鈞院114司執松字第127047號執行命令等語。

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；前開規定於最高限額抵押權準用之，此觀民法第866條第1項、第2項、第881條之17規定即明。故不動產所有人於

01 設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致
02 影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押
03 物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依
04 聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係，依
05 無租賃狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參
06 照）。又所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，
07 實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，
08 影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保
09 債權之情形而言。是於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍
10 賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，
11 已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關
12 係（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨參照）。

13 四、經查：

14 (一)相對人即債務人張祥壽於111年8月2日以系爭不動產就其所
15 負債務，為相對人國泰世華銀行設定擔保債權總金額3,447
16 萬元、3,600萬元之最高限額抵押權；於113年8月9日以系爭
17 不動產就其所負債務，為相對人顏祥發設定擔保債權總金額
18 3,300萬元之最高限額抵押權。異議人則係於114年1月6日向
19 張祥壽承租系爭不動產，租期自114年1月6日起至117年1月5
20 日止乙節，是自形式上觀之，上開最高限額抵押權均係設定
21 於系爭租賃關係之前乙節，應堪認定。嗣相對人顏祥發持本
22 院114年度司拍字第235號裁定為執行名義，向執行法院聲請
23 執行系爭不動產，相對人國泰世華銀行則持本院114年度司
24 拍字第203號裁定為執行名義，向執行法院聲請執行系爭不
25 動產，而執行法院前以因承租人占有在查封前，拍定後不點
26 交之拍賣條件，委託台灣金融資產服務股份有限公司於114
27 年11月25日以底價總計133,125,000元進行第1次拍賣程序，
28 然因無人應買而未拍定，執行法院乃依相對人顏祥發之聲請
29 除去系爭租賃關係等情，經本院調閱本院114年度司執字第1
30 27047、139389號卷宗查明無訛。

31 (二)查執行法院以系爭不動產因「承租人占有在查封前，拍定後

不點交」之拍賣條件，委託台灣金融資產服務股份有限公司於114年11月25日以底價總計133,125,000元予以拍賣，因無人應買而未拍定，執行法院遂依相對人顏祥發之聲請除去異議人與債務人間之租賃關係，並於使用情形記載「本件租賃關係經本院以執行命令終止(該執行命令尚未確定)，如於拍定前無人異議或異議經駁回確定則點交，否則不點交」，先後復於114年12月23日、115年1月27日，分別以底價總計106,510,000元、85,220,000元予以拍賣，然均因無人應買而未拍定，應可認系爭租賃關係已影響抵押物之價值及抵押債權之受償，況系爭租賃關係既成立於抵押權設定之後，揆諸前揭說明，執行法院自得終止系爭租賃關係後再行拍賣。復依相對人顏祥發、國泰世華銀行所提出之債權金額計算書可知其債權金額分別為31,860,500、61,313,745元，合計93,174,245元，則第三次拍賣底價實已低於相對人顏祥發、國泰世華銀行之最高限額抵押權所擔保之實際債權總額，足認系爭租賃關係確實已影響債權人上開最高限額抵押權之實行。又有第三人占有使用之房地，若拍賣時無法先行除去其占有關係，因拍定人無法及時取得房地之完整占有，而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影響，並因而降低承買之金額，此為眾所週知之事實，並為本院基於長期拍賣實務經驗所認定之經驗法則。則若不除去異議人所主張之租賃關係，顯會影響抵押權之實行及受償。準此，為免影響相對人受償之權利，執行法院自有依聲請或職權除去該租賃權而為拍賣之必要。揆諸上開規定及說明，本院民事執行處司法事務官依債權人之聲請，除去存於系爭不動產之租賃關係，以利進行第2、3次拍賣，於法並無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項，裁定如主文。

中華民國 115 年 3 月 9 日

民事第一庭 法官 傅紫玲

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 3 月 9 日

書記官 羅婉燕

附表：

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	新北市	永和區	中信		467	1402.48	100000分之1850
	備考						
2	新北市	永和區	中信		490	313.88	100000分之1850
	備考						
3	新北市	永和區	中信		498-1	0.68	100000分之1850
	備考						

編號	建號	基地座落	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	3073	新北市○○區○○段 000地號	鋼骨鋼筋 混凝土造 19層樓	十九層:244.33 合計:244.33	陽台28.44 雨遮2.99	全部
		新北市○○區○○路 ○段000號19樓				
	備考	共有部分:中信段3184建號、中信段3185建號、中信段3187建號(含停車位編號33及34)、中信段3189建號、中信段3192建號				