

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第49號

異 議 人 張仁蕙

指定送達處所：新北市○○區○○○路00
號0樓

上列異議人就債權人陽信商業銀行股份有限公司等與債務人德鑫
線上有限公司間清償債務強制執行事件，對於中華民國115年5月
22日本院司法事務官所為113年度司執字第204260號裁定聲明異
議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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，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項本
文、第2項分別定有明文。查本院司法事務官於民國115年5
月22日所為113年度司執字第204260號（下稱系爭執行事
件）民事裁定（下稱原裁定），並於同年5月27日送達異議
人，異議人於收受原裁定後10日內即同年6月8日具狀聲明異
議，有送達證書、民事異議狀附卷可參，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，合先敘
明。

二、異議意旨略以：異議人與債務人即德鑫線上有限公司，承租
附表所示不動產（下稱系爭不動產），而異議人之朋友廖桂
蘭代為提供之租賃契約（下稱系爭租賃契約），僅係就系爭
不動產有租賃及占有使用關係之確認，並非租賃契約始於11
2年。異議人一家之實際占有使用系爭不動產之事實遠早於

01 抵押權設定，非於拍賣程序中臨時形成；且租賃關係之成立
02 不以書面為必要，本院應審酌異議人一家實際占有、長期生
03 活於系爭不動產之事實，認系爭租賃契約，僅係就既有租賃
04 關係之書面確認與權利義務整理，而非切斷過去之租賃關
05 係，另行創設新的租賃權源，原裁定僅以系爭租賃契約內之
06 租賃期限作形式判斷，原裁定顯有失當。又租賃關係存在，
07 固可能影響價格評估，惟不當然等同交易不能或抵押權無法
08 實現，原裁定僅以第一次拍賣程序流標，即認異議人與債務
09 人間之租賃關係已影響抵押權之實行，即命令除去系爭租賃
10 關係，缺乏充分客觀事證支持等語，爰依法聲明異議。聲
11 明：(一)原裁定廢棄。(二)系爭執行事件115年4月28日新北院胤
12 113司執宿204260字第1154064860號執行命令「承租人張仁
13 蕙就如附表不動產與債務人德鑫線上有限公司約定之租賃關
14 係應予終止」之處分，應予撤銷。

15 三、按租賃訂有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法
16 第450條第1項定有明文。故於原租約期限屆滿，出租人與承
17 租人另行簽定新租約，不論係租金等約定內容均相同，抑僅
18 租期更新，或約定內容已有更新，均屬另成立一租賃關係。
19 而抵押人與承租人於抵押權設定後，租賃期間屆滿時，續訂
20 租約，無論係租賃契約內容之更新或僅租賃期限之更新，均
21 應認係抵押權設定後所成立，而有民法第866條規定之適用
22 （最高法院94年度台抗字第85號裁定意旨參照）。再按不動
23 產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權或
24 其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但其抵押
25 權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權受有影
26 響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之；前項
27 規定於最高限額抵押權準用之，民法第866條第1項、第2
28 項、第881條之17分別定有明文。又所謂抵押權受影響，係
29 指抵押權人居期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成
30 立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人
31 應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是於執行法院

核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨參照）。

四、經查：

(一)債務人於112年4月19日將其所有系爭不動產設定最高限額抵押權予抵押權人即債權人陽信商業銀行股份有限公司，並辦妥抵押權設定登記（下稱系爭抵押權）。本院於115年4月16日以新臺幣（下同）19,300,000元為系爭不動產第1次拍賣底價，並註記拍定後不點交，以及查封時現場租賃狀況，第1次拍賣無人應買，債權人等亦未承受，債權人陽信商業銀行股份有限公司於115年4月23日聲請除去系爭租賃關係等情，業經核閱系爭執行事件全卷無訛，堪予認定。

(二)異議人向債務人承租系爭不動產，租賃期間自112年7月1日至117年6月30日止，而系爭抵押權設定之日期為112年4月19日，有系爭執行事件卷宗所附之房屋租賃契約書影本、土地、建物改良物抵押權設定契約書、系爭不動產他項權利證明書可參（見系爭執行事件卷宗）。異議人雖異議系爭不動產前因租賃關係涉訟，並經本院105年度訴字第1021號判決（下稱系爭判決）認定租賃關係存在等語，惟查系爭判決之原告為李忠義、被告為蔡培偉、謝孟汝、周玉霞，系爭判決理由係認定原告未舉證證明被告蔡培偉、謝孟汝間就被告蔡培偉所有新北市○○區○○段000 ○000 ○000 地號土地及其上建物門牌號碼新北市○○區○○○路00號6 樓房屋（即本件系爭房屋）基於通謀虛偽意思表示而簽立租約，難認原告主張可採，系爭判決理由並非認定異議人向債務人於系爭抵押權設定前，即就系爭不動產成立租賃契約；再者，縱異議人於系爭抵押權設定前，已就系爭不動產有占有使用，然異議人與債務人既已訂定新租約，核屬另成立一租賃關係，尚不得僅因異議人持續占有、使用系爭不動產，即認先前之舊租賃關係未消滅，抑或兩造有不定期限繼續租賃契約之情

形，異議人上開異議，尚不足採。從而，系爭租賃契約既係成立於系爭抵押權設定之後，自應受民法第866條規定之拘束。

(三)又系爭不動產經執行法院於115年4月6日以底價19,300,000元進行第1次拍賣，然無人應買，債權人等亦未承受，足證異議人與債務人間租賃關係已影響系爭抵押權。是以，執行法院依債權人陽信商業銀行股份有限公司之聲請，於115年4月28日依民法第866條第2項規定，除去系爭租賃契約，以利後續拍賣，依前開說明，於法並無不合，本件異議為無理由。

五、綜上，異議意旨指摘原裁定不當，請求予以廢棄，為無理由，應予駁回。

六、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 8 月 26 日
民事第一庭 法官 傅紫玲

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於送達後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 115 年 8 月 26 日
書記官 羅婉燕

附表：

113年度司執字第204260號 財產所有人：德鑫線上有限公司								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新北市	三重區	光興		0000-0000	1317.96	100000分之300	3,040,000元
2	新北市	三重區	光興		0000-0000	2268.99	100000分之300	5,280,000元
3	新北市	三重區	光興		0000-0000	922.14	100000分之300	2,160,000元

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣)
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物主要		

(續上頁)

01

			及房屋層數		建築材料及用途		
1	00000 -000	新北市○○區○○段0 00000000地號	鋼筋混凝土 造	6層：80.96 合計：80.96	陽臺：9.18	全部	4,960,000元
		新北市○○區○○○ 路00號6樓	11層樓		花臺：2.11		
	備考	共有部分：光興段2045、2046建號					