

臺灣澎湖地方法院民事裁定

114年度司執字第5344號

聲明異議人

即 承租人 盧乙賓

債 權 人 陳柏文

併案債權人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

併案債權人 合迪股份有限公司（115-477）

法定代理人 陳鳳龍

併案債權人 合迪股份有限公司（000-0000）

法定代理人 陳鳳龍

併案債權人 合迪股份有限公司（000-0000）

法定代理人 陳鳳龍

併案債權人 有限責任澎湖第二信用合作社

01 0000000000000000
02 法定代理人 莊馥全
03 代理人 呂建穎
04 債務人 王衣綾
05 0000000000000000
06 0000000000000000

07 上列聲明異議人即承租人對本院民國115年7月1日除租命令聲明
08 異議，本院裁定如下：

09 主 文
10 聲明異議駁回。
11 理 由

12 一、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
13 權或其他權利，但其抵押權不因此而受影響，民法第866條
14 定有明文。又不動產所有人設定抵押權後，如與第三人訂立
15 租賃契約而致抵押權之價金有所影響，該租賃契約對於抵押
16 權人不生效力，抵押權人因屆期未受償，聲請拍賣抵押物時
17 ，執行法院自可依法以無租賃狀態逕予執行，司法院院字第
18 1446號解釋，亦有明確說明。末按當事人或利害關係人，對
19 於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執
20 達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其
21 他侵害利益之情事，得於強制執程序終結前，為聲請或聲
22 明異議，但強制執行不因而停止，強制執行法第12條第1項
23 亦有明定。

24 二、聲明異議意旨略以：聲明人就附表不動產與第三人楊哲明於
25 民國109年9月10日訂立5年之房屋租賃契約（下稱前租約）
26 ，到期日為115年9月9日，聲明人並於109年9月10日遷入附
27 表不動產，聲明人在租賃期間就附表不動產已加以整理修繕
28 、增建。又依買賣不破租賃原則債務人於113年4月22日登記
29 受讓附表不動產後，另與聲明人訂立自113年5月16日至123
30 年5月15日之租約（下稱後租約），故聲明人現確為附表不
31 動產之承租人，應保障其占有使用之權利等語。

32 三、經查，債務人分別於113年4月22日、113年5月15日就附表不

動產設定第一、二順位抵押權予抵押權人有限責任澎湖第二信用合作社、及陳柏文，此有設定抵押權契約書、他項權利證明、債權證明文件及土地登記謄本在卷可參。又債務人未能按時履行債務，經抵押權人聲請強制執行附表不動產，惟債務人於設定抵押權後、執行查封前業已將附表不動產出租予聲明人，有聲明人所提房屋租賃契約影本可參(租期自113年5月16日起至民國123年5月15日止)。另聲明人稱其與第三人楊哲明之前租約，係於債務人設定抵押權予執行債權人前即已簽立，依買賣不破租賃原則應延續至受讓人即債務人。惟查，聲明人與債務人另有訂立後租約，而聲明人就附表不動產與所有權人間之前、後租約，兩者之租金額、租金支付期限、及方式，均不相同，應認由於聲明人與債務人後租約之訂立，前租約即已終止不存在(最高法院72年度台上字第3654號判決參照)。而後租約既於抵押權設定後之113年5月16日始訂立，本院於115年4月7日第一次拍賣附表不動產，因註記此一出租情況不予點交，致第一次拍賣未能拍定，故債權人主張此一租賃關係之存在，已影響抵押權人權益，聲請除去租賃關係，本院乃依聲請於115年7月1日通知除去聲明人與債務人之租賃關係。從而，本院依債權人之聲請，除去聲明人之租賃權，於法有據，聲明人以上述事由聲明異議，於法不合，應予駁回，爰裁定如主文。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
民事執行處 司法事務官 王志浩

附表：

114年司執字005344號 財產所有人：王衣綾								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	澎湖縣	湖西鄉	尖山南		444-1	266.62	全部	

(續上頁)

01

	備考	現有一無門牌建物坐落其上，門口牆壁上有「世芯開發有限公司」字樣，其上有登記一尖山南段50建號。餘為空地、南側鄰馬路。
--	----	--

02

114年司執字005344號 財產所有人：王衣綾							
編號	建號	基 地 坐 落 ----- 建 物 門 牌	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	最 低 拍 賣 價 格 (新 臺 幣 元)
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途		
1	50	澎湖縣○○鄉○○段00000地號 ----- 尖山27之1號	2 層 加 強 磚 造、住 家 用	一層：112.61 二層：112.61 電梯樓梯間：20.28 合計：245.5	水箱：10.6平方公尺	全部	
	備考	門首未懸掛門牌，門口牆壁上有「世芯開發有限公司」字樣，在場鄭先生稱建物現由欣立發營造股份有限公司承租中。二樓以上多處大面積壁癌。地政指出建物一樓南側及西側均有增建。					
2	73	澎湖縣○○鄉○○段00000地號 ----- 尖山27之1號	加 強 磚 造、塑 鋼 造、	地面層：80.27 合計：80.27	增 建 一 層 遮 陽 棚：21.24 平方公尺	全部	
	備考	本建物為未保存登記建物，部分面積跨越鄰地尖山南段444、447、649地號，使用法律關係不明，有遭請求拆屋還地風險，請應買人注意。					

03 以上正本與原本無異。