

臺灣屏東地方法院民事裁定

113年度司執字第61752號

聲請人

即債權人 邱瑩滋 住屏東縣○○鄉○○路000號

送達代收人 資義生

住屏東縣○○市○○街00號4樓之5

相對人

即債務人 曾菊蘭 住屏東縣○○鄉○○路00號

上列聲請人就其與債務人曾菊蘭間拍賣抵押物強制執行事件，聲請終止租賃權關係後併付拍賣，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

理 由

- 一、聲請意旨略以：如附表不動產於聲請人在民國109年9月23日，設定新臺幣（下同）1,000,000元之最高限額抵押權時，並未出租。本件執行程序中，查得第三人曾宏騰主張租賃關係，該租賃關係對伊不生效力，為此聲請終止租賃關係，並將地上物併付拍賣云云。
- 二、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。民法第866條第1項、第2項定有明文。所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有用益物權、租賃、使用借貸或其他占有關係存在之負擔，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債權之情形而言。
- 三、如附表不動產，其抵押權所擔保債權額為最高限額1,000,000元，經委託美林國際不動產估價事務所估定價格為7,974,300元。該不動產尚未經拍賣，是於第一次拍賣實施前，不能逕認系爭租賃關係及地上物已影響抵押債權之受

01 償。依上開規定及說明，聲請人謂租賃關係及地上物影響抵
02 押權，聲請終止租賃關係及併付拍攝，於法不合，應予駁
03 回，爰裁定如主文。

04 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，向本院司法事務官
05 提出異議，並繳納裁判費1,000元。

06 中 華 民 國 114 年 2 月 26 日
07 民事執行處 司法事務官 蘇坤成

08 附表：

09

113年司執字061752號 財產所有人：曾菊蘭								
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	屏東縣	高樹鄉	泰福		1140	3766.78	全部	
	備考							