

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第303號

抗 告 人 廖俞傑

相 對 人 韓朝隆

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國113年7月2日臺灣臺中地方法院113年度執事聲字第25號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：原法院民事執行處（下稱執行法院）112年度司執字第180316號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）之債務人○○○於民國112年4月20日，將如附表所示之土地及建物（下稱系爭房地）出租予伊（下稱系爭租賃關係），嗣相對人於系爭執行事件聲請拍賣抵押物，經第一次拍賣而無人應買，執行法院司法事務官乃依相對人之聲請，准予除去系爭租賃關係（下稱系爭執行命令）。惟執行法院於拍買公告未記載系爭租賃關係經公證之事實；未調查有、無租賃關係之拍賣底價應如何訂定，執行程序有瑕疵；應買人出價不足清償抵押權，無人應買顯然係因有抵押權存在之故；執行法院至少應於第二次拍賣結果無人應賣或出價不足，方有除去系爭租賃關係之理由；系爭租賃關係對應買人或承受人當然繼續存在，無所謂抵押權人實行抵押權受有影響之情形；相對人已將債權移轉予第三人○○○，相對人對○○○無任何債權，亦無執行名義，不得實行抵押權，亦不得請求除去系爭租賃關係及拍賣系爭房地，依法應停止拍賣，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

01 二、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地
02 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃權。但其
03 抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受
04 有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃權後拍賣之，民
05 法第866條第1項、第2項定有明文。故不動產所有人於設定
06 抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致影響
07 於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押物扣
08 押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依聲請
09 或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃權，依無租賃
10 狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參照）。此乃
11 因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在登記後就抵押
12 物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先
13 之抵押權受其影響。故所有人於抵押權設定後，在抵押物上
14 所設定之地上權或其他使用收益之權利於抵押權有影響者，
15 在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清
16 償抵押債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定
17 後解除被除去權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權
18 人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院大
19 法官釋字第304號解釋理由書參照）。而所謂抵押權受影
20 響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物
21 上有上述負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價
22 不足以清償擔保債權之情形而言。諸如依抵押物有負擔之情
23 況，核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底
24 價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，得
25 認影響抵押權（最高法院112年度台抗字第50號、100年度台
26 抗字第15號裁判意旨參照）。末按執行名義成立後，債權人
27 將債權讓與於第三人，該第三人為強制執行法第4條之2第1
28 項第1款所稱之繼受人。而債權人依本法第4條之2規定聲請
29 強制執行者，應提出證明其本人或債務人為執行名義效力所
30 及之人之相當證據。執行法院並應為必要之調查，辦理強制
31 執行應行注意事項第二點第16目規定甚明。故債權受讓人依

01 強制執行法第4條之2規定，本於執行名義繼受人身分聲請強
02 制執行者，除應依同法第六條規定提出執行名義之證明文件
03 外，對於其為適格之執行債權人及該債權讓與已對債務人發
04 生效力等合於實施強制執行之要件，亦應提出證明，併供執
05 行法院審查（最高法院98年5月19日98年度第三次民事庭會
06 議決議(一)足資參照）。

07 四、經查：

08 (一)、系爭執行事件債務人○○○先後於112年2月10日、112年3月
09 9日，將系爭房地為相對人設定最高限額擔保最高限額新臺
10 幣（下同）640萬元、192萬之抵押權（下稱系爭抵押權）；
11 嗣相對人於112年11月28日向執行法院聲請拍賣抵押物，由
12 原法院以系爭執行事件受理。執行法院並囑託松彬不動產估
13 價師事務所鑑定系爭房地之價格，鑑估結果認系爭房地之鑑
14 估價值合計為902萬5794元。執行法院就前開鑑估結果函請
15 債務人、債權人表示意見後，乃核定第一次拍賣之系爭房地
16 拍賣最低價額為902萬5794元，並定於113年3月5日進行第一
17 次拍賣，拍賣公告中復載明有系爭租賃權存在，拍定不點
18 交。第一次拍賣期日無人應買，相對人於113年3月19日具狀
19 聲請除去系爭租賃權，嗣執行法院於113年3月26日以系爭執
20 行命令除去系爭租賃權。抗告人不服，於113年3月29日聲明
21 異議，經執行法院司法事務官於113年4月8日以112年度司執
22 字第180316號裁定駁回其異議（下稱原處分），抗告人不
23 服，提出異議，再經原法院於113年7月2日以原裁定駁回其
24 異議等情，經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛。

25 (二)、抗告人主張其與○○○於112年4月20日就系爭房地成立系爭
26 租賃關係，租期自112年4月25日起至121年4月24日止，租賃
27 期間全數租金業於112年7月10日付清等情，據○○○於系爭
28 執行事件提出土地及建物登記謄本、臺灣臺中地方法院所屬
29 民間公證人○○○事務所公證書、房屋租賃契約書為證。另
30 執行法院曾囑託臺中市政府警察局第○分局至系爭房地查
31 訪，依據該局檢送之房屋現況調查表記載在場人為抗告人，

與債務人係租客關係，占有權源為租賃權，期間自112年4月25日至113年4月25日。則由前情可知系爭租賃關係係在系爭抵押權設立登記後始成立。

(三)、依據執行法院第一次拍賣公告備註欄記載：「…建物現為第三人廖俞傑承租中，期間自民國112年4月25日起至113年4月25日止，無配置車位，拍定後不點交…」等語，嗣執行法院於113年2月6日就原公告事項更正為：「…建物現為第三人廖俞傑承租中，期間自民國112年4月25日起至121年4月25日止…」，並於000年0月0日下午2時30分進行第一次拍賣，發生無人應買之情形。而審之○○○所陳報之公證書及房屋租賃契約，系爭租賃關係租期長達9年，且租金於112年7月10日公證時已全部付清，倘系爭租賃關係繼續存在，恐使拍定人承受租賃關係之負擔，而無法獲取租金收益，衡情顯然影響應買人意願及系爭房地價格甚鉅，而實際上亦發生無人應買之情形。嗣執行法院於113年3月26日以系爭執行命令除去系爭租賃關係，並於000年0月00日下午2時30分以拍賣最低價863萬3000元進行第二次拍賣，於拍賣公告記載：「上開租賃關係影響抵押權人之債權實現，經抵押權人聲請執行法院除去後拍賣，如執行命令未經撤銷，拍定後得點交…」等語，於當日即第三人○○○以出價最高之897萬元拍定，亦有執行法院拍賣公告、執行筆錄、投標書及執行命令附於系爭執行事件卷宗可稽，益徵系爭租賃關係確實已影響一般人之應買意願。而系爭抵押權既設定在系爭租賃權之前，執行法院司法事務官依民法第866條第2項規定，依相對人之聲請，而為除去系爭租賃權之系爭執行命令，即於法有據，原處分駁回抗告人之聲明異議，原裁定亦維持原處分，而駁回抗告人之異議，並無違誤。

(三)、抗告人雖以拍賣公告未記載系爭租賃關係經公證之事實；系爭房屋第一次無人應買是因出價不足清償抵押權，即係有系爭抵押權之故，與系爭租賃關係無涉；執行法院至少應經過二次拍賣結果無人應買或出價不足，才可除去系爭租賃關

01 係；執行法院未調查有無租賃關係之系爭房地價格，逕認無
02 人應買是系爭租賃關係所致；相對人已將債權讓與第三人，
03 對○○○已無執行名義可資執行，系爭執行命令顯有違誤等
04 語置辯。惟查：拍賣公告已揭示系爭租賃關係之存在，已足
05 使應買人知悉此一事實存在，有無公證僅係該租賃關係所生
06 債權債務可否逕受強制執行之問題，不影響應買人就系爭租
07 賃關係存在於系爭房地之認知。又法並無明文須待第二次拍
08 賣而無人應買，始得除去租賃權，系爭租賃關係衡情顯然影
09 響應買人意願，已如前述，執行法院第一次拍賣無人應買，
10 已合於民法第886條第1、2項規定，抗告人此部分之抗辯，
11 並無足採。此外，拍賣公告已載明抵押權於拍定後塗銷，則
12 抗告人辯稱無人應買係因有系爭抵押權之故云云，亦無可
13 採。再者，執行法院執行拍賣系爭房地，囑託鑑定機關鑑定
14 系爭房地價格而定底價，並無違誤，如有租賃關係存在，於
15 拍賣公告揭示即可，並無再就有租賃關係存在之系爭房地另
16 行鑑價之必要，抗告人此部分之抗辯，為屬無據。又相對人
17 於113年7月1日已將對○○○之債權（含抵押權、利息）權
18 利讓與○○○，並以存證信函通知○○○，有相對人向執行
19 法院陳報並提出債權讓與契約書、○○○○郵局存證號碼00
20 0號存證信函及回執附於系爭執行事件卷宗為證，則○○○
21 應屬強制執行法第4條之2第1項第1款所稱之繼受人。抗告人
22 辯稱執行法院已無執行名義對○○○執行，系爭執行命令顯
23 屬違法云云，亦無可採。

24 五、從而，執行法院認系爭租賃關係已影響相對人就抵押權之行
25 使，依民法第866條第1、2項規定，以系爭執行命令除去系
26 爭租賃關係，於法並無不合。執行法院司法事務官以原處分
27 駁回抗告人之異議，及原裁定維持司法事務官駁回異議之處
28 分，均無違誤。抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，聲明廢
29 棄，為無理由，其抗告應予駁回。

30 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 113 年 10 月 21 日

民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
法官 蔡建興
法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出再抗告理由狀（須按他造人數附具繕本），並繳納再抗告裁判費新台幣1,000元整，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官 陳秀鳳

中華民國 113 年 10 月 21 日
附表：

財產所有人：○○○							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	000000 分之000
1	○○ 臺中市	○○區	○○		00	2033.48	
	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	000	○○市○○區 ○○段00地號 ----- ○○市○○區 ○○路○段000 號○樓之00	住家用、 鋼筋混凝 土造、15 層	三層：41.9 合計：41.9	陽台：6.72	全部
備考		共有部分建號000面積0000.0平方公尺持分100000分之333				