

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度執事聲字第62號

異 議 人 陳俐汝

相 對 人

即 債 務 人 陳寶珠

上列異議人因相對人即債務人陳寶珠與債權人中租迪和股份有限公司等間聲請給付票款強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國114年4月29日所為113年度司執字第76863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。法院認第1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項前段、第2項、第3項分別定有明文，此規定並為強制執行法第30條之1所準用。查本院民事執行處司法事務官於民國114年4月29日所為113年度司執字第76863號裁定（下稱原裁定）於114年5月2日送達異議人，異議人於同年月6日具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定並無不符，先為敘明。

二、異議意旨略以：異議人前向相對人承租拍賣標的即門牌號碼臺南市○區○○路0段000巷00號之1房屋（下稱系爭房屋）之2樓，租賃期間自109年12月5日起至119年12月5日止，嗣

01 因租約修正，於112年6月6日重新簽訂租約，約定租賃期間
02 自112年6月6日起至122年6月6日止。是異議人與相對人間確
03 有租約存在，且租期尚未屆至，異議人現仍住在系爭房屋2
04 樓，執行法院以執行命令除去上開租約，顯有不當，為此聲
05 明異議，請求撤銷原裁定等語。

06 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
07 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
08 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
09 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
10 ，民法第866條第1項、第2項定有明文。此項規定，於最高
11 限額抵押權準用之，同法第881條之17亦有明定。所謂抵押
12 權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因
13 抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換
14 價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。
15 前者，例如抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，因租賃權之存
16 在，經於拍賣條件註明拍定後不點交，致抵押物第1次拍賣
17 未能拍定者屬之；後者，即抵押權人聲請法院拍賣抵押物時
18 ，因租賃權之存在，使得如以該抵押物核定之底價拍定時，
19 已不能滿足清償抵押權所擔保之債權者屬之。又成立在後之
20 租賃契約於抵押權有無影響，固不妨參酌抵押物之售價是否
21 不足清償抵押債權為其判斷之標準，但非以此為限，若抵押
22 權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認為該
23 租賃契約之存在對於設定在前之抵押權有影響，為使抵押權
24 人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，執行法院即得除
25 去租賃權而為拍賣。

26 四、經查：

27 (一)相對人以其所有含系爭房屋在內之多筆不動產為共同擔保，
28 先於104年6月9日設定擔保債總金額新臺幣（下同）360萬元
29 之最高限額抵押權予臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行
30 ），復於111年6月23日設定擔保債權總金額1,200萬元之最
31 高限額抵押權予日盛台駿國際租賃股份有限公司（下稱日盛

台駿公司)；中租迪和股份有限公司於113年6月20日持本院113年度司票字第598號本票裁定暨確定證明書為執行名義，聲請對相對人及其他債務人為強制執行，並聲請拍賣相對人所有之不動產，經本院以113年度司執字第76863號給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理，嗣包含日盛台駿公司在內之其他相對人之債權人亦聲請強制執行，並併入該案辦理，而臺灣銀行則係以抵押權人之身分，聲明參與分配；執行法院於114年2月4日進行第1次公開拍賣，因無人應買，減價後定於114年3月4日第2次公開拍賣，因系爭房屋2樓有異議人與相對人間之租約，臺灣銀行於114年2月13日聲請將該租約除去後再拍賣，以免影響其抵押權之行使，執行法院乃於114年2月18日以南院揚113司執南字第76863號執行命令除去異議人就系爭房屋與相對人間之租賃關係，並將第2次公開拍賣之時間改至114年3月25日，惟第2次拍賣亦無人應買，執行法院再減價後，定於114年4月15日進行第3次公開拍賣，然該次仍無人應買，執行法院乃依強制執行法第95條第1項規定，公告願買受人得於3個月內依原定拍賣條件應買，嗣債權人聲請減價拍賣，執行法院便停止公告應買程序，並於114年5月13日進行特別變賣程序後之減價拍賣，後因拍賣條件內容變更，而公告暫停相對人所有不動產之程序等情，業經本院依職權調閱系爭執行事件卷宗無訛，堪以認定。

(二)本件異議人係於109年12月5日始向相對人承租系爭房屋之2樓，原定租期自109年12月5日起至119年12月5日止，於112年6月6日更新租期自112年6月6日起至122年6月6日乙節，有異議人提出之系爭房屋租賃契約書可參。是自形式上觀之，臺灣銀行就系爭房屋之最高限額抵押權係設定於前揭租賃關係之前，應堪認定。且系爭房屋在經執行法院囑託鑑價並核定最低拍賣價額，以異議人與相對人間租賃關係存在之狀態下公告拍賣，無人應買，足認異議人與相對人間之租賃關係確已影響應買人應買之意願，而減少系爭房屋之價值，致臺

01 灣銀行實行抵押權受有影響，則執行法院依臺灣銀行之聲請
02 除去異議人與相對人間之租賃關係，於法自無不合。依上說
03 明，異議人主張租期尚未屆至，其仍在使用的房屋，執行
04 法院不得除去租賃關係云云，難認有理。是原裁定駁回異議
05 人之異議，核無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄
06 為無理由，應予駁回。

07 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1，
08 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條及第78條，裁定
09 如主文。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日
11 民事第二庭 法 官 陳紆伊

12 以上正本係照原本作成。

13 如不服本裁定，應於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀
14 （須附繕本），並繳納抗告費新臺幣1,500元。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日
16 書記官 王美韻