

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度執事聲字第76號

異議人 嘉德製革實業有限公司

法定代理人 林明憲

相對人 板信商業銀行股份有限公司

法定代理人 謝娟娟

代理人 連恭賢

相對人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

代理人 柯國忠 住○○市○區○○路000號0樓

相對人 戴勵股份有限公司

法定代理人

兼相對人 黃文程

相對人 陳美娥

上列當事人間因清償借款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國114年4月29日所為113年度司執字第67956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4第1項至第3項分別定有

01 明文。本院民事執行處司法事務官所為113年度司執字第679  
02 56號裁定（下稱原裁定）於民國114年5月3日送達異議人，  
03 異議人於同年月8日具狀聲明異議，未逾不變期間，經本院  
04 司法事務官認其異議無理由，送請法院裁定，核與上開規定  
05 相符，合先敘明。

06 二、異議意旨略以：相對人戴勵股份有限公司（下稱戴勵公司）  
07 於94年1月19日以附表所示不動產（下稱系爭不動產）為相  
08 對人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）設定  
09 最高限額抵押權新臺幣（下同）4100萬元（下稱系爭抵押  
10 權），嗣合庫銀行持本院106年度司促字第21972號支付命令  
11 為執行名義，向本院民事執行處（下稱執行法院）聲請執行  
12 拍賣系爭不動產，經執行法院以113年度司執字第71095號  
13 （下稱71095號）執行事件受理，後經併入本院113年度司執  
14 字67956號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）  
15 執行。又伊於113年1月1日向相對人戴勵公司承租系爭不動  
16 產作為廠房使用，租賃期間為113年1月1日至116年8月31日  
17 （下稱系爭租賃關係）；而執行法院於系爭執行事件程序  
18 中，以114年4月9日執行命令（下稱系爭執行命令）終止系  
19 爭租賃關係，惟系爭租賃關係於系爭不動產查封前即已存  
20 在，伊因此投資裝潢設備、聘用員工，若終止系爭租賃關係  
21 要求伊遷出，有損勞工生計及營運，爰依法聲明異議，請求  
22 廢棄原裁定等語。

23 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  
24 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但  
25 其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權  
26 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣  
27 之；前開規定於最高限額抵押權準用之，此觀民法第866條  
28 第1項、第2項、第881條之17規定即明。故不動產所有人於  
29 設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致  
30 影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押  
31 物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依

01 聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係，依  
02 無租賃狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參  
03 照）。又所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，  
04 實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，  
05 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  
06 債權之情形而言。是於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍  
07 賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，  
08 已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關  
09 係（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨參照）。

10 四、經查：

- 11 (一)、異議人主張相對人戴勵公司於94年1月19日以系爭不動產為  
12 相對人合庫銀行設定系爭抵押權，嗣合庫銀行持本院106年  
13 度司促字第21972號支付命令為執行名義，向執行法院聲請  
14 執行拍賣系爭不動產，經執行法院以71095號執行事件受  
15 理，後經併入系爭執行事件執行；伊於113年1月1日與相對  
16 人戴勵公司成立系爭租賃關係，而執行法院於系爭執行事件  
17 程序中，於114年4月9日以系爭執行命令終止系爭租賃關係  
18 等情，業經本院調取71095號、系爭執行事件卷宗核閱無  
19 訛，堪可認定。
- 20 (二)、又系爭執行事件程序進行中，執行法院以系爭不動產有系爭  
21 租賃關係存在、租賃期間自113年1月1日至116年8月31日  
22 止、拍定後不點交為拍賣條件，先後於114年2月12日以底價  
23 1億3779萬元進行第1次拍賣、同年3月5日以底價1億1712萬4  
24 000元進行第2次拍賣、同年4月2日以底價9956萬2000元進行  
25 第3次拍賣，均無人應買等情，有系爭不動產拍賣公告、拍  
26 賣筆錄可稽（系爭執行事件卷二第155至159、203、217至22  
27 1、285、299至303、359頁），足徵系爭租賃關係存在確影  
28 響拍賣價格與第三人承買意願，導致無人應買。參以系爭租  
29 賃關係長達3年8個月之久，若不將之除去，致長時間無人應  
30 買，實有礙於抵押權之實行。揆諸前開說明，合庫銀行以系  
31 爭租賃關係存在於系爭抵押權之後，影響抵押權實行為由，

01 聲請執行法院除去系爭租賃關係，並經執行法院以系爭執行  
02 命令終止系爭租賃關係，有民事聲請排除租賃權狀、系爭執  
03 行命令可參（系爭執行事件卷二第387至第397頁），自與前  
04 揭規定無違。從而，異議人主張系爭租賃關係於系爭不動產  
05 查封前即已存在，為合法租賃，終止系爭租賃關係將造成其  
06 權益受損云云，聲明異議，難認有理。綜上，原裁定駁回異  
07 議人之異議，核無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢  
08 棄，為無理由，應予駁回。

09 五、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

10 中 華 民 國 114 年 6 月 19 日  
11 民事第四庭 法官 柯雅惠

12 以上正本係照原本作成。

13 如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並  
14 應繳納抗告費新臺幣1,500元。

15 中 華 民 國 114 年 6 月 23 日  
16 書記官 于子寧

17 附表：

18

113年司執字067956號 財產所有人：戴勵股份有限公司								
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	臺南市	佳里區	唐盟		1155	7.33	全部	145,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-33地號						
2	臺南市	佳里區	唐盟		1156	147.86	全部	3,208,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-35地號						
3	臺南市	佳里區	唐盟		1157	504.94	全部	10,947,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-22地號						
4	臺南市	佳里區	唐盟		1158	459.66	全部	9,964,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-2地號						
5	臺南市	佳里區	唐盟		1159	74.20	全部	1,612,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-11地號						
6	臺南市	佳里區	唐盟		1160	82.69	全部	1,792,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-23地號						
7	臺南市	佳里區	唐盟		1161	1022.64	全部	22,167,000元

(續上頁)

01

	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-21地號。內有部分法定空地						
8	臺南市	佳里區	唐盟		1162	57.17	全部	1,243,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-25地號						
9	臺南市	佳里區	唐盟		1163	38.78	全部	766,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-32地號。內有部分法定空地						
10	臺南市	佳里區	唐盟		1164	1225.43	全部	24,349,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-34地號						
11	臺南市	佳里區	唐盟		1165	426.28	全部	8,476,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-29地號						
12	臺南市	佳里區	唐盟		1166	468.82	全部	9,314,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-24地號						
13	臺南市	佳里區	唐盟		1168	0.75	全部	15,000元
	備考	工業區、丁種建築用地、重測前：番子寮段188-36地號						

02

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 合	面積 積計		
1	240	臺南市○里區○ ○段0000○0000 ○0000地號 ----- 臺南市○里區○ ○里○○○○000 0號	1層、 鐵骨 造、工 業用	一層：387.50 合計：387.5		全部	578,000元
	備考	重測前：番子寮段46-2建號，包含未保存登記建物全部					
2	240- 1	臺南市佳里區唐 盟段1155、115 6、1157、115 8、1159、116 0、1161、116 2、1164、116 5、1166地號 ----- 臺南市○里區○ ○○○○00號	一層	一層：3345.8 合計：3345.8		全部	4,986,000元
	備考	本建物係未辦保存登記建物。					