

臺灣臺南地方法院民事裁定

115年度執事聲字第71號

異議人 許家瑜

相對人 邱釋輝

李明勳

何家瑋

全國農業金庫股份有限公司

上一人

法定代理人 簡展穎

代理人 陳譽仁

相對人 高雄銀行股份有限公司(000-000000)

法定代理人 陳勇勝

代理人 蔡維哲

相對人 高雄銀行股份有限公司(000-000000)

法定代理人 陳勇勝

代理人 蔡維哲

相對人 臺南市政府財政稅務局安南分局

葉昱忻(抵押權人)

第一商業銀行股份有限公司(000-000000)

上一人

法定代理人 邱月琴

代理人 林品諾

相對人 第一商業銀行股份有限公司(000-0000)

01 0000000000000000
02 法定代理人 邱月琴
03 代 理 人 林品諾
04 相 對 人 台北富邦商業銀行股份有限公司
05 0000000000000000
06 法定代理人 郭倍廷
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 相 對 人 中國信託商業銀行股份有限公司
10 0000000000000000
11 0000000000000000
12 法定代理人 陳佳文
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 相 對 人 和潤企業股份有限公司
17 0000000000000000
18 法定代理人 陳建州
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 相 對 人 陽信商業銀行股份有限公司
22 0000000000000000
23 法定代理人 陳勝宏
24 代 理 人 康榮洲
25 相 對 人 聯邦商業銀行股份有限公司
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 法定代理人 林鴻聯
29 0000000000000000
30 代 理 人 柯易賢
31 相 對 人 華南商業銀行股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 黃俊智

03 代 理 人 林泰佑

04 相 對 人 台新國際商業銀行股份有限公司

05 0000000000000000

06 法定代理人 林淑真

07 0000000000000000

08 0000000000000000

09 相 對 人 施俊清

10 0000000000000000

11 上列異議人就相對人即債權人邱釋輝等與債務人施俊清間清償債
12 務強制執行事件，異議人不服本院司法事務官民國115年5月6日1
13 14年度司執字第71676號裁定，提出異議，本院裁定如下：

14 主 文

15 異議駁回。

16 理 由

17 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
18 分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異
19 議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；
20 認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第一項之異
21 議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以
22 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第
23 3項分別定有明文。上開規定，亦為強制執行程序所準用，
24 強制執行法第30條之1亦有明定。本院司法事務官於民國115
25 年5月6日所為114年度司執字第71676號裁定（下稱原裁
26 定），於115年5月13日寄存送達異議人，異議人於115年5月
27 21日具狀對原裁定提出異議，經司法事務官認其異議無理由
28 而送請本院裁定，業經本院審閱上開執行卷宗無訛，核與上
29 開規定並無不合，是本件異議程序上應屬合法，先予敘明。

30 二、異議意旨略以：異議人與債務人施俊清間就附表所示建物簽
31 訂租賃契約（下稱系爭租賃契約），租約自114年4月21日至

119年4月20日止，系爭租賃契約經第三方正式認證，異議人並有實際居住之事實，且按時繳納租金並購買屋內傢俱、家電，並陸續支出房屋修繕費用。異議人為承租方，無法辨明出租方就附表所示建物是否有抵押貸款，屬善意且不知情，系爭租賃契約既經過公證律師見證，則應受法律之保護，即便附表所示建物經拍定，系爭租賃契約亦應繼續存續，爰提出異議，請求廢棄原裁定等語。

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。如其抵押權因設定地上權或其他權利而受影響者，抵押權人聲請拍賣抵押物時，執行法院自可依法逕予執行，乃因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記後，就抵押物取得地上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係者，自不得使登記在先之抵押權受其影響。而所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，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。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償擔保債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定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（司法院大法官會議釋字第304號解釋理由書參照）。是成立在後之租賃關係於抵押權有無影響，固不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷之標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認為該租賃關係之存在對於設定在前之抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，執行法院即得終止租賃關係而為拍賣。

01 四、經查，相對人即債務人施俊清於114年1月20日將其所有如附
02 表所示不動產，設定擔保債權總金額新臺幣5,500,000元之
03 抵押權（下稱系爭抵押權）予相對人即抵押權人葉昱忻，有
04 附表所示不動產登記謄本附於執行卷宗可參；嗣施俊清於11
05 4年4月21日將附表所示建物出租予異議人，亦有系爭租賃契
06 約公證書附於執行卷宗可查，可徵系爭租賃關係成立於系爭
07 抵押權設定之後。而附表所示不動產經本院司法事務官定於
08 115年4月1日第1次拍賣，拍賣公告之使用情形欄記載「建物
09 由承租人占有使用，租賃期間為114年4月21日起至119年4月
10 20日止。不動產實際使用現況仍請應買人自行查證，拍定後
11 不點交」，於該次拍賣期日無人應買，債權人亦未承受，有
12 不動產拍賣筆錄附於執行卷宗可參，經本院調卷核閱屬實。
13 本院審酌附表所示不動產經公開拍賣，發生無人應買之情
14 形，可徵上開拍賣公告所記載之使用情形，使有意標買者慮
15 及拍定後因尚有系爭租賃關係存在而致無法現實占有使用附
16 表所示不動產甚或尚須循訴訟程序解決紛爭等因素，而影響
17 其標買意願，從而，系爭租賃關係既成立於系爭抵押權設定
18 之後，且系爭租賃關係之存在，已影響應買意願及附表所示
19 不動產之價值，而使抵押權人實行系爭抵押權受有影響，依
20 前開法條及說明，本院司法事務官依抵押權人之聲請，依民
21 法第866條第2項規定，以執行命令終止系爭租賃關係後拍
22 賣，俾使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，
23 於法並無不合。異議人所陳前詞，俱與民法第866條規定終
24 止租賃關係之法定要件無涉；因抵押權為物權，經登記而生
25 公示之效力，系爭抵押權既經登記在前，異議人於承租附表
26 所示建物時，即可從該建物登記謄本知悉系爭抵押權及其他
27 抵押權設定情形暨所擔保之債權金額，非無預見如抵押權人
28 將來實行抵押權時，系爭租賃關係有依法遭終止而拍賣附表
29 所示建物之可能，自應承擔風險。綜上所述，異議人指摘原
30 裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

31 五、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後

段，裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 8 月 14 日

民事第四庭 法 官 吳彥慧

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定得於收受裁定正本後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元整。

中 華 民 國 115 年 8 月 17 日

書記官 但育緬

附表：

114年司執字071676號 財產所有人：施俊清							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺南市	安南區	安中段		20-1	17.43	700分之20
	備考	引用114司執全173假扣押卷。					
2	臺南市	安南區	安中段		782-11	568.12	315000分之11500
	備考	引用114司執全173假扣押卷。					
3	臺南市	安南區	安中段		786	332.58	315000分之11500
	備考	引用114司執全173假扣押卷。					
4	臺南市	安南區	安中段		786-72	115.53	全部
	備考	引用114司執全173假扣押卷。					

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
				樓層面積 合計	附屬建物主要 建築材料及用 途	
1	2465	臺南市○○區○○ 段000000地號 ----- 臺南市○○區○○ 路0段000巷00弄00 號	住家用、 鋼筋混凝 土造、4層 樓房	一層：67.89 二層：68.57 三層：68.57 四層：30.88 門廊：2.18 合計：238.09	陽台25.64	全部

(續上頁)

01

	備考	包含未保存登記建物全部。引用114司執全173假扣押卷。
--	----	------------------------------