

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

112年度重抗字第17號

抗 告 人 武田麗神建設股份有限公司

法定代理人 李德寅

抗 告 人 麗神營造股份有限公司

法定代理人 卓有福

共 同

代 理 人 黃世直

相 對 人 玉山商業銀行股份有限公司

法定代理人 黃男州

代 理 人 黃煌文

相 對 人 鍾武宏

上列抗告人等因相對人等與家有生物科技有限公司間拍賣抵押物強制執行事件（臺灣雲林地方法院109年度司執字第39854號），就執行法院司法事務官駁回除去租賃命令聲明異議處分，對臺灣雲林地方法院於中華民國112年2月1日111年度執事聲更一字第1號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用新臺幣壹仟元由抗告人負擔。

理 由

一、本件異議及抗告意旨略以：抗告人等就本件執行標的即如附表所示之系爭不動產（下稱系爭不動產）確有租賃關係存在，租賃期間武田營造工程股份有限公司（下稱武田公司）、抗告人麗神營造股份有限公司（下稱麗神公司）均自民國（下同）109年2月1日起至119年7月31日止；抵押權設定契約並未註明不得有租賃關係存在，當時契約名義之家有生物科技有限公司（下稱家有公司）已變更，契約需重新訂立，始可以約束抗告人等，原審法院民事執行處（下稱執行法院）司法事務官裁定依民法第866條第1項、第2項規定，除去其租賃關係，明顯圖利相對人；原裁定誤予裁定除去租

01 賃應予廢棄，爰提起本件抗告等語。

02 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
03 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
04 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
05 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
06 之；民法第866條第1項、第2項定有明文。故不動產所有人
07 於設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，
08 致影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵
09 押物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得
10 依聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係，
11 依無租賃狀態逕行強制執行。次按所謂抵押權受影響，係指
12 抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立
13 於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應
14 買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是於執行法院核
15 定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流
16 標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影
17 響抵押權，而除去租賃關係（最高法院100年度台抗字第15
18 號裁定參照）。

19 三、經查：

20 (一)原審法院109年度司執字第39854號拍賣抵押物執行事件（下
21 稱系爭執行事件）之執行標的即執行債務人家有公司所有之
22 系爭不動產，業經家有公司分別於：1. 100年9月1日設定擔
23 保債權總金額新台幣（下同）1,200萬元之第1順位最高限額
24 抵押權予相對人即執行債權人玉山商業銀行股份有限公司
25 （下稱玉山銀行）；2. 102年2月18日設定擔保債權總金額6,
26 600萬元之第2順位最高限額抵押權予玉山銀行；3. 108年11
27 月7日設定擔保債權總金額2,200萬元之第3順位最高限額抵
28 押權予相對人即執行債權人鍾武宏，系爭不動產所設定擔保
29 之最高債權總金額為1億元（即1,200萬+6,600萬+2,200萬=1
30 億，下合稱系爭抵押權），為抗告人等不爭執，並有執行法
31 院執行命令及本院依職權調閱之原審法院109年度司拍字第7

01 3號、110年度司拍字第24號、同年度抗字第14號裁定在卷可
02 稽（見原審系爭執行事件卷三第148至150、176頁，原審裁
03 定外放）。

04 (二)又系爭不動產於設定系爭抵押權後，經家有公司於109年間
05 分別出租予武田公司、麗神公司，而系爭不動產經系爭執行
06 事件以總價73,021,000元定為拍賣最低價格，惟於111年1月
07 18日第3次拍賣（特別變賣，見系爭執行事件卷第148至150
08 頁），仍無人應買，嗣相對人即玉山銀行、鍾武宏等聲請除
09 去上開租賃關係（見同上卷第166、189頁），經執行法院於
10 111年2月5日以雲院宜109司執己字第39854號執行命令（下
11 稱系爭執行命令），除去系爭抵押權設定後於109年間將系
12 爭不動產抵押物出租予麗神公司、武田公司與家有公司間之
13 租賃關係等情，已為抗告人等所不爭執，並有109年間之房
14 屋使用同意書、租賃契約、公證書、拍賣公告、系爭執行命
15 令暨送達證書、民事聲請狀及110年1月18日系爭執行事件之
16 查封筆錄等在卷可按（見原審卷第41、51、67-77、87-101
17 頁，系爭執行事件卷三第148-150、176-191頁）。依上，系
18 爭不動產經以前揭減價為特別拍賣程序，已無人應買，且經
19 減價後以最低拍賣價顯為5,841萬元，已遠低於所設定上開
20 抵押權所擔保之債權金額，可見前揭租賃關係已影響系爭抵
21 押權之實行，執行法院依民法第866條第1項、第2項規定，
22 以系爭執行命令除去上開租賃關係，經核並無違誤。

23 (三)訴外人武田公司已於110年11月18日與麗神公司合併，變更
24 名稱登記為武田麗神建設股份有限公司（下稱武田麗神公
25 司），法定代理人為李德寅，武田公司與家有公司間之前揭
26 租賃關係，由抗告人武田麗神公司繼受，有經濟部中部辦公
27 室出具之武田麗神公司變更登記表附卷可憑（見原審卷第12
28 7至131頁）；而武田麗神公司都有收到原審法院及本院之通
29 知（地址即門牌號碼雲林縣○○市○○街0號），已據抗告
30 人代理人於本院到庭陳明屬實，並有送達證書等在卷可據
31 （見原審執事聲卷第379頁、執事聲更一卷第25頁、司執字

01 卷第183-185、334-338、423-428頁及本院卷第63、71
02 頁）。又系爭執行命令雖記載武田公司，然系爭不動產之租
03 賃契約既係合併前之武田公司所簽訂，嗣武田公司與麗神公
04 司合併，更名為武田麗神公司，則武田公司、麗神公司之權
05 利義務自應依法悉由合併後之武田麗神公司所繼受，故系爭
06 執行命令既載明除去武田公司、麗神公司等系爭不動產之租
07 賃權（見卷附系爭執行事件卷三第176頁），依上說明，武
08 田麗神公司就系爭不動產之租賃權即經系爭執行命令所解
09 除；而武田麗神公司亦曾就系爭執行命令提出呈報狀聲明異
10 議（抗告人等已主張原租賃關係仍存在乙情，見系爭執行事
11 件卷三第342頁），武田麗神公司嗣經原審及本院送達而有所
12 認知（見原審執事聲更一卷第25頁、本院前審抗字卷第1
13 5、29頁），就其對系爭不動產主張之租賃關係，已因執行
14 法院之前揭第三次拍賣最低底價遠低於所設定系爭抵押權所
15 擔保之債權金額，仍無人應買，而經執行法院依相對人等之
16 聲請予以除去，足認系爭執行命令已依法生解除前揭租賃關
17 係之效力。

18 (四)抗告人等雖辯稱：其就系爭不動產自109年間起至119年7月3
19 1日止，確有租賃關係存在，契約需重新訂立，始可以約束
20 其等云云。然系爭不動產早經執行債務人家有公司於前揭時
21 日設定系爭抵押權予相對人等，並經執行法院三次拍賣在
22 卷，已如前述，並為抗告人等所不爭執，有原審法院拍賣抵
23 押物之裁定、系爭執行命令、債權計算書及相對人等聲請減
24 價拍賣狀附卷可稽（見系爭執行事件卷三第169、176、189
25 至191頁）；是抗告人等與家有公司間之租賃關係縱屬真
26 實，亦係在系爭抵押權設定後始成立；況執行法院進行三次
27 拍賣仍無人應買，為實現相對人等抵押權如再進行第四次拍
28 賣，勢必減價一、二成（倘依聲請減價二成拍賣即僅5,841
29 萬元，見系爭執行事件卷三第176頁），顯已影響相對人
30 等。又經本院核閱本件卷證，就玉山銀行主張其享有第一、
31 二順位之抵押債權金額合計即達65,577,001元（見系爭執行

事件卷三第166至167頁)；縱如相對人鍾武宏之聲請僅減價一成拍賣，則第四次拍賣最低底價亦僅6,570萬元等情(見同上卷第189頁)。另系爭不動產之前經執行法院(第三次)以底價73,021,000元，公告定於111年1月18日(起3個月)進行特別變賣，並於拍賣公告使用情形欄註記「系爭不動產有抗告人等系爭租賃關係，拍定後僅地下層、二樓至四樓可點交，其餘不點交」，有該次特別變賣之公告在卷可參(見系爭執行事件卷三第148-150頁)，嗣因無人應買等情，旋經相對人等具狀聲請除去抗告人等之租賃關係並點交拍賣，而為執行法院停止拍賣。準此，衡以常情願意參加投標應買者，通常係以承買後能取得系爭不動產之權源暨占有使用，因抗告人等稱其有租賃關係存在且租期至119年間為止，則應買人於拍定後將無法全部取得系爭不動產占有使用，自然降低其應買意願，影響相對人等抵押權之實現。揆諸前開說明，執行法院司法事務官於系爭不動產進行第3次拍賣程序均無人應買後，於111年2月5日以系爭執行命令除去系爭租賃關係，於法並無不合。至抗告人等另主張其租賃關係如何存在，抵押權設定契約並未註明不得有租賃關係存在，不可約束抗告人等云云，屬實體法上之爭執；且相對人等續行實現抵押權之拍賣，於法有據；抗告人等主張除去其租賃關係，明顯圖利相對人等情，顯係誤會，不足採為有利抗告人等論據。

四、從而，原裁定認執行法院司法事務官駁回抗告人等對除去租賃命令之聲明異議，並無不當，而據以駁回抗告人武田麗神公司之聲明異議，經核於法並無違誤。抗告人武田麗神公司指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。至抗告人麗神公司並非原裁定(111年度執事聲字第13號、執事聲更一字第1號)所列之當事人，且其公司既已與武田公司合併而更名為武田麗神公司，自己消滅；則其提起本件抗告，亦於法未合。

五、據上論結，本件抗告人麗神公司之抗告為不合法，武田麗神

公司之抗告為無理由，爰裁定如主文。

中華民國 112 年 3 月 29 日

民事第四庭 審判長法官 張世展

法官 黃瑪玲

法官 莊俊華

上為正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），並繳納再抗告費新臺幣一千元。

提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

中華民國 112 年 3 月 29 日

書記官 楊宗倫

【附註】

民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規定：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表：土地

編 號	土 地 坐 落					面 積	權 利	備 考
	縣 市	鄉鎮市區	段	小 段	地 號	平方公尺	範 圍	
1	雲林縣	○○市	○○		000-000	18	全部	

(續上頁)

01

2	雲林縣	〇〇市	〇〇		000-000	128	全部	
3	雲林縣	〇〇市	〇〇		000-000	72	全部	

02

附表：建物								
編號	建號	基地坐落	建物門牌	建築主要材料及房屋層數	樓層面積（平方公尺）		權利範圍	備考面積（平方公尺）
					各層	合計		
1	0000	雲林縣 〇〇市 〇〇段0 000000 地號	雲林縣 〇〇市 〇〇街 0號	住商用、8 層樓鋼筋 混凝土造	一層52.36 電梯樓梯間9.31 地下層114.26 二層127 三層129.5 四層129.5 五層129.5 六層129.5 七層129.5 八層129.5 騎樓58.8 合計1138.73	1138.73	全部	增建部分：RC造樓梯間（突出物一層）3.23
2	0000	雲林縣 〇〇市 〇〇段0 000000 〇00000 00地號	雲林縣 〇〇市 〇〇街 0之0號	住商用、 鋼筋混凝土造、8層	一層57.99 電梯樓梯間20.12 機械房20.12 地下層68.98 二層72.87 三層75.22 四層75.22 五層75.22 六層75.22 七層75.22 八層75.22 騎樓12.84 合計704.24	704.24	全部	增建部分：一層鋼鐵造採光罩14.89、二層RC造住宅4.17、三層RC造住宅4.17、四層RC造住宅4.17、五層RC造住宅4.17、六層RC造住宅4.17、七層RC造住宅4.17、八層RC造住宅4.17、九層RC造住宅59.28、十層鐵架版造倉庫20.59，合計123.95