

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

113年度重抗字第19號

抗 告 人 保證責任嘉義縣青松果菜生產合作社

法定代理人 呂沈淑枝

上列抗告人因與相對人即債權人台中商業銀行股份有限公司與債務人青松樂活科技農業股份有限公司等間債務執行強制執行事件，聲明異議，對於中華民國113年4月30日臺灣嘉義地方法院所為裁定（113年度執事聲字第6號），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、相對人台中商業銀行股份有限公司之法定代理人於民國113年4月1日變更為施建安，有股份有限公司變更登記表可稽（見本院卷第68頁），其聲明承受訴訟，核無不合，先予敘明。
- 二、本件相對人執臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）110年度司促字第4527號支付命令及確定證明書聲請對債務人青松樂活科技農業股份有限公司（下稱青松樂活公司）所有並出租予抗告人之門牌編號嘉義縣○○市○○里○○○0-0號之廠房（即嘉義縣○○市○○○段○○○段00建號、00棟次建物）及同段00地號、00地號土地（下合稱系爭不動產）為強制執行，由嘉義地院以110年度司執字第25855號執行事件（下稱系爭執行事件）受理，嗣系爭不動產於112年12月7日進行第一次拍賣程序，因無人應買，經嘉義地院司法事務官依相對人即抵押權人之聲請，於同日核發嘉院弘110司執月字第25855號執行命令（下稱系爭執行命令），終止抗告人與青松樂活公司間就系爭不動產所約定之租賃關係。抗告人

01 對系爭執行命令聲明異議，經嘉義地院司法事務官駁回其異
02 議，抗告人不服提出異議，再經嘉義地院以113年度執事聲
03 字第6號裁定（下稱原裁定）駁回，抗告人對之提起本件抗
04 告。

05 三、本件抗告意旨略以：伊於101年8月14日將系爭不動產設定最
06 高限額抵押權予相對人，擔保伊與相對人間之借款債務，10
07 6年12月1日伊將系爭不動產出售予青松樂活公司，106年12
08 月29日青松樂活公司以售後租回方式將系爭不動產出租予
09 伊，並簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租約），嗣107年1
10 月2日青松樂活公司與相對人以「變更抵押權登記內容」方
11 式，將最高限額抵押權所擔保之債權，由原本伊與相對人之
12 借貸債權，改為青松樂活公司、呂○諺與相對人之借貸債
13 權，「101年8月14日設定之最高限額抵押權」與「107年1月
14 2日變更後之最高限額抵押權」已非屬同一抵押權，相對人
15 行使之最高限額抵押權既於107年1月2日始變更設定完成，
16 就106年12月29日已成立之系爭租約，即不符合民法第866條
17 第1項所規定「抵押權設定後始成立之租賃契約」之要件，
18 故系爭執行命令有「適用法規不當」之違法而應予撤銷。另
19 計算原裁定所列債權金額新臺幣（未標明幣別者，下同）6
20 4,408,634元及美金1,201,149.3元（依聲請執行當日之匯率
21 計算約33,824,364元）、土地增值稅850,112元、地價稅約9
22 6,370元及房屋稅540,010元，與財政部南區國稅局嘉義縣分
23 局之應納營業稅為2,612,342元、營利事業所得稅6,493,463
24 元等金額，合計為108,825,295元，仍低於第二次拍賣底價1
25 09,161,000元，原裁定謂第二次拍賣底價低於實際抵押債權
26 金額，亦有「理由矛盾」之違法。爰請求廢棄原裁定，並撤
27 銷系爭執行命令等語。

28 四、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地
29 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
30 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
31 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣

01 之。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
02 一項以外之權利者，準用前項之規定，民法第866條定有明
03 文。又不動產所有人設定抵押權後，如與第三人訂立租賃契
04 約而致抵押物之價金有所影響，該租賃契約對於抵押權人不
05 生效力，抵押權人因屆期未受清償，聲請拍賣抵押物時，執
06 行法院自可依法以無租賃狀態逕予執行，司法院院字第1446
07 號解釋可資參照。次按租賃定有期限者，其租賃關係，於期
08 限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。故於原租約期
09 限屆滿，出租人與承租人另行簽訂新租約，不論係租金等約
10 定內容均相同，抑僅租期更新，或約定內容已有更新，均屬
11 另成立一租賃關係。抵押物於抵押權設定前，即有定期租賃
12 權存在，而抵押人與承租人於抵押權設定後，租賃期間屆滿
13 時，續訂租約，無論係租賃契約內容之更新或僅租賃期限之
14 更新，均應認係抵押權設定後所成立，而有民法第866條規
15 定之適用（最高法院94年度台抗字第85號裁定意旨參照）。
16 另所有人於抵押權設定後，在抵押物上所設定之地上權或其
17 他使用收益之權利於抵押權有影響者，在抵押權人聲請拍賣
18 抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之情形，
19 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
20 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
21 之權利狀態而受清償所必要（司法院大法官釋字第304號解
22 釋理由書參照）。

23 五、經查：

24 (一)青松樂活公司固與抗告人於106年12月29日簽訂系爭租約，
25 然依系爭租約第2條「租賃期間自106年12月29日起至111年1
26 2月28日止，共5年」、第6條「本契約於期限屆滿前，乙方
27 (即青松樂活公司，下同)不得提前終止租約；甲方(即抗
28 告人)於租賃屆滿前一個月如未表示不予續約，視為雙方依
29 原條件自動續約，乙方不得拒絕續約」，以及抗告人提起本
30 件抗告等情以觀，足認抗告人於系爭租約屆滿前1個月前並
31 未表示不予續約，依系爭租約第6條約定，視為雙方依原條

01 件自動續約，故系爭租約已在111年12月28日租期屆滿時消
02 滅後，因系爭租約當事人約定自動續約，另成立一新租賃關
03 係，因此青松樂活公司與抗告人自111年12月29日起依原租
04 賃條件所成立之新租賃關係（下稱系爭租賃關係），顯在本
05 件最高限額抵押權於107年1月2日變更之後，依前開說明，
06 自有民法第866條規定之適用。抗告意旨以系爭租約簽訂在
07 本件最高限額抵押權變更之前，主張不符合民法第866條第1
08 項所定要件，難認可採。

09 (二)又系爭執行程序中於第一次拍賣公告就系爭不動產載明現由
10 抗告人承租使用中，土地拍定後不予點交，結果無人應買，
11 可認系爭租賃關係之存在足以降低應買意願致遭無人應買。
12 再參酌相對人向嘉義地院聲請將拍賣條件變更為點交時，已
13 具狀陳稱：本件執行標的之實際抵押債權為109,200,000元
14 等語（見系爭執行事件卷四，112年11月22日民事聲請
15 狀）。至於本件最高限額抵押權所擔保之債權是否確係存在
16 或實際金額若干等實體事項，並非執行法院於強制執行事件
17 中所得審查。因此，相對人主張本件實際抵押債權既為109,
18 200,000元，則系爭不動產經減價後之第二次拍賣底價109,1
19 61,000元價格，扣除本件執行費用785,868元及依稅捐稽徵
20 法第6條第2項、第3項規定所應優先扣繳土地增值稅（預估8
21 50,112元）、地價稅（預估96,370元）、房屋稅（預估540,
22 010元）及營業稅（預估2,612,342元）後，恐不足以完全清
23 償抵押債權，顯已影響抵押權之實行，是以系爭執行命令終
24 止抗告人與青松樂活公司之租賃關係，並無不當。

25 六、綜上所述，抗告人與青松樂活公司因自動續約於111年12月2
26 9日起所成立之系爭租賃關係，既發生於本件最高限額抵押
27 權變更設定之後，且已影響抵押物之價值暨抵押債權之受
28 償。嘉義地院司法事務官以系爭執行命令終止抗告人與青松
29 樂活公司間之租賃關係，自無不合。原裁定駁回抗告人之異
30 議，與本院理由雖有不同，但結論並無二致，仍應予維持。

01 抗告意旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，並請求撤銷系爭執
02 行命令，非有理由，應予駁回。

03 七、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

04 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
05 民事第四庭 審判長法官 翁金緞

06 法 官 黃義成

07 法 官 周欣怡

08 上為正本係照原本作成。

09 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
10 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），
11 並繳納再抗告費新臺幣一千元。

12 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
13 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
14 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。

15 中 華 民 國 113 年 11 月 19 日

16 書記官 施淑華

17 **【附註】**

18 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
19 定：

20 (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
21 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

22 (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
23 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
24 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

25 民事訴訟法第466條之2第1項：

26 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
27 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。