

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

113年度抗字第185號

抗 告 人 楊煥欽
楊東隆

上列抗告人與相對人台北富邦商業銀行股份有限公司等間聲請債務執行之聲明異議事件，抗告人對於中華民國113年9月19日臺灣嘉義地方法院113年度執事聲字第18號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告及原聲明異議意旨略以：

(一)抗告人楊東隆（下稱其名）主張：原法院112年度司執字第55017號相對人等債權人對伊聲請強制執行事件（下稱系爭執行事件或執行法院）而執行拍賣程序，執行標的為伊所有嘉義市○○區○○段○○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼嘉義市○○○街00號之同段1822建號（含增建之5142棟次）建物（下稱系爭建物，與土地合稱系爭標的）。系爭標的業經伊出租予楊煥欽（下稱系爭租賃關係），楊煥欽再無償出借予第三人林燦堂（下稱系爭使用借貸關係）。又伊就系爭標的前為華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）設有第一順位之最高限額新臺幣（下同）1,500萬元之抵押權（下稱系爭第一順位抵押權）及為抗告人楊煥欽（下稱其名）設有第二順位之800萬元抵押權（下稱系爭第二順位抵押權，合稱系爭抵押權），執行法院就系爭標的所定第一次拍賣底價15,657,000元，已不足清償系爭抵押權之債權金額。再依系爭標的隔壁門牌號碼嘉義市○○○街00號房地（下稱52號房地）近年買賣價金為1,600萬

元，即每坪26萬元，而系爭標的面積較上開房地少15坪，則其合理市場價格僅有1,210萬元，系爭標的係因第一次拍賣底價高於市場價格，致無人應買，並非因其上之租賃或使用借貸關係而影響抵押權，執行法院以民國113年7月30日執行命令（下稱系爭執行命令）終止系爭標的之系爭租賃關係及系爭使用借貸關係，應無必要，僅須減價進行第二次拍賣，以維護承租人及使用人之權益。又系爭標的之建物2樓側牆牆內前因地震導致水管破裂、有漏水問題；復因凱米颱風豪雨影響，致2樓天花板滲水漏水嚴重，目前不堪使用，已嚴重貶低建物價值，後者為新發生之建物狀況，執行法院應註記於拍賣公告之建物狀況內，以利競拍人取得較完整資訊，執行法院未審酌前後兩次漏水地點及程度均有不同，而未登載於執行法院113年7月2日第一次拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）中，亦有疑慮。故執行法院113年8月19日112年度司執字第55017號裁定（下稱原處分）及原裁定均駁回伊之異議，均有違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

(二)抗告人楊煥欽主張：系爭標的經楊東隆出租予伊，伊再無償出借予林燦堂，林燦堂現仍持續居住於系爭標的，依強制執行法第98條第2項之規定，執行法院僅能除去租賃關係，不能除去使用借貸關係，本件應維持林燦堂對系爭標的之使用借貸關係，拍賣後不點交，後續由拍定人另與林燦堂商議，較符合林燦堂之權益。且系爭標的無人應買之原因是第一次拍賣底價過高，與其上之租賃或使用借貸關係無關，若減價進行第二次拍賣，伊有意願出價應買系爭標的，故系爭執行命令無須終止系爭標的之租賃或使用借貸關係。系爭建物於前次凱米颱風侵台後，2樓漏水問題日趨嚴重，如不再立即處理，將造成牆面及室內潮濕而產生更多問題。且系爭建物之增建部分為伊所建，並非債務人楊東隆興建，執行法院將該增建部分以債務人之財產執行，對伊甚為不公，伊就該增建部分亦可自行拆除，另行使用於他處。原裁定維持原處分而駁回伊之異議，自有違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定

01 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。不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
07 1項以外之權利者，準用前項之規定；前開規定於最高限額
08 抵押權準用之，此觀民法第866條第1至3項規定及第881條之
09 17規定反面解釋即明。觀諸民法第866條第3項增訂意旨揭
10 示：不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，成立
11 第1項以外之關係，如使用借貸關係者，事所恆有。該等關
12 係為債之關係，在理論上當然不得對抗抵押權，但請求點交
13 時，反須於取得強制執行名義後，始得為之（強制執行法第
14 99條第2項規定參照），與前2項情形觀之，有輕重倒置之
15 嫌，且將影響拍賣時應買者之意願，為除去前述弊端，爰增
16 訂第3項準用之規定，意即，不動產所有人設定抵押權後，
17 於同一不動產上，成立租賃關係以外之得使用收益之債權，
18 法院仍得除去該權利後拍賣之。又所謂抵押權受影響，係指
19 抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立
20 於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應
21 買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。是在抵押權人聲
22 請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之
23 情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去
24 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
25 設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院釋字第304號解
26 釋理由書參照）。

27 三、經查：

28 (一)系爭執行事件之相對人等債權人21人前持執行名義，聲請執
29 行或併案執行債務人楊東隆所有之系爭標的；又系爭標的上
30 設有系爭抵押權，即華南銀行於83年8月5日設定之系爭第一
31 順位抵押權及楊煥欽於102年6月18日設定之系爭第二順位抵

押權；嗣經楊東隆向執行法院陳報其前已於102年6月15日起將系爭標的出租予楊煥欽（即系爭租賃關係），再由楊煥欽無償出借予林燦堂（即系爭使用借貸關係），並提出房屋租賃契約書為證，嗣系爭標的經執行法院於113年7月30日以底價15,657,000元進行第一次拍賣，惟無人應買，經執行法院認系爭租賃關係及系爭使用借貸關係已影響系爭第一順位抵押權，而以系爭執行命令終止抗告人2人間就系爭標的之系爭租賃關係，及楊煥欽與林燦堂間就系爭標的之系爭使用借貸關係，抗告人2人不服聲明異議，經執行法院以原處分駁回其等之異議，抗告人2人不服聲明異議，再經原裁定駁回其等之異議等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無誤，並有原處分及原裁定在卷可查。

(二)楊東隆主張執行法院就系爭標的所定第一次拍賣底價已不足清償系爭抵押權之債權金額云云，惟系爭第一順位抵押權人華南銀行已向執行法院聲請113年度司執字第25785號併案執行，而併入系爭執行事件執行，有系爭執行事件卷宗可查，因此，縱使執行法院所定第一次拍賣底價不足清償系爭抵押權之債權金額，本件仍有執行實益。又依華南銀行聲請併案執行之聲請狀載明其對系爭標的之抵押債權，包含原法院112年度司拍字第138號裁定之債權共計7,551,315元，及臺灣臺中地方法院103年度司執字第12226號、原法院102年度司執字第39313號債權憑證所載債權（其中本金分別為美金197,209.88元、126,843.7元，共計美金324,053.58元），則華南銀行上開3筆債權顯已逾系爭第一順位抵押權登記之最高限額，即應以登記額即1,500萬元認定其抵押債權。

(三)抗告人主張本件係因執行法院就系爭標的所定第一拍拍賣底價過高，以致無人應買乙節。惟系爭標的前經執行法院委託王鏡偉建築師鑑價，經該建築師綜合考量系爭標的產權及權利關係、建物及土地關聯性、所有權範圍、鄰近市場供需、區域狀況等因素後，就系爭土地估價為12,230,400元、就系爭建物之1822建號及增建部分分別估價為2,407,896元及60

01 1,141元（374,327元+226,814元），有王鏡偉建築師事務
02 所不動產估價報告書附於系爭執行卷宗可查，嗣因上開估價
03 報告書中建物價值分析表就上開增建部分之面積有所誤載，
04 即原記載面積共計67.99平方公尺（計算式：39.04+9.93+
05 13.09+5.93），應更正為面積共計114.99平方公尺（計算
06 式：39.04+9.93+13.09+52.93），執行法院乃依更正後
07 面積按比例調整其價格，並定合併拍賣之系爭土地、系爭建
08 物之1822建號及增建部分第一次拍賣之最低拍賣底價分別為
09 12,231,000元、2,408,000元及1,018,000元，合計15,657,0
10 00元。則執行法院參酌前揭鑑價結果所定上開第一次拍賣底
11 價，應屬有據。楊東隆雖主張系爭標的隔壁之52號房地近年
12 買賣價金為1,600萬元，即每坪26萬元，而系爭標的面積較
13 上開房地少15坪，其合理市場價格僅有1,210萬元云云，並
14 提出成交明細為證（本院卷第27頁），惟上開成交明細所載
15 交易時間為108年3月，距離執行法院於113年7月30日就系爭
16 標的以底價15,657,000元進行第一次拍賣之時間相差5年之
17 久，市場價格已有變動，自不具參考性，何況，該交易明細
18 所載每坪26萬元，係以買賣總價1,600萬元，除以建物坪數6
19 1.48坪（並4捨5入後）得出，本件倘僅依系爭建物中1822建
20 號之面積190.64平方公尺，換算為57.66坪，以每坪26萬元
21 計算後，其價值已達1499.16萬元，再加計系爭建物尚有增
22 建部分面積共計114.99平方公尺之價值，實難認執行法院所
23 定系爭標的第一次拍賣底價有抗告人所主張高於市場價格，
24 致無人應買之情形。至於抗告人主張系爭標的因建物2樓漏
25 水嚴重，建物價值已嚴重貶低乙節，並提出2樓現場照片佐
26 證（本院卷第29至33頁），惟執行法院於系爭拍賣公告之附
27 表之使用情形欄業已記載「本件建物有牆內水管破裂、漏
28 水、致木質地板腐朽及牆壁龜裂之情形」等語，有系爭執行
29 卷宗可參，顯見抗告人所主張之系爭建物漏水問題已為執行
30 法院於核定拍賣底價時一併考量，並將此屋況載明於拍賣公
31 告中，至於上開漏水問題是否確為抗告人所稱凱米颱風所

01 致，尚不影響本件拍賣底價之核定。是抗告人執前揭理由主
02 張執行法院不應以系爭執行命令除去系爭租賃關係及系爭使
03 用借貸關係，均無理由。

04 (四)楊焞欽另主張系爭建物之增建部分為其所建，並非債務人楊
05 東隆興建，執行法院將該增建部分以債務人之財產執行，對
06 伊甚為不公，伊就該增建部分亦可自行拆除，另行使用於他
07 處云云。惟系爭建物之增建部分為一層不鏽鋼涼棚及鋁架涼
08 棚及二、三層之加強磚造建物，有上開不動產估價報告書
09 (含勘估標的現況照片)附於系爭執行卷宗可查，足認上開
10 增建部分在構造上及使用上均不具獨立性，而無獨立之所有
11 權，與系爭建物之中1822建號部分在法律上即屬同一建物，
12 依民法第862條第3項本文規定，為系爭抵押權效力所及，因
13 此，縱使楊焞欽主張上開增建部分為其所建乙節屬實，上開
14 增建部分在法律上已屬債務人楊東隆所有之1822建號建物之
15 一部分，執行法院以系爭標的(含上開增建部分)為執行標
16 的進行拍賣程序，並無違誤。楊焞欽以上開抗告理由主張執
17 行法院不應以系爭執行命令除去系爭租賃關係及系爭使用借
18 貸關係，亦無理由。

19 (五)抗告人均主張系爭標的現有系爭租賃關係及系爭使用借貸關
20 係存在，並經執行法院於系爭拍賣公告附表之備註欄記載
21 「五本件拍賣標的現由第三人楊焞欽自102年6月15日起承租
22 使用中，楊焞欽再無償出借予林燦堂，拍定後不點交」等
23 語，有系爭執行卷宗可參，足見系爭標的現為楊焞欽、林燦
24 堂分別以成立於系爭第一順位抵押權之後之系爭租賃關係及
25 系爭使用借貸關係而占有中，又本件如未除去系爭租賃關係
26 及系爭使用借貸關係，於拍定後無法點交，拍定人須另對占
27 有人楊焞欽、林燦堂興訟，並受有敗訴後無法取得直接占有
28 之風險，衡諸常情，自會影響拍賣時應買者之意願。而系爭
29 標的經執行法院於113年7月30日以底價15,657,000元進行第
30 一次拍賣，惟無人應買；復經華南銀行於113年8月2日向執
31 行法院具狀聲請除去系爭租賃關係及系爭使用借貸關係，以

01 利拍賣，有聲請狀附於系爭執行卷宗可查，堪認系爭租賃關
02 係及系爭使用借貸關係，確已致併案執行之抵押權人華南銀
03 行之系爭第一順位抵押債權之清償受有影響，則執行法院以
04 系爭執行命令終止系爭租賃關係及系爭使用借貸關係，揆諸
05 前揭規定及說明，係使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀
06 態而受清償所必要，自屬有據。楊煥欽主張執行法院不能除
07 去系爭使用借貸關係，及抗告人2人主張本件無除去系爭租
08 賃關係及系爭使用借貸關係之必要，均無可採。

09 四、綜上所述，原處分駁回抗告人對系爭執行命令之聲明異議，
10 及原裁定駁回抗告人對原處分之聲明異議，均無違誤。抗告
11 人仍執前詞指摘原裁定不當而求予廢棄，為無理由，應予駁
12 回。

13 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
15 民事第五庭 審判長法官 張季芬

16 法官 劉秀君

17 法官 王雅苑

18 上為正本係照原本作成。

19 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
20 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），
21 並繳納再抗告費新臺幣一千五百元。

22 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
23 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
24 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。

25 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

26 書記官 翁心欣

27 【附註】

28 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

01 定：

02 (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
03 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

04 (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
05 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
06 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

07 民事訴訟法第466條之2第1項：

08 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
09 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。