

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第57號

異 議 人 王帝勝

上列異議人就債權人星展(台灣)商業銀行股份有限公司等與債務人顏冠得間清償債務強制執行事件，對於民國112年12月3日本院民事執行處司法事務官所為110年度司執字第66020號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之；當事人或利害關係人對於強制執行命令或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制执行程序終結前，為聲請及聲明異議，強制執行法第3條、第12條及法院組織法第17條之2第1項第2款分別定有明文。次按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一效力；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，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4規定。本件異議人係對本院民事執行處(下稱執行法院)司法事務官於民國112年12月3日所為110年度司執字第66020號民事裁定(下稱原裁定)提出異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，程序方面經核與上開條文規定及意旨相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：本案標的之臺北市○○區○○○路000巷00

01 號房屋(下稱系爭房屋)為異議人購買借名登記於債務人顏冠
02 得名下，故實際由異議人管理使用，並委由王大銘(以下逕
03 稱其名)於000年0月00日出租予承租人蘇宏達(以下逕稱其
04 名)，足見真正出租人為異議人。則執行法院所排除之租賃
05 關係究竟是哪一份租賃契約，自有未明確之處。又投標人競
06 標，其投標價格無上限，不以底價為上限，執行法院以底價
07 經減價為新臺幣(下同)1,870萬5,000元，已低於債權額為
08 由，排除租賃關係，亦有未當。為此依法聲明異議，求予廢
09 棄原裁定等語。

10 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
11 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
12 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
13 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
14 之。民法第866條第1項、第2項定有明文。而司法院訂頒之
15 辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款亦規定：「不
16 動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其
17 他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保
18 之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除
19 去後拍賣之。」，所謂抵押權受影響，係指抵押權人居期未
20 受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後
21 之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以
22 清償擔保債權之情形而言（最高法院100年度台抗字第15號
23 裁定意旨參照）。是成立在後之租賃關係於抵押權有無影
24 響，固不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其
25 判斷之標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物
26 時，發生無人應買之情形，亦得認為該租賃關係之存在對於
27 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
28 之權利狀態而受清償，執行法院即得除去租賃關係而為拍賣
29 （司法院大法官釋字第304號解釋理由書參照）。

30 四、經查：

31 (一)系爭房屋及所屬大樓社區內獨立建號之機械停車位(按該機

械停車位非本件論述範圍)，於102年12月25日設定最高限額3,092萬元之抵押權(下稱系爭抵押權)予債權人星展(台灣)商業銀行股份有限公司(下稱星展銀行)，此有抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地及建物第二類謄本可稽(見司執卷(一)第17至35頁)，自堪信為真實。又本件經執行法院函請臺北市政府警察局中山分局於111年5月23日至系爭房屋現場查明房屋占有使用情形結果，系爭房屋為承租人蘇宏達向出租人王大銘承租，作為凌舞居酒屋(登記名稱為凌舞餐飲有限公司)之使用，租期自108年1月15日起至113年1月14日止，租金每月6萬元等情(下稱系爭租賃關係)，有臺北市政府警察局中山分局111年5月25日北市警中分刑字第1113013960號函及所附房屋現況調查表、查訪紀錄表及108年1月15日房屋租賃契約書等件可參(見司執卷(一)第443至450頁)。足見系爭租賃關係乃成立於系爭抵押權設定後，甚為明確。又系爭房屋及所屬大樓社區內獨立建號之機械停車位，經執行法院於111年12月15日進行第一次拍賣，又分別於112年1月5日、112年2月2日進行減價之第二次拍賣、第三次拍賣程序，惟均無人應買致未拍定(見司執卷(二)第111、173、347頁)，客觀上堪認系爭租賃關係之存在，已影響應買人之意願及抵押物之售價。是執行法院於第3次拍賣後，依債權人星展銀行之聲請及民法第866條第2項規定，於112年3月27日核發除去系爭租賃關係之執行命令(下稱系爭除租命令，見司執卷(二)第365至367頁)，揆諸前揭說明，洵屬有據。異議意旨主張不得以特別變賣後之減價拍賣程序所定底價1,870萬5,000元(見司執卷(二)第365至367頁)低於系爭抵押權債權而除去租賃關係云云，與上述最高法院見解相悖，且無視於系爭房屋經拍賣無人應買之客觀事實，其空言抗辯系爭租賃關係未影響抵押權云云，顯屬無稽。

(二)又異議人遲至112年3月8日始具狀主張：系爭房屋為異議人借名登記於債務人顏冠得名下，故實際由異議人所管理，並委由王大銘與蘇宏達訂立上述租期為108年1月15日起至113

01 年1月14日止之房屋租賃契約，然於000年0月間因疫情暴
02 發，蘇宏達主張居酒屋營業受影響，要求月租減為每月2萬
03 元，嗣再減為1萬8,000元，且租期延長至115年4月30日云
04 云，並提出異議人與債務人顏冠得簽立之借名登記委託合約
05 書、異議人與蘇宏達於110年5月30日簽立之租賃契約協議
06 (下稱系爭協議書)為佐(見司執卷(三)第3至9、11至14、27
07 頁)。惟查，本件系爭租賃關係均經載明於執行法院歷次之3
08 次拍賣公告，並均寄送債務人顏冠得及蘇宏達所經營之凌舞
09 餐飲有限公司，有歷次拍賣公告及送達證書在卷可參(見司
10 執卷(三)第35至37、63、65、131至134、155、157、183至18
11 6、201、213頁)，而其等均未表示任何異議，且從未提出
12 異議人為系爭房屋之管理人或出租人之借名登記委託合約書
13 或系爭協議書等文件資料。則異議人遲至112年3月8日始具
14 狀主張上述情節，是否屬實已值存疑。又執行法院於執行程
15 序中僅得為形式審查，尚無從就此實體法律關係為審酌，是
16 姑不論異議人主張之實體上法律關係是否屬實，依異議人所
17 提出之系爭協議書形式上判斷，僅約定更改「租約租期需至
18 115年4月30日」、「本來降至貳萬元，再降至每月壹萬捌仟
19 元整」等語，而非重新簽訂租約，況系爭協議書除載明上開
20 變更之內容外，其餘諸如每月租金給付期限、押租保證金、
21 稅捐負擔、違約金等均付諸闕如，該協議書應非一內容完整
22 之租約，此均足見系爭協議書仍為關於108年1月15日房屋租
23 賃契約書內容即系爭租賃關係之協議，而非一重新簽訂之租
24 賃契約。是異議人辯稱有2份租賃契約云云，容有誤會。又
25 如前所述，執行法院業於112年3月27日依民法第866條第2項
26 規定，核發終止並除去系爭租賃關係之系爭除租命令，且異
27 議人前曾對此聲明異議，亦經執行法院於112年7月14日駁回
28 異議並告確定(見司執卷(三)第263至265頁)，本件異議人對同
29 一事由再予爭執，難認有理由。

30 五、綜上，本件執行法院司法事務官以系爭除租命令除去系爭租
31 賃關係，並以原裁定駁回異議人之異議，經核於法並無違

01 誤。異議人仍執前詞，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理
02 由。

03 六、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
04 民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

05 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日
06 民事第二庭 法 官 林禎瑩

07 以上正本係照原本作成。

08 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
09 費新臺幣1,000元。

10 中 華 民 國 113 年 1 月 29 日
11 書記官 葉佳昕