

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第502號

異議人 吳宗祐

相對人 安泰商業銀行股份有限公司

法定代理人 俞宇琦

代理人 凌素雯

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於民國114年7月17日本院民事執行處司法事務官所為113年度司執字第180433號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

發回原司法事務官更為適當之處分。

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，強制執行法第3條及法院組織法第17條之2第1項第2款定有明文。又當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，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，得於強制執程序終結前，為聲請或聲明異議；前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之，亦為強制執行法第12條第1項本文、第2項所明定。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之效力。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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2

01 項、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執执行程序所準
02 用，強制執行法第30條之1復有明文。查本院民事執行處司
03 法事務官於民國114年7月17日作成113年度司執字第180433
04 號裁定（下稱原裁定），異議人於原裁定送達後10日內具狀
05 聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經
06 核與上開規定相符，先予敘明。

07 二、異議意旨略以：債務人林鑫汝所有之系爭不動產於109年6月
08 5日設定本金最高限額新臺幣（下同）18,870,000元之最高限
09 額抵押權予債權人即相對人，又債務人於該抵押權設定後復
10 於110年8月31日將系爭不動產出租予承租人即異議人吳宗
11 祐，租賃期間自110年9月1日起至115年7月31日止，固為異
12 議人所不爭執。惟查，異議人租賃關係既成立於本案查封
13 前，本不受查封效力之影響，再債權人安泰商業銀行之執行
14 名義既為物之執行名義，以最高限額抵押權18,870,000元之
15 範圍內予以執行受償，況據悉債務人實際債權金額總額，以
16 本案113年7月2日本院民事庭113年度司拍字第155號「准予
17 拍賣」之裁定可稽，最高限額抵押權金額為1,887萬，清償
18 尚欠本息、違約金為1,516萬餘元，易言之，本案就算第三
19 拍次之底價，仍高於實際債權300餘萬之多，何來於第一拍
20 次以影響安泰銀行債權金額為由，而除去異議人租約。退步
21 言之，本件本院民事執行處於114年6月25日以底價
22 29,030,000元進行系爭不動產之第一次拍賣程序，所訂底價
23 不僅高於同社區實價登錄平均價，更高於債權人安泰銀行之
24 最高限額抵押權額1,000餘萬外，甚超過實際債權金額1,300
25 餘萬元之多，故縱使未有租賃關係而得於拍定後點交之狀
26 態，以此底價完成應買亦顯有困難；且政府近年多有打房措
27 施，各地成交量均有限縮之情事，本件系爭不動產位處於山
28 坡地與鬧區仍有距離，亦非明星學區、房價後勢漲等搶手地
29 段，買方多有貸款成數、價格、地點多方考量因素，更有於
30 第二次拍賣、第三次拍賣…等減價拍賣序以後，再以較低之
31 價格為應買之預期心態。再查，執行法院（本院民事執行

01 處)於訂本件第一次拍賣底價時，顯未考量承租系爭不動產
02 異議人之居住權益，進而將系爭不動產現有出租、不點交等
03 影響買方意願等之情事加以參酌，以較低價額定其底價，即
04 以第一拍未有人應買，逕認因系爭不動產具租賃關係而不點
05 交，已影響抵押權人實行抵押權，應予終止租賃關係云云，
06 實有違民法866條之規範意旨及憲政、比例原則。另查，本
07 件第一次拍賣除所定底價已高於同社區實價登錄行情，且高
08 於抵押權價額1,000萬，更超過實際債權金額1,300餘萬元，
09 第二次拍賣縱使依法以鑑定價格之8折定其底價，仍有
10 23,224,000元，亦仍高於最高限額抵押權18,870,000元之價
11 額，更甚者，債權人抵押權總額據悉僅有15萬餘元，縱使本
12 案進入第三次減價拍賣程，仍有底價18,579,200元，亦仍
13 高於實際債權金額，前三拍次底價，均不影響抵押權人實行
14 抵押權之權益至明。末查，異議人承租系爭不動產多有裝
15 潢、家具、修繕、搬家等花費，執行法院亦未審酌承租人即
16 異議人權益，竟為系爭執行命令之核發，除承租人因終止租
17 賃關係所受損害恐求償無門外，亦未有相當期間供承租人另
18 尋他處居住，顯已侵害異議人憲法所賦予之居住、財產等權
19 利。據上，本件執行法院據系爭不動產第一次拍賣無人應
20 買，即逕認異議人與債務人就系爭不動產之租賃關係，影響
21 抵押權人實行抵押權，並核發執行命令之行為，顯已違反民
22 法第866條規範意旨，亦有罔顧異議人居住、承租等違反憲
23 法所賦予之權利，原裁定未審酌上情，即逕予駁回異議人聲
24 明異議，實有違誤。

25 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
26 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
27 其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權
28 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
29 之；民法第866條第1項、第2項定有明文。又前項不動產原
30 有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。
31 但發生於設定抵押權之後，並對抵押權受影響，經執行法院

01 除去後拍賣者，不在此限；強制執行法第98條第2項亦有明
02 文。所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行
03 抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響
04 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
05 之情形而言（最高法院100年度台抗字第15號民事裁定意旨
06 同此見解）。又成立在後之地上權或其他使用收益物權於抵
07 押權有無影響，不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債
08 權，為其判斷之標準，若抵押人於抵押權設定後，在抵押權
09 設定後成立之上開權利於抵押權有影響者，致抵押權人聲請
10 拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押權之情
11 形，得除去地上權或其他用益物權，或終止租賃關係而為拍
12 賣。

13 四、經查債務人林鑫汝於109年6月5日提供附表所示系爭不動產
14 為相對人設定系爭最高限額抵押權，此有系爭不動產土地、
15 建物登記謄本、土地、建築改良物抵押權設定契約書、他項
16 權利證明書等件附於本件執行事件卷內可稽。異議人主張其
17 就系爭不動產於110年9月1日及115年7月31日與債務人林鑫
18 汝訂有租賃契約，故本院民事執行處不能終止之等語。復
19 查，該租約約定租期為110年9月1日起至115年7月31日止，
20 由異議人承租債務人林鑫汝所有之系爭不動產，租金每月新
21 臺幣（下同）1萬5,000元，有不動產租賃契約書可憑（本件
22 執行事件卷第101頁），該110年9月1日租約固屬系爭抵押權
23 設定後成立之租約無誤。惟系爭不動產經本院民事執行處囑
24 託中泰不動產估價師聯合事務所鑑價，預估淨值為2,636萬
25 4,348元，後本院民事執行處以系爭不動產有租賃契約關係
26 存在，拍定後不點交為拍賣條件，於114年6月25日以底價
27 2,903萬元定期拍賣，無人應買等情，有中泰不動產估價師
28 聯合事務所鑑定報告、本院114年5月3日北院信113司執黃字
29 第180433號拍賣公告、拍賣通知、本院114年5月7日北院信
30 113司執黃字第180433號拍賣公告、拍賣通知、不動產拍賣
31 筆錄附於本件執行事件卷可稽。是執行法院僅進行第一次拍

01 賣，復以高於淨值（市價）之價格為底價拍賣，實務上，投
02 標人往往希冀以低於市價之價格在拍賣程序中拍得不動產，
03 第一次拍賣常採取觀望態度，是尚無從遽認系爭不動產已係
04 無人應買之情；又系爭不動產淨值高達2,636萬4,348元，縱
05 系爭不動產第二次減價後拍賣，仍非不足清償相對人之擔保
06 債權1,516萬7,630元本息及違約金（見本件執行事件卷第15
07 頁民事強制執行聲請狀之附表），執此，尚難謂於設定系爭
08 抵押權後所成立之租賃關係，已影響系爭抵押權，依上說
09 明，本院民事執行處尚不得逕行終止異議人就系爭不動產於
10 110年9月1日及115年7月31日與債務人林鑫汝所訂租賃契
11 約。

12 五、綜上所述，異議人與債務人林鑫汝於系爭抵押權後復成立
13 110年9月1日租約，惟無從認定該成立在後之租賃關係對於
14 系爭抵押權有影響，故法院尚不得除去該租賃關係後拍賣系
15 爭不動產。從而，本院民事執行處終止110年9月1日租約，
16 本院民事執行處司法事務官以原裁定駁回異議人之異議，尚
17 有未洽，異議意旨指謫原裁定不當，求予廢棄，為有理由，
18 爰廢棄原裁定，發回原司法事務官另為妥適之處理。

19 六、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、
20 民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

21 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日
22 民事第四庭 法官 范智達

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳
25 納抗告費新臺幣1,500元。

26 中 華 民 國 114 年 9 月 1 日
27 書記官 鄭玉佩

28 附表：

財產所有人：林鑫汝						
編 號	土 地 坐 落			面 積		權 利 範 圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號	

(續上頁)

01

1	臺北市	文山區	興安	一	374	2004.94	100000分之1174
	備考	2981建號基地之應有部分為100000分之970，2908建號基地之應有部分為100000分之204					
2	臺北市	文山區	興安	一	437	453.06	100000分之1174
	備考	2981建號基地之應有部分為100000分之970，2908建號基地之應有部分為100000分之204					

02

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	附屬建物主要 建築材料及用途	
1	2981	臺北市○○區 ○○段○○段000 地號 ----- 興隆路3段304巷 32之3號5樓	7層鋼 筋混 凝土 造	5層：68.01 合計：68.01	陽台6.19， 雨遮12.15	全部
	備考	含共同使用部分3007、3008建號之持分				
2	2908	臺北市○○區 ○○段○○段000 地號 ----- 興隆路3段304巷 32之15號地下一 層	7層鋼 筋混 凝土 造	地下一層：15.22 合計：15.22	陽台9.55	212分之4
	備考	含共同使用部分3007、3008、3010建號之持分				