

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第196號

異議人 韓金館餐飲股份有限公司

兼法定代理

人 鄧筑双

異議人 王帝勝

上列異議人與相對人與相對人上海商業儲蓄銀行股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，異議人對本院民事執行處司法事務官於民國115年2月3日所為113年度司執字第89698號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項分別定有明文，此為強制執行法第30條之1準用。查本院民事執行處司法事務官於民國115年2月3日做成113年度司執字第89698號（下稱系爭執行事件）民事裁定（下稱原處分），異議人於同年2月12日對之提出異議，原事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，核與上開規定相符，合先敘明。

二、異議意旨略以：第三人於查封前即占有如原處分附表所示之不動產（下稱系爭不動產），縱其租賃關係遭執行法院終止而為無權占有，只要承租人之占有在查封前，其占有自應受保護，而應為不點交。原處分認系爭不動產之拍賣條件應定

01 為拍定後點交乙情，顯有違誤，為此，依法聲明異議，請求
02 廢棄原處分等語。

03 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
04 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
05 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
06 權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
07 之。民法第866條第1、2項定有明文。前開規定，依同法第
08 881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。此乃因抵押權
09 為物權，經登記而生公示之效力，在登記後就抵押物取得地
10 上權或其他使用收益之權利或成立租賃關係者，自不得使登
11 記在先之抵押權受其影響；如該項權利或租賃關係於抵押權
12 有影響者，對於抵押權人不生效力。所謂於抵押權有影響
13 者，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物
14 上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，
15 於執行法院核定或減價後之最低價額，經拍賣無人應買或出
16 價不足以清償擔保債權之情形而言。是以抵押權人聲請拍賣
17 抵押物時，因抵押權設定後就抵押物取得地上權或其他使用
18 收益之權利或成立租賃關係，發生無人應買或出價不足清償
19 抵押債權之情形，執行法院自可依法逕予執行，即除去該項
20 權利或終止租賃關係而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利
21 者或被終止租賃關係者之占有而點交於拍定人，係為使抵押
22 權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要，核與憲
23 法保障人民權利之意旨並無牴觸（參照最高法院114年度台
24 抗字第883號民事裁定意旨）。

25 四、經查：

26 (一)異議人韓金館餐飲股份有限公司(下稱韓金館餐飲公司)以系
27 爭不動產於106年3月29日設定最高限額8,150萬元之抵押權
28 予相對人予相對人上海商業儲蓄銀行股份有限公司(下稱相
29 對人)，嗣於106年12月1日將其出租予異議人王帝勝，王帝
30 勝再分別轉租予第三人王思博及蘇宏達(下稱系爭租賃關
31 係)。該不動產前經執行法院以最低拍賣價額1,261萬元、

01 1,214萬元定期於114年12月15日進行第三次拍賣，無人應
02 買，且最低拍賣價額已不足清償抵押權人之債權8,150萬
03 元，經相對人於114年12月29日向執行法院聲請除去租賃關
04 係後拍賣，經執行法院於115年1月2日核發執行命令（下稱
05 系爭執行命令）終止系爭租賃關係等情，業經本院調取系爭
06 執行事件卷宗審閱無訛。

07 (二)核諸抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記
08 後就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使
09 登記在先之抵押權受其影響。系爭租賃關係既係發生於系爭
10 抵押權設定之後，且系爭執行事件於3次拍賣公告中，經載
11 明系爭租賃關係之情形及系爭不動產拍定後不點交，均無人
12 應買，而系爭不動產第3次拍賣底價已降為1,261萬元、
13 1,214萬元，顯然已不足清償相對人之債權8,150萬元，堪認
14 原拍定後不點交之拍賣條件，足以影響一般人投標買受之意
15 願，是系爭租賃權之存在，顯已影響應買人之應買意願及系
16 爭不動產之交換價值，致對設定在前之系爭抵押權及抵押債
17 權之受償有影響，依前揭說明，系爭執行命令於公告應買
18 後，依相對人之聲請而終止系爭租賃關係，俾使抵押權人得
19 依抵押權設定時之權利狀態而受清償，洵屬有據。異議人泛
20 稱只要承租人在查封前占有系爭不動產，其占有自應受保
21 護，而應為不點交云云，洵無可採。

22 (三)從而，原處分駁回異議人之聲明異議，於法並無不合。異議
23 意旨仍指摘原處分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

24 五、爰裁定如主文。

25 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
26 民事第四庭 法官 潘英芳

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 費新臺幣1,500元。

30 中 華 民 國 115 年 5 月 15 日
31 書記官 李文友