

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第428號

異 議 人 謝美智

翁琦琦

相 對 人 台新國際商業銀行股份有限公司

法定代理人 林淑真

上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官民國114年12月5日所為110年度司執字第132894號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原處分廢棄。

發回原司法事務官更為適當之處分。

理 由

一、異議意旨略以：附表所示土地及建物（就建物部分，下稱系爭建物，與附表所示土地合稱系爭不動產）為異議人即債務人翁琦琦所有，其先後以系爭不動產為共同擔保物，為含相對人在內之債權人設定最高限額抵押權。又異議人謝美智自民國106年間起向翁琦琦承租系爭建物（下稱系爭租賃關係）。嗣經本院民事執行處以110年度司執字第132894號強制執行程序（下稱系爭執行事件），定期拍賣系爭不動產，雖經2次拍賣無人應買，然第3次拍賣程序所定底價仍高於債權金額，足見系爭租賃關係未影響該抵押權之實行。詎原法院司法事務官竟依相對人聲請，於114年11月3日終止系爭租賃關係（下稱除租命令）。伊等對該除租命令聲明異議，經原法院司法事務官於114年12月5日以110年度司執字第13289

01 4號裁定（下稱原處分）駁回異議，爰請求撤銷原處分等
02 語。

03 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
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 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8
08 81條之17規定，於最高限額抵押權準用之。所謂抵押權受有
09 影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押
10 物上有成立於抵押權設定後之負擔，致該抵押權所擔保之債
11 權不能受滿足之清償者而言（最高法院112年度台抗字第50
12 號裁判意旨參照）。

13 三、經查，依系爭不動產之土地及建物登記謄本所示，債務人翁
14 琦琦於104年9月4日以系爭不動產為相對人設定最高限額新
15 臺幣（下同）4,176萬元最高限額抵押權（見執行卷一第47
16 至52頁）。翁琦琦於106年10月1日將系爭建物出租予謝美
17 智，租賃期限12年1個月，有房屋租賃契約書在卷可稽（見
18 執行卷一第233至243頁）。又系爭不動產於第1次拍賣公告
19 （註明不點交，拍賣標的係由債務人與承租人共同居住使
20 用）核定底價為5,644萬，於114年10月1日第1次拍賣無人應
21 買而未拍定（見執行卷二第235至236頁、卷三第23頁）；第
22 2次拍賣公告（註明不點交，拍賣標的係由債務人與承租人
23 共同居住使用），核定底價為45,152,000元，於114年10月2
24 2日第2次拍賣無人應買亦未拍定（見執行卷三第27頁）；第
25 3次拍賣核定底價為36,123,000元（見執行卷三第27至28
26 頁），嗣債權人於114年10月21日聲請除去系爭租賃關係，經
27 執行法院於114年11月3日以除租命令終止系爭租賃關係，改
28 於114年12月10日拍賣，拍賣條件變更為「點交情形：點交
29 否：如備註或使用情形欄所示。使用情形：…(二)上開租賃權
30 業經法院於114年11月3日執行命令除去，如拍定前，無人聲
31 明異議；或聲明異議無理由於拍定前，經駁回確定者，則點

01 交，否則不點交，請應買人特別注意…」（見執行卷三第3
02 3、35、71、72頁）。又系爭不動產於114年12月10日由第三
03 人胡雅玲以51,224,615元買受（見執行卷三第115頁）等
04 情，業經本院核閱系爭執行卷宗無訛。稽此，系爭執行事件
05 第3次拍賣之拍定金額既高於相對人之最高限額抵押權，以
06 及第2次拍賣之底價，參以買受人於買受時，尚未知悉除租
07 命令是否經聲明異議暨聲明異議結果是否確定，猶仍買受系
08 爭不動產乙節，此觀買受人於115年2月11日、同年5月29日
09 聲請閱卷以確認系爭建物使用權源、租約、提出異議之文件
10 等情即明（見執行卷三第159、185頁），可徵系爭租賃關係
11 並未影響相對人之抵押權，依前開說明，尚難以前2次拍賣
12 均無人應買為由，遽認系爭租賃關係已影響相對人之抵押
13 權，致不能受滿足之清償。則異議人以系爭租賃關係並無影
14 響相對人抵押權之實行，執行法院應撤銷除租命令而聲明異
15 議，洵非無據。從而，原處分未予審酌系爭租賃關係並未影
16 響相對人實行抵押權，而駁回異議人聲明異議，尚有未洽。
17 異議意旨指摘原處分不當，求予廢棄，為有理由，自應廢棄
18 原處分，發回司法事務官更為適法之處理。

19 四、綜上所述，本件無從認定成立在後之系爭租賃關係對於相對
20 人之抵押權有影響，法院尚不得除去系爭租賃關係後拍賣系
21 爭不動產。從而，本院民事執行處114年11月3日終止系爭租
22 賃關係，並以原處分駁回異議人之異議，尚有未洽，異議意
23 旨指謫原裁定不當，求予廢棄，為有理由，爰廢棄原裁定，
24 發回原司法事務官另為妥適之處理。

25 五、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項前
26 段，裁定如主文。

27 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
28 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

29 以上正本係照原本作成。

30 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
31 費新臺幣1,500元。

01 中 華 民 國 115 年 6 月 30 日
02 書記官 林姿儀