臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第654號

異　議　人　江姿慧

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　國泰世華商業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　郭明鑑

代　理　人　賴佳渝

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於民國115年8月26日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第234889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，得於強制執行程序終結前，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項、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執行程序所準用，強制執行法第30條之1復有明文。查本院民事執行處司法事務官於民國115年8月26日作成114年度司執字第234889號裁定（下稱原裁定），異議人於同年9月1日收受送達後，於10日內之同年月10日具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：債務人葉敏中所有如附表所示之系爭不動產於106年5月11日、107年10月3日及108年12月27日分別設定最高限額新臺幣（下同）52萬元、3,600萬元、1,440萬元及1,800萬元之抵押權（下合稱系爭抵押權）予債權人即相對人，嗣債務人於系爭抵押權設定後，復於111年12月14日將系爭不動產之建物出租（下稱系爭租賃關係）予承租人即異議人江姿慧，租賃期間自112年2月1日起至117年1月31日止；然原裁定徒以減價2成之底價扣除執行費用及稅賦後不足以清償本件執行債權，而認系爭租賃關係於實行抵押權受有影響，不符合辦理強制執行事件應行注意事項第57條第4款之要件；且因本件迄今尚未實際定期公告第二次拍賣，而有以尚未發生之情形反推對抵押權實行有影響之因果邏輯謬誤；亦忽略系爭不動產之土地為第一種商業區，租金收益係估值之正面因素，則系爭租賃關係之存在不致於因而導致系爭不動產價值減少；又異議人承租系爭不動產實際經營中醫診所，開業僅3年，貿然除去系爭租賃關係，將使異議人已投入高達400萬餘元之裝潢、設備費用血本無歸，且異議人為自然人獨資經營，實難以於附近再投入相同成本開立診所，兩相比較債權人受損之生存權及工作權與異議人所受不足清償差額之甚微損害，原裁定明顯有違強制執行法第1條第2項之比例原則，爰聲請廢棄原裁定，並撤銷終止系爭不動產租賃關係之執行命令等語。

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

上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之；民法第866條第1項、第2項定有明文。又前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權受影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限；強制執行法第98條第2項亦有明文。所謂抵押權受影響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言（最高法院100年度台抗字第15號民事裁定意旨同此見解）。是應於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權（臺灣高等法院暨所屬法院97年法律座談會民執類提案第16號參照）。又成立在後之地上權或其他使用收益物權於抵押權有無影響，不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷之標準，若抵押人於抵押權設定後，在抵押權設定後成立之上開權利於抵押權有影響者，致抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押權之情形，得除去地上權或其他用益物權，或終止租賃關係而為拍賣。

四、經查債務人所有之系爭不動產於106年5月11日、107年10月3日及108年12月27日，設定系爭抵押權予相對人，嗣債務人於系爭抵押權設定後，復於111年12月14日將系爭不動產之建物出租予異議人，租賃期間自112年2月1日起至117年1月31日止，此有系爭不動產土地、建物登記謄本、土地、建築改良物抵押權設定契約書、他項權利證明書、系爭租賃關係之公證書正本、房屋租賃契約等件附於本件執行事件卷內，業經本院核閱屬實。故系爭租賃關係之租賃契約書於111年12月14日簽立，固屬系爭抵押權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託坤實不動產估價師事務所

鑑價，估價金額為4,872萬1,500元，後本院民事執行處以系爭不動產有租賃契約關係存在，拍定後不點交為拍賣條件，於115年7月30日以底價5,860萬元定期拍賣，無人應買等情，有坤實不動產估價師事務所鑑定報告、本院115年7月2日北院信114司執德字第234889號拍賣公告、拍賣通知、同年月30日不動產拍賣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賣，而以顯然高於鑑定估價之價格為底價拍賣，堪以認定；然實務上，投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，第一次拍賣常採取觀望態度，是尚無從因此即遽認系爭不動產已係無人應買之情；又系爭不動產於第一次拍賣後，並未訂定第二次拍賣期日，亦未訂定第二次減價拍賣價格，則該第二次減價拍賣之金額既尚未訂定，是尚無從認定本件確有減價後之最低價額，已不足清償擔保債權，而實際影響抵押權之情事；復查，系爭不動產鑑定估價達4,872萬1,500元，與債務金額之4,876萬9,412元，差距僅4萬餘元，而屬極微，且前揭鑑定報告亦記載，售價與成交價之差距為10%至20%等語，而有高於鑑定估價成交之可能，是縱系爭不動產嗣後若經執行法院定第二次減價拍賣底價為第一次拍賣底價之80%即4,688萬，亦難認無滿足執行債權之可能，而尚無從以一次拍賣無人應買，即逕認相對人實行抵押權，確受有系爭租賃關係存在影響之情事存在，此於異議人已實際支出相當之租賃成本而為實際營業，並與執行實益綜合以觀，尤應兼顧債權人、債務人及利害關係人權益，以符合本件執行目的之必要限度；依上說明，本院民事執行處尚不得逕行終止系爭租賃關係。

五、綜上所述，異議人與債務人於系爭抵押權後復成立111年12月14日租約，惟尚無從因一次拍賣無人應買，即認定該成立在後之租賃關係對於系爭抵押權有影響，故法院尚不得除去該租賃關係後拍賣系爭不動產。從而，本院民事執行處終止系爭租賃關係，本院民事執行處司法事務官以原裁定駁回異議人之異議，尚有未洽，異議意旨指謫原裁定不當，求予廢

棄，為有理由，爰廢棄原裁定，發回原司法事務官另為妥適之處理。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日

民事第四庭　法　官　張家訓

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　21　　日

書記官　李婉菱

附表:

114年度司執字第234889號 財產所有人：葉敏中							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	大安區	龍泉	二	349	153	4分之1
	備考						
2	臺北市	大安區	龍泉	二	490	31	4分之1
	備考						

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
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	696	臺北市○○區○○段○○段000地號 ----------	4層樓鋼筋混凝土造	一層:87.43 合計:87.43		全部

（續上頁）

		師大路59巷7號				
	備考					