

臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第1623號

抗 告 人 艾麗兒生技有限公司

法定代理人 賴慧芬

上列抗告人因債權人第一商業銀行股份有限公司與債務人捷仕德實業有限公司間強制執行聲明異議事件，對於中華民國108年11月19日臺灣桃園地方法院108年度執事聲字第115號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人於原法院異議及抗告意旨略以：債權人第一商業銀行股份有限公司（下稱第一商銀）固為債務人捷仕德實業有限公司（下稱捷仕德公司）所有坐落桃園市○○區○路段00000○000000○號建物（下稱系爭建物）之最高限額抵押權人，並於原法院108年度司執字第9140號強制執行事件（下稱系爭執行事件）程序中，聲請除去伊與捷仕德公司間就系爭建物之租賃關係。然伊與捷仕德公司間就系爭建物之租賃期間自民國107年2月1日起至113年1月31日止，尚未屆至，且伊已給付租金至113年1月31日止，慮及伊已投入之資金及員工利益，為免伊血本無歸，不應除去伊與捷仕德公司間之租賃關係。原法院司法事務官未審酌上情，逕以執行命令除去伊與捷仕德公司間之租賃權（下稱原處分），原法院復以系爭建物若由承租人占有將影響投標意願為由，維持原處分而駁回抗告人之異議，自屬不當，爰提起抗告，聲明廢棄原裁定等語。

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。故不動產所有人於設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係，依無租賃狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參照）。又所謂抵押權受影響，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。是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，而除去租賃關係。

三、經查，債權人劉枋前以臺灣臺中地方法院107年度司促字第27220號支付命令為執行名義，聲請對捷仕德公司之財產強制執行，經系爭執行事件所受理，並依序於108年10月2日上午11時、同年10月30日上午11時為第1次、第2次之公開拍賣，第一商銀則於108年10月14日具狀聲請除去抗告人與捷士德公司間就系爭建物之租賃關係等情，業經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛（見本院卷15至54頁）。抗告人雖於107年2月1日與捷仕德公司就系爭建物簽訂租賃契約，約定租賃期限自107年2月1日起至113年1月31日止（見本院卷57至60頁）。惟捷仕德公司已於101年1月11日將系爭建物設定最高限額抵押權新臺幣（下同）1,214萬元予第一商銀，迄今尚欠第一商銀1,294萬787元本息及違約金未清償，亦有建物登記謄本及第一商銀之民事陳報狀可稽（見本院卷29、31、41至44頁）。而系爭建物及其坐落基地於108年10月30日進行第2次拍賣之公告底價為1,196萬7,000元（見本院卷49至52頁），足證系爭建物減價後之最低拍賣價額，已不足清償第一商銀之擔保債權。依上說明，捷仕德公司在上開抵押權設定後，於107年2月1日將系爭建物全部出租予抗告人占有使用，顯已影響抵押物之交換價值。且本件拍賣條件為拍定後不點交，亦足以影響

01 一般人投標買受之意願，影響抵押權人之權益甚鉅。故原法  
02 院依抵押權人即第一商銀之聲請，除去系爭建物之租賃關  
03 係，即屬有據。抗告人雖辯稱：伊已繳納租金，倘遽將租賃  
04 權除去，則伊將血本無歸且使公司無法經營，影響伊公司員  
05 工權益云云，即不可採。至抗告人又辯稱：捷仕德公司已停  
06 業，資產遭查封拍賣，無法求償云云。惟抗告人得否對捷仕  
07 德公司求償，為實體法上之爭執，非本件非訟程序所得審  
08 究。從而，本件仍有除去租賃權之必要。抗告意旨指摘原裁  
09 定不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

10 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 108 年 12 月 31 日

12 民事第三庭

13 審判長法 官 林玉珮

14 法 官 何君豪

15 法 官 徐淑芬

16 正本係照原本作成。

17 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再  
18 抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗  
19 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

20 中 華 民 國 109 年 1 月 2 日

21 書記官 魏汝萍