臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第1335號

抗　告　人　摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　魏光華

抗　告　人　愛客發有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂自修

上列抗告人因相對人國際票券金融股份有限公司與許文旭、抗告人愛客發有限公司間清償債務強制執行事件，對於中華民國109年9月3 日臺灣臺北地方法院109年度執事聲字第174號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

一、抗告駁回。

二、抗告程序費用由抗告人負擔。

理　　由

一、抗告意旨略以：抗告人摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司（下稱摩莎曼拉公司）自民國108 年3月起向抗告人即債務人愛客發有限公司（下稱愛客發公司，與摩莎曼拉公司合稱為抗告人）承租坐落臺北市○○區○○段000 地號土地上同段621、622、664、665建號建物（門牌號碼依序為臺北市○○區○○街0段00號8樓之4、之5、之2、之3，下稱系爭房屋，並與坐落之基地合稱系爭房地），作為旅館使用中（下稱系爭租賃關係）。系爭房屋雖經強制執行拍賣無人應買，然其原因所在多有，無法確認係因系爭租賃關係所致，且摩莎曼拉公司經營旅館致力清潔、修繕及維護，反使系爭房屋之價值提升，另如除去系爭租賃關係，亦將使旅館無從經營，影響摩莎曼拉公司員工生計及社會安定，原法院逕於109年6月23日以北院忠108司執地字第113955號遽為除去系爭租賃關係之執行命令（下稱系爭執行命令），經伊聲明異議後，為

原法院司法事務官於109年7月7日處分駁回（下稱原處分），伊不服提出異議，原法院亦為不察而以原裁定駁回，均有未洽，爰提起抗告，請求廢棄原裁定並撤銷系爭執行命令等語。

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 項分別定有明文。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，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，而得除去租賃關係。

三、經查：

㈠愛客發公司於107年5月25日以其所有系爭房地設定最高限額抵押權新臺幣（下同）1億6,800萬元予相對人（下稱系爭抵押權），嗣相對人執原法院108年度司促字第6730號支付命令及准予拍賣系爭房地之108年度司拍字第336號裁定為執行名義，聲請強制執行，主張對愛客發公司有1億4仟萬元本息及另計違約金之債權，請求拍賣系爭房地，經原法院以108年度司執字第113955號清償債務事件（下稱系爭執行事件）受理查封系爭房地，嗣原法院司法事務官以系爭執行命令除去系爭租賃關係等情，有民事聲請狀、民事裁定及其確定證明書、支付命令及其確定證明書、抵押權設定契約書、他項權利證明書、委託保證商業本票契約書、退票理由單、土地及建物登記第一類及第二類謄本、民事聲請更正狀、原法院民事執行處108年11月4日及5日北院忠108司執地字第113955號囑託查封登記函、臺北市建成地政事務所108 年11月6日北市建地登字第1087017852號函、108 年11月7日北市建地

登字第1087018042號函與所附登記完畢通知清單在卷可稽（參系爭執行事件卷一第1 至69頁、96至107頁、卷二第331至333頁）。

㈡又抗告人主張摩莎曼拉公司自108年3月30日起向愛客發公司承租系爭房地經營旅館，租期至114年3月29日乙節，業據提出房屋租賃契約書、股權暨經營權轉讓協議書、經營權委託協議書為憑（參系爭執行事件卷二第240至250頁），堪認屬實，足認系爭租賃關係之成立在於上開抵押權設定之後。而系爭房地因有系爭租賃關係存在，經原法院民事執行處以拍定後不點交為拍賣條件，於109年6月16日以房地最低拍賣價格合計188,190,000元進行第1次拍賣，因無人應買而未拍定；經原法院依相對人聲請以系爭執行命令除去系爭租賃關係，並以拍定後如系爭執行命令確定即點交，否則不點交為拍賣條件，減價以房地最低拍賣價格合計150,570,000元，於同年7月14日進行第2次拍賣，仍無人應買而未拍定；再經原法院以相同之拍賣條件，減價以房地最低拍賣價格合計120,480,000元，於同年8月11日進行第3次拍賣，亦無人應買而未拍定；原法院再以第3次拍賣原定總價120,480,000元及原拍賣條件，於同年8月12日公告願買受者得於3個月內為應買之表示，而進行特別變賣程序迄今，此有歷次拍賣公告、不動產拍賣筆錄、系爭執行命令及原法院109年8月12日北院忠108司執地字第113955號公告存卷足憑（參系爭執行事件卷二第278至282頁、第307頁、第331至333頁、第346至350頁、第383頁、第388至392頁；及同事件卷三）。是以系爭房地減價後拍賣價格，已不足清償相對人之擔保債權1億4仟萬元本息及另計違約金，依前開說明，應得認於設定系爭抵押權後所成立之系爭租賃關係，已影響系爭抵押權，則原法院依相對人之聲請，除去系爭租賃關係以利拍賣，於法並無不合。抗告人抗告意旨雖猶指摘上開情詞，惟拍賣之抵押物存有租賃關係之負擔，應買之人勢需待因租賃所生之占有關係除去後方能使用，客觀上已影響抵押物之交換價值，而本

件系爭房屋以不點交或可能不點交之拍賣條件，迭經兩次減價拍賣，拍賣價金減幅高達約35.98%【計算式：(188,190,000元－120,480,000元）÷188,190,000元×100％＝35.98%，小數點第2位後四捨五入】，仍無人應買而需進行特別變賣程序，益見系爭租賃關係之存在確已影響抵押權。且影響物之交換價值變動的因素，除因物本身狀況之良窳等使用價值因素外，尚涉及包括法律因素在內之使用障礙，本件摩莎曼拉公司縱因經營旅館而對系爭房屋為相當之清潔、修繕及維護，亦僅為維持系爭房屋原有之使用價值，對於因系爭租賃關係存在致生應買人使用系爭房屋之障礙而影響其交換價值，並無關涉。又摩莎曼拉公司於系爭抵押權設定後承租系爭房屋經營旅館，對於所營事業於租期內可能受債權人實行抵押權之牽連影響，並非不能預見，而系爭租賃關係之存在既已影響抵押權，即合於民法第866 條第1 項、第2 項所定法院得除去租賃關係後拍賣之要件，自不因除去租賃關係後造成對摩莎曼拉公司於系爭房屋經營事業或聘用員工之影響而有所異。從而，原裁定以系爭執行命令除去系爭租賃關係並無不合，據而駁回抗告人對司法事務官所為原處分之異議，核無違誤。抗告人仍執前詞指摘原裁定不當而求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　12　　日

民事第六庭

審判長法　官　陶亞琴

法　官　陳蒨儀

法　官　楊博欽

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣１千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　12　　日

書記官　陳盈璇