臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第479號

抗　告　人　摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司

000000000000000

法定代理人　廖育君

上列抗告人因相對人國泰世華商業銀行股份有限公司與債務人台北日記股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，關於除去租賃關係執行命令，聲明異議，對於中華民國109年3月19日臺灣臺北地方法院109年度執事聲字第35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、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。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。

二、本件抗告人之聲明異議意旨略以：相對人於民國108年7月17日以原審法院108年度司拍字第219號拍賣抵押物裁定暨確定證明書（下稱系爭執行名義）為執行名義，聲請拍賣債務人台北日記股份有限公司（下稱台北日記公司）所有如原審法院109年度執事聲字第35號裁定（下稱原裁定）附表所示之不動產（下稱系爭不動產），經原審法院民事執行處（下稱

執行法院）以108年度司執字第74920號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。伊於108年4月15日向債務人台北日記公司承租系爭不動產，執行法院竟於第一次拍賣流標後，即依相對人之聲請，以租賃關係影響抵押權之實行為由，於109年1月21日以北院忠108司執玄字第74920號執行命令（下稱系爭執行命令）除去伊之租賃關係。然相對人所設定之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）擔保金額僅新臺幣（下同）1296萬元，而系爭不動產第一次拍賣所定底價2650萬元，雖經拍賣後無人應買，但第二次拍賣底價為2120萬元、第三次拍賣底價為1696萬元，均高出相對人之債權額，並無不足以擔保清償之情事，實無影響相對人實行系爭抵押權之可能，且無人應買之原因所在多有，亦無法推論係受租賃關係之影響。本件既無具體事證證明租賃關係影響承買意願，自不得逕予除去，而向執行法院聲明異議。嗣執行法院司法事務官以108年度司執字第74920號裁定（下稱原處分）駁回抗告人之聲明，抗告人不服，向原審法院聲明異議，經原審法院以原裁定駁回異議。抗告人仍然不服，提起抗告，其抗告意旨略以：強制執行程序是否可將拍賣物拍出，有無數理由，並無證據證明伊之租賃關係影響系爭抵押權之實行；另債權人另行估價或減價拍賣尚屬未定，原裁定不能以債權人將來可能之行為作為租賃關係影響系爭抵押權之事由；且債權人擔保債權額實際上僅有804萬2530元本息，縱利息、違約金高達100萬元，債權人擔保債權總金額實際上僅有900萬元，低於系爭不動產三次拍賣之底價，並無不足清償擔保債權之問題，對於系爭抵押權之實行並無影響。況系爭不動產現由伊承租做為旅館使用，每日派員打掃維護，較之無人管理之狀況，價值反而提升。爰請求廢棄原裁定等語。

三、經查：

㈠債務人台北日記公司以其所有系爭不動產擔保對於相對人之債務，而於103年11月6日設定本金1296萬元之系爭抵押權；

嗣因債務人仍積欠相對人本金804萬2530元及自108年4月7日起至清償日止，按週年利率2.49% 計算之利息及違約金尚未清償；相對人乃執系爭執行名義聲請強制執行，經執行法院以系爭執行事件執行在案等情，業經本院調閱執行卷宗查核屬實。

㈡抗告人於108年4月15日與債務人台北日記公司就系爭不動產簽訂租賃契約，租賃期間自108年5月1日至118年4月30日，有房屋租賃契約書在卷可稽（見系爭執行事件影卷二第89-93頁），足見抗告人之租賃契約成立於系爭抵押權設定之後。

㈢另系爭不動產經鑑定價值為2014萬1211元，執行法院以底價（包括土地及建物部分）合計2650萬元，訂於109年1月14日進行第一次拍賣，並於拍賣公告載明「2140、2142、2146建號建物現由第三人摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司承租中，拍定後不點交，請投標人注意」等語；後因無人應買，債權人亦未承受，而依強制執行法第91條第2項規定減價後，以減價後之底價2120萬元，於109年2月25日進行第二次拍賣，並於拍賣公告上記載「第三人摩莎曼拉國際時尚藝術股份有限公司與債務人台北日記股份有限公司間之租賃關係，業經本院109年1月21日北院忠108司執玄字第74920號執行命令予以除去，若於拍定前無人異議或異議經駁回確定，2140、2142、2146建號建物則依現況點交，否則不予點交，請投標人注意」，後因無人應買，復經減價後，以底價1696萬6000元，於109年3月17日進行第三次拍賣；然因投標當日仍無人應買，依強制執行法第95條第1項規定，為特別變賣程序；嗣於109年4月14日由第三人張凱翔、吳鴻暉聲明應買，並已繳納保證金340萬元等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗查閱在案（見系爭執行事件影卷一第233頁、影卷二第18頁，本院卷第74頁、第129-132頁、第207-213頁）。可見系爭不動產第一次拍賣時，拍賣公告載明存在租賃關係而不點交等語，均無人應買；但於第二次拍賣前，因系爭執

行命令除去租賃關係，並於拍賣公告上記載若於拍定前無人就系爭執行命令異議或異議經駁回確定，建物部分則依現況點交，否則不予點交，後於特別拍賣程序，即由第三人聲明承受。則系爭不動產是否除去租賃關係，涉及系爭不動產之建物是否點交，影響其交易價值及第三人是否應買之意願甚明，系爭抵押權之實行，顯已因此受到影響。抗告人徒稱系爭不動產現由其承租作為旅館使用，每日派員打掃維護，價值反而提升，且影響拍賣之原因眾多，租賃關係存在並不必然影響系爭抵押權之實行云云，洵非可採。

㈣又系爭不動產拍賣價金除清償相對人聲請執行之債權外，尚須優先清償執行費用及土地增值稅，且依執行法院109年4月15日特別拍賣應買通知所示，債務人台北日記公司之債權人除相對人外，尚有臺灣中小企業銀行股份有限公司、合作金庫商業銀行股份有限公司、安泰商業銀行股份有限公司、台中銀租賃事業股份有限公司、國際票券金融股份有限公司、合迪股份有限公司、臺灣中小企銀銀行股份有限公司、財政部台北國稅局萬華稽徵所、勞動部勞工保險局、臺北市政府勞動局、臺北市政府觀光傳播局、衛生福利部中央健康保險署台北業務組、王俊凱、中租迪和股份有限公司等多名債權人聲請併案執行（見本院卷第215-217頁），將參與分配，難認執行所得必然足以清償相對人之債權額，而不影響系爭抵押權之實行。故抗告人主張系爭不動產三次拍賣之底價仍高於相對人之債權額，其租賃關係無礙於系爭抵押權之實行云云，亦非可採。

四、綜上所述，抗告人之租賃關既成立於系爭抵押權設定之後，且該租賃關係之存在顯然影響系爭抵押權之實行，則執行法院司法事務官依債權人之聲請除去該租賃關係，於法並無不合。執行法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明，及原裁定駁回抗告人之異議，均無違誤。抗告意旨仍執陳詞指摘原裁定不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　28　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　張宇葭

法　官　郭顏毓

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　　4　　月　　29　　日

書記官　馬佳瑩