臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第83號

抗　告　人　杭力龍實業有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　葉柏宣

抗　告　人　張慧芬

上列抗告人因與上海商業儲蓄銀行股份有限公司間拍賣抵押物聲明異議事件，對於中華民國108年12月12日臺灣士林地方法院108年度執事聲字第160號所為裁定提起抗告，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本院抗告意旨略以：抗告人杭力龍實業有限公司（下稱杭力龍公司）向抗告人張慧芬（下逕稱張慧芬）承租臺北市○○區○○○路0段00巷00弄00號2樓房屋（下稱系爭房屋），並簽訂租賃期間自民國107年12月5日至111年12月4日之房屋租賃契約書（下稱系爭租賃契約），杭力龍公司不知系爭房屋會受抵押，善意第三人之權益應受保障，且系爭租賃契約第13條已約定出租人於租賃期間將所有權讓與第三人，該租約對受讓人仍繼續存在，故抗告人無法終止系爭租賃契約，爰求廢棄原裁定，另為適法之裁定等語。

二、按不動產所有權人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權及其他權利，但其抵押權不因此而受影響，民法第866 條定有明文。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，並對抵押權有影響，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。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）。此乃因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記後就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先之抵押權受其影響。故所有人於抵押權設定後，在抵押物上所設定之地上權或其他使用收益之權利於抵押權有影響者，在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債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院大法官會議釋字第304 號解釋理由參照）。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。準此，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：

㈠系爭房屋及如附表所示坐落之土地（下合稱系爭不動產）原為第三人張嘉榮所有，張嘉榮以系爭不動產，為擔保對相對人所負債務之清償責任，於103年7月17日設定新臺幣（下同）1776萬元之本金最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），經103 年7 月24日登記在案，張嘉榮並於105 年1 月25日以贈與為原因將系爭不動產所有權登記予張慧芬，現張嘉榮尚積欠相對人1320萬7172元本息與違約金，經相對人持臺灣士林地方法院（下稱士林地院）107年度司拍字第451號裁定、107年度司票字第15936號本票裁定、臺灣基隆地方法院107年度司促字第6207號支付命令等及確定證明書為執行名義，聲請強制執行，經士林地院民事執行處（下稱執行法院）以

108年度司執字第16904號拍賣抵押物執行事件（下稱系爭執行事件）執行在案，有上開裁定及確定證明書、他項權利證明書、抵押權設定契約書、個人房貸借款契約、土地及建物登記謄本等件可稽（見系爭執行事件影卷第4至41頁），堪以信採。

㈡又杭力龍公司與張慧芬主張其等於107年12月1日就系爭不動產簽訂系爭租賃契約，約定租賃期間自107年12月5日至111年12月4日，並提出系爭租賃契約為憑（見系爭執行事件影卷第303至323頁），足見系爭租賃契約乃成立於系爭抵押權設定後。又系爭不動產經鑑定價值為2094萬3000元，經執行法院以底價（包括土地及建物部分）合計2096萬元，定於108年9月19日進行第一次拍賣，無人應買，債權人亦未承受，有柏登不動產估價師事務所檢送之鑑定報告書、拍賣進行單、拍賣公告、拍賣筆錄在卷可憑（見系爭執行事件影卷第197至223頁、第235頁、第251至253頁、第281頁）。是以，系爭不動產經執行法院囑鑑定機關鑑定其市價後，核定最低拍賣價格，以租賃關係存在之狀態公告拍賣，歷經第一次拍賣無人應買，客觀上堪認該租賃關係已影響應買人之意願及抵押物之售價，是抗告人間租賃關係之存在，已影響投標人出價購買之意願，造成系爭不動產需減價後再行拍賣，債權人之抵押權自難謂未受影響。

㈢嗣相對人於系爭執行事件追加執行其對張嘉榮之1163萬6172元本息暨美金5萬6,478.51元本息（士林地院106年度司執字第27742號清償票款執行事件執行中），執行法院因系爭不動產以底價2096萬元為第一次拍賣無人應買，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1677萬元，定於109年2月6日進行第二次拍賣，有108年10月16日民事強制執行聲請狀暨所附士林地院106年度司執字第27742號函文及分配表、第二次拍賣通知在卷可稽（見系爭執行事件影卷第329至340頁、第363至367頁），並有臺北地院106年度司票字第1442號裁定及確定證明書及士林地院108年10月24日士

院彩106年度司執勇字第27742號債權憑證可參（見士林地院106年度司執字第27742號影卷第20至24頁、第709至711頁），可認系爭抵押權所擔保之債權額實際已達最高限額1776萬元，系爭不動產之拍賣底價已不足清償系爭抵押權所擔保之上開債權，足見系爭租賃關係已影響債權人就系爭抵押權所擔保債權之受償。而相對人既已具狀聲請除去系爭租賃關係（見系爭執行事件影卷第287至289頁）。揆諸前揭說明，執行法院自得依其聲請除去系爭租賃關係，以無租賃狀態進行拍賣程序。至抗告人所指系爭租賃契約書第13條已約定：「出租人於房屋交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，本契約對於受讓人仍繼續存在。」（見系爭執行事件影卷第311頁），及杭力龍公司為善意第三人不知系爭房屋設有抵押等節，均與系爭租約是否影響系爭抵押權無關，況抗告人間之約定亦無從限制抵押權人排除影響其抵押權效力之租賃關係之法定權利，故抗告人以此為抗告理由，亦非可採。

四、從而，原裁定維持執行法院司法事務官所為除去系爭租賃關係之執行命令，駁回抗告人之聲明異議，並無違誤。抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　3　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　石有為

法　官　林佑珊

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　　2　　月　　3　　日

書記官　張永中