

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第172號

抗 告 人 木通實業股份有限公司

法定代理人 葉明昇

相 對 人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於民國109年12月25日臺灣新北地方法院109年度執事聲字第99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、聲明異議及抗告意旨略以：抗告人所有坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段618建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路000號房屋（下稱系爭房屋，與前揭土地合稱系爭不動產），於民國107年1月19日設定最高限額新臺幣（下同）4億5,000萬元抵押權（下稱系爭抵押權）予相對人。第三人宜進實業股份有限公司（下稱宜進公司）持原法院108年度訴字第3330號民事確定判決（下稱系爭確定判決）為執行名義，就系爭不動產聲請強制執行，由原法院以109年度司執字第50201號給付貨款執行事件（下稱系爭執行事件）受理。相對人後持臺灣臺北地方法（下稱臺北地院）108年度司促字第17797號支付命令（下稱系爭支付命令）向臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）聲請強制執行（109年度司執字第39414號清償債務執行事件），嗣後併入系爭執行事件受理中。詎原法院民事執行處（下稱民事執行處）竟以抗告人將系爭房屋1、2樓部分空間出租予第三人鑫賀科技股份

01 有限公司（下稱鑫賀公司），系爭房屋4樓分別出租予第三
02 人名將投資股份有限公司（下稱名將公司）、亨展投資股份
03 有限公司（下稱亨展公司）、潮昇投資股份有限公司（下稱
04 潮昇公司），系爭房屋5樓出租予第三人艾菲爾實業股份有
05 限公司（下稱艾菲爾公司），已影響系爭抵押權之實行為
06 由，除去鑫賀公司、名將公司、亨展公司、潮昇公司及艾菲
07 爾公司之租賃權（下稱系爭租賃權）。抗告人就此部分之執
08 行命令不服，聲明異議，原裁定不察，亦以系爭租賃權有影
09 響系爭抵押權之實行，駁回抗告人之異議，實屬有違。為此
10 提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

11 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
12 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
13 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
14 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
15 之，民法第 866條第1項、第2項定有明文。是不動產所有人
16 設定抵押權後，於同一不動產，雖仍得為使用收益，但如影
17 響抵押權者，對於抵押權人不生效力，用以調和抵押權與用
18 益權間之利益，排除影響抵押權人實行抵押權之障礙，確保
19 設定在先抵押權之交換價值（最高法院109年度台抗字第114
20 0號民事裁定意旨參照）。

21 三、查：

22 (一)系爭不動產為抗告人所有，於107年1月19日設定系爭抵押權
23 予相對人，有系爭不動產第二類謄本可佐（見原法院109年
24 度司執字第50201號卷一）；相對人於設定系爭抵押權後之1
25 07年3月1日將系爭房屋4樓出租予潮昇公司至112年3月1日
26 止；於同年12月25日將系爭房屋4樓出租予名將公司至112年
27 12月31日止；於同年12月25日將系爭房屋4樓出租予亨展公
28 司至112年12月31日止；於同年12月27日將系爭房屋5樓出租
29 予艾菲爾公司至112年12月31日止；於108年4月15日將系爭
30 房屋1、2樓出租予鑫賀公司至113年4月14日止等情，亦有抗
31 告人於系爭執行事件109年8月14日陳報狀所附租賃契約可按

01 (見上開執行卷卷一)。

02 (二)宜進公司持系爭確定判決為執行名義，聲請強制執行系爭不
03 動產，由原法院以系爭執行事件受理，相對人則持系爭支付
04 命令向臺南地院聲請強制執行，嗣後於109年6月16日併入系
05 爭執行事件受理。民事執行處於109年8月31日公告就系爭不
06 動產以底價5億元，訂於同年10月6日實施第一次公開拍賣
07 拍，並於公告上就點交情形記載系爭房屋1、2樓出租予鑫賀
08 公司；系爭房屋4樓分別出租予名將公司、亨展公司、潮昇
09 公司；系爭房屋5樓出租予艾莉爾公司，建物拍定後依債務
10 人即抗告人現實占有部分為點交，其餘部分不點交，因無人
11 應買，訂於109年11月17日實施第二次拍賣，底價減20%為4
12 億元，經相對人聲請除去系爭租賃權，原法院於同年10月16
13 日以執行命令除去系爭租賃權，因而更正109年11月17日拍
14 賣公告上開租賃關係業經原法院除去，如無人聲明異議或聲
15 明異議無理由經駁回確定，依現況點交，否則依抗告人現實
16 占有部分為點交，其餘部分不點交，該次公開拍賣亦無人應
17 買；嗣於同年12月29日民事執行處再以4億元實施第二次公
18 開拍賣，並由第三人華南金資產管理股份有限公司（下稱華
19 南資產公司）以4億元得標買受，原法院於110年1月12日發
20 給不動產權利移轉證書等情，有原法院公告、109年10月6日
21 及11月17日不動產拍賣筆錄、109年12月29日拍賣不動產筆
22 錄及不動產權利移轉證書可按（見上開執行卷卷一、二），
23 且經本院依職權調閱系爭執行卷核閱無誤。

24 (三)承上，抗告人與潮昇公司、名將公司、亨展公司、艾莉爾公
25 司、鑫賀公司間就系爭房屋訂立之租賃關係（107年3月1
26 日、12月25日、12月25日、12月27日、108年4月15日），成
27 立於系爭抵押權設定（107年1月19日）後，而系爭不動產實
28 施第一次拍賣亦無人應買，而於109年12月29日除去系爭租
29 賃權後以第二次公開拍賣之4億元由華南資產公司得標買
30 受，堪認系爭租賃權確實已影響系爭抵押權之實行，是執行
31 法院依民法第866條第2項規定，予以除去後拍賣，並無不

01 合。

02 (四)從而，原裁定維持原法院司法事務官之處分，駁回抗告人之
03 異議，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為
04 無理由，應予駁回。

05 四、據上論結，本件抗告為無理由，裁定如主文。

06 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日
07 民事第二十庭

08 審判長法 官 周祖民

09 法 官 馬傲霜

10 法 官 林玉蕙

11 正本係照原本作成。

12 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
13 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
14 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

15 中 華 民 國 110 年 2 月 25 日

16 書記官 鄭淑昀