

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第432號

抗 告 人 東華視聽歌唱有限公司

法定代理人 蔡紹翊

上列抗告人因與相對人保誠人壽保險股份有限公司間清償債務等強制執行事件，聲明異議，不服原法院司法事務官109年10月22日裁定，提出異議，對於中華民國110年2月25日臺灣新北地方法院110年度執事聲字第8號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定及原法院司法事務官於民國一〇九年十月二十二日所為一〇九年度司執字第一六〇七八號裁定均廢棄。

原法院民國一〇九年八月十二日新北院賢一〇九司執壽字第一六〇七八號執行命令應予撤銷。

相對人於原法院之聲請駁回。

聲明異議、異議及抗告程序費用由相對人負擔。

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。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，並對抵押權受影響，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。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（最高法院100年度台抗字第15號民事裁定意旨同此見解）。又成立在後之地上權或其他使用收益物權於抵押權有無影響，不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債

01 權，為其判斷之標準，若抵押人於抵押權設定後，在抵押權
02 設定後成立之上開權利於抵押權有影響者，致抵押權人聲請
03 拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押權之情
04 形，得除去地上權或其他用益物權，或終止租賃關係而為拍
05 賣。

06 二、抗告人聲明異議及抗告意旨略以：伊早於民國102年2月22日
07 就第三人林順河簽訂租約（下稱102年2月22日租約），由伊
08 向林順河承租如附表所示不動產（下稱系爭不動產），伊固
09 於相對人設定抵押權（下稱系爭抵押權）後之106年9月28日
10 及108年9月1日再與林順河簽立租約（下各稱106年9月28日
11 租約、108年9月1日租約），惟106年9月28日及108年9月1日
12 租約係102年2月22日租約之續約，該等租約實係同一份租
13 約，不可分割，相對人於設定抵押權時，亦明知租賃物上存
14 有租賃契約。伊已對租賃物投入裝修費，原法院109年度司
15 執字第16078號清償債務強制執行事件（下稱本件執行事
16 件）將伊之租賃契約終止，對伊不公平。又首次拍賣及未來
17 二次拍賣金額大於系爭抵押權之金額，並未使抵押權受影響
18 等語。

19 三、林順河於105年4月20日提供系爭不動產為相對人設定系爭抵
20 押權，此有系爭不動產土地登記謄本、土地、建築改良物抵
21 押權設定契約書、他項權利證明書等件附於本件執行事件卷
22 內可稽。抗告人主張106年9月28日及108年9月1日租約係102
23 年2月22日之續約，故執行法院不能終止之等語。查，審酌1
24 02年2月22日租約約定租期為102年2月1日起至107年1月31日
25 止，由抗告人承租林順河所有之系爭不動產，租金每月新臺
26 幣（下同）13萬2,000元，給付方式為每年開立12張以每月1
27 日到期之支票；抗告人與林順河復於106年9月28日簽立106
28 年9月28日租約，租期自106年10月1日起至108年9月30日
29 止，租金每月4萬元，給付方式為每年繳交1年份租金；抗告
30 人與林順河再於108年9月1日簽立108年9月1日租約，租期自
31 108年10月1日起至113年9月30日止，租金每月4萬元，給付

方式為每年繳交1年份租金，102年2月22日及106年9月28日租約就租賃期間、租金數額及租金給付方式為不同約定，足見抗告人與林順河係於102年2月22日租約未屆期前，以106年9月28日租約取代102年2月22日租約，106年9月28日與108年9月1日租約就租金數額及租金給付方式為相同約定，另就租期為先後承接之約定，可認係於106年9月28日租約屆期後，再訂立108年9月1日租約，是上開3份契約俱為不同契約；又系爭抵押權於105年4月20日設定後，抗告人復於106年9月30日就系爭不動產設定第2順位最高限額抵押權，有系爭不動產建物登記謄本附於本件執行事件卷可稽，抗告人與林順河訂定抵押權設定契約後，再送件地政機關辦理抵押權設定登記，則抗告人欲設定第2順位最高限額抵押權以為106年9月28日租約之擔保，衡情必先瞭解系爭不動產設定負擔之狀況，是可知抗告人於簽立106年9月28日租約之際，已知悉系爭抵押權存在，仍與林順河簽立租約。抗告人與林順河間明知系爭不動產已設定系爭抵押權，108年9月1日租約固屬系爭抵押權設定後成立之租約無誤。

四、惟系爭不動產經執行法院囑託紘鉅建築師事務所鑑價，預估市價為5,861萬9,600元，後執行法院以系爭不動產有租賃契約關係存在，拍定後不點交為拍賣條件，於109年8月5日以底價新臺幣5,866萬元定期拍賣，無人應買，有紘鉅建築師事務所鑑定報告、原法院109年7月6日新北院賢109司執壽字第16078號通知、原法院拍賣公告、不動產拍賣筆錄附於原法院109年度司執字第16078號執行卷可稽。是執行法院僅進行第一次拍賣，復以相當市價之價格為底價拍賣，實務上，投標人往往希冀以低於市價之價格在拍程序中拍得不動產，第一次拍賣常採取觀望態度，是尚無從遽認系爭不動產已係無人應買之情；又系爭不動產市價高達5,861萬9,600元，縱系爭不動產第二次減價後拍賣，仍非不足清償相對人之擔保債權4,140萬元本息及違約金，執此，尚難謂於設定系爭抵押權後所成立之租賃關係，已影響系爭抵押權，依上說明，

01 執行法院尚不得逕終止108年9月1日租約。

02 五、綜上所述，抗告人與林順河於系爭抵押權後復成立108年9月
03 1日租約，惟無從認定該成立在後之租賃關係對於系爭抵押
04 權有影響，故法院尚不得除去該租賃關係後拍賣系爭不動
05 產。從而，原法院執行處終止108年9月1日租約，原法院司
06 法事務官處分、原裁定駁回抗告人之異議，均有未洽，抗告
07 意旨指謫原裁定及司法事務官所為原處分不當，求予廢棄，
08 為有理由，爰由本院廢棄另裁定如主文第3項所示。未按實
09 施查封後，債務人就查封物所為移轉，設定負擔或其他有礙
10 執行效果之行為，對於債權人不生效力，強制執行法第51條
11 第2項定有明文。抗告人與債務人間108年9月1日所定租約之
12 租期為108年10月1日至113年9月30日（見原法院108年度司
13 執全字第492號假扣押執行卷），而執行法院於108年9月23
14 日囑託查封系爭不動產，並於同年9月24日登記完成（見上
15 開假扣押執行卷），其查封法效力早於上開租期始日即同年
16 10月1日，債務人於租期始日起履行提供租賃物義務，應屬
17 有礙執行效果之行為，本件既經廢棄駁回，原法院宜注意妥
18 適處理，附此敘明。

19 六、據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

20 中 華 民 國 110 年 6 月 18 日
21 民事第一庭

22 審判長法 官 吳光釗

23 法 官 游悅晨

24 法 官 江春瑩

25 正本係照原本作成。

26 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
27 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
28 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

29 中 華 民 國 110 年 6 月 18 日

30 書記官 學妍伶

01 附表：
02

土地標示								
編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		平方公尺	
1	新北市	永和區	仁愛段		0000-0000		785	50分之6
建物標示								
編號	建號	基地坐落	建築式樣 主要建築	建物面積（平方公尺）		權利範圍		
		----- 建物門牌	材料及房屋層數	樓層及面積	附屬建物面積			
1	00000-000	新北市○○區○○段 000000000地號 ----- 新北市○○區○○路○段000 號 3 樓	5 層鋼筋 混凝土造	3 層 :35 8.02	陽台:14.65	全部		