

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第587號

抗 告 人 艾莉爾實業股份有限公司

法定代理人 葉佳儀

上列抗告人因宜進實業股份有限公司與木通實業股份有限公司間請求給付貨款強制執行事件，聲明異議，對於中華民國110年4月6日臺灣新北地方法院109年度執事聲字第105號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、債權人宜進實業股份有限公司執原法院108年度訴字第3330號確定判決為執行名義，聲請原法院109年度司執字第50201號強制執行事件，強制執行債務人木通實業股份有限公司所有坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同區段618建號建物（門牌新北市○○區○○路000號，下稱系爭建物，與上開土地合稱系爭房地）。原法院司法事務官（下稱司事官）依相對人即抵押權人兼併案債權人彰化商業銀行股份有限公司之聲請，以系爭建物1、2、4、5樓之租賃關係致抵押權之實行受有影響為由，於民國109年10月16日以執行命令除去系爭建物之租賃關係（下稱系爭執行命令）。抗告人即系爭建物5樓承租人對系爭執行命令聲明異議，經司事官駁回聲明異議（下稱原處分），抗告人對原處分提出異議，亦經原法院法官駁回異議（下稱原裁定），抗告人不服，對之提起抗告（未繫屬本院部分不予贅述）。抗告意旨略以：伊於92年間即遷入系爭建物，每5年與債務人簽訂租賃契約，並續約3次，租期至112年，故係於抵押權設定登記前即成立系爭租賃關係，執行法院不得以系爭執行命令除去系爭租賃關係。爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

01 二、不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上
02 權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但其
03 抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受
04 有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣之，
05 此觀民法第866條第1項、第2項規定甚明。上開規定於最高
06 限額抵押權準用之，同法第881條之17亦有明文。蓋因抵押
07 權為物權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記後就抵押
08 物取得租賃權者，自不得使登記在先之抵押權受其影響。故
09 所有人於抵押權設定後，在抵押物上所成立之租賃權於抵押
10 權有影響者，在強制執行拍賣抵押物時，發生無人應買之情
11 形，即須除去該租賃權而為拍賣，乃為使抵押權人得依抵押
12 權設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院大法官釋字第
13 304號解釋理由書參照）。

14 三、查債務人為系爭房地所有人，於107年1月19日設定最高限額
15 新臺幣（下同）4億5,000萬元之抵押權（下稱系爭抵押權）
16 予相對人；債務人嗣於同年12月27日將系爭建物5樓出租抗
17 告人，約定租期為108年1月1日至112年12月31日，並簽訂房
18 屋租賃契約（下稱系爭租賃關係）；司事官於109年8月31日
19 公告系爭房地於109年10月6日第1次拍賣，底價5億元，並於
20 拍賣公告之「使用情形」欄記載系爭建物1、2、4、5樓之出
21 租現況（含5樓出租抗告人），建物拍定後依債務人現實占
22 有部分為點交，其餘部分不點交，因無人應買，債權人亦未
23 承受，訂於109年11月17日第2次拍賣，底價減為4億元；司
24 事官嗣於109年10月16日依相對人聲請除去系爭建物之租賃
25 關係，並更正第2次拍賣公告等事實，有建物登記第一類謄
26 本、土地登記第一類謄本、房屋租賃契約、第1次拍賣公
27 告、不動產拍賣筆錄、第2次拍賣公告、相對人民事聲請
28 狀、系爭執行命令、更正第2次拍賣公告為證（見外放原法
29 院109年度司執字第50201號影卷第57至60頁、第195頁、第
30 211至214頁、第235頁、第239至242頁、第253至257頁、第
31 273至275頁、第295至298頁）。足見系爭租賃關係成立於系

01 爭抵押權設定登記之後，且因系爭房地第1次拍賣無人應
02 買，債權人亦未承受，系爭建物之租賃關係（含系爭租賃關
03 係）顯有礙執行之效果及相對人之系爭抵押權，故司事官依
04 相對人之聲請，以系爭執行命令除去系爭建物之租賃關係
05 （含系爭租賃關係），自無不合。抗告意旨雖謂：系爭租賃
06 關係於系爭抵押權設定登記前之92年間即已開始，執行法院
07 不得以系爭執行命令除去系爭租賃關係云云，然未提出任何
08 事證為憑，且與債務人所提出之上開房屋租賃契約之內容
09 （見同上影卷第195頁）顯然不符，自無足取。原處分駁回
10 抗告人之聲明異議，原裁定駁回抗告人之異議，均無違誤。
11 抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理由。

12 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 110 年 5 月 25 日
14 民事第十八庭

15 審判長法 官 黃明發

16 法 官 周美雲

17 法 官 賴彥魁

18 正本係照原本作成。

19 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
20 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
21 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

22 中 華 民 國 110 年 5 月 25 日
23 書記官 高瑞君