

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第592號

抗 告 人 豐立租賃股份有限公司

法定代理人 張智偉

上列抗告人因與相對人第一商業銀行股份有限公司間給付票款強制執行事件聲明異議，對於中華民國110年4月23日臺灣桃園地方法院110年度執事聲字第46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、抗告意旨略以：債務人緯華建設股份有限公司（下稱緯華公司）於民國107年3月23日將原法院司法事務官110年3月15日107年度司執助字第1691號裁定（下稱原處分）附表（下稱附表）所示之全部建物（下稱系爭建物）出租予伊，債務人丁章鈞並於107年5月21日將其所有系爭建物坐落之桃園市○○區○○段○○000地號土地（下稱系爭土地，與系爭建物合稱系爭不動產）設定地上權予伊，原法院執行處（下稱執行法院）依相對人即系爭不動產抵押權人第一商業銀行股份有限公司（下稱相對人）之聲請於109年10月26日除去伊之租賃權及地上權（下稱系爭執行命令），對伊權益影響重大；本件並無證據證明伊權利存在影響他人應買系爭不動產之意願，且相對人之最高限額抵押權擔保金額為新台幣(下同)6億9千萬元，姑不論其實際確定之抵押債權恐未達6億9千萬元，第三次拍賣公告應買之底價8億4268萬4000元，縱減價10%以7億5841萬5600元底價拍賣，仍高於相對人之抵押權擔保金額，已足以確保相對人之債權，實難認伊之地上權及租賃權影響相對人之權利；系爭建物為集合式住宅且尚有未完成之部分，均由伊支付相關水、電、維護費用，執行法院率

然除去伊之權利，對伊顯非公平且違反誠信，自屬不當，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

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項分別定有明文。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，即得認影響抵押權。

三、經查，債務人丁章鈞所有系爭土地及債務人緯華公司所有系爭建物，分別於103年4月30日及106年10月5日設定最高限額6億9千萬元之抵押權（下稱系爭抵押權）予相對人；緯華公司復於107年3月23日將其所有系爭建物出租予抗告人，債務人丁章鈞則於107年5月21日將其所有系爭土地設定地上權予抗告人，有土地及建物登記謄本、房屋租賃契約書、緯華公司107年9月6日陳報狀附於原法院107年度司執助字第1691號卷（下稱執行卷）可稽（見執行卷一第20-84、223、224、226-229頁、卷二第169-171頁、卷三第224-287頁、卷五、卷六），足見抗告人係於相對人之最高限額抵押權設定後方承租系爭建物及取得系爭土地之地上權。而系爭不動產經委託台灣金融資產服務股份有限公司（下簡稱台灣金服公司）進行拍賣程序，分別於109年8月5日、9月16日、10月14日進行第一、二、三次拍賣程序（底價分別13億1660萬元、10億5328萬元、8億4268萬4000元，拍賣公告上均記載抗告人與債務人緯華公司訂有租賃契約，系爭建物拍定後不點交，地上權登記於拍定後不塗銷），均無人應買，後依強制執行法第95條第1項規定依原定拍賣條件進行公告三個月應買程序（109年10月20日至110年1月19日止），亦無人應買（見執行卷八），相對人主張系爭不動產因有抗告人之租賃權及地上

01 權，而導致無人應買，影響其抵押權等語，尚非無據。抗告
02 人雖稱第三次拍賣原公告應買之底價8億4268萬4000元，縱
03 減價10%以7億5841萬5600元底價拍賣，仍高於相對人之抵押
04 權擔保金額，已足以確保相對人之債權云云；惟系爭不動產
05 為抗告人所占有，如未除去其租賃權及地上權，於拍定後無
06 法點交，拍定人需另對抗告人興訟，並受有敗訴後無法取得
07 直接占有之風險，衡諸常情，自會影響應買之意願；且相對
08 人於系爭執行程序聲請執行之債權本金為5億7500萬元，及
09 其中3億6500萬元自107年2月28日起按年息4.75%，其餘部分
10 自107年3月9日起按年息2.9%計算之利息，並加計逾期在六
11 個月以內按約定利率10%，超過六個月按約定利率20%計算之
12 違約金（見執行卷三第207頁、本院卷第25、26頁），經概
13 算其抵押債權已近6億7千萬元，如再加計稅費將更高於此
14 數，而系爭房地如再減價20%拍賣，底價為6億7414萬7200
15 元，相對人自有未受足額清償之可能；是執行法院以抗告人
16 之租賃權及地上權影響相對人抵押權之實行，而以系爭執行
17 命令除去（見臺灣金服公司109年度桃金拍字第1號執行卷
18 四），於法並無不合。又抗告人縱對系爭建物有所維護，並
19 支出相關水、電、維護費用，亦僅為維持系爭建物原有之使
20 用價值，對於因地上權、租賃關係存在致生應買人使用系爭
21 房屋之障礙而影響其交換價值，並無關涉。另抗告人於相對
22 人之最高限額抵押權設定後方承租系爭建物及取得系爭土地
23 之地上權，對於其權利可能受債權人實行抵押權之牽連影
24 響，並非不能預見，而系爭租賃關係之存在既已影響抵押
25 權，即合於民法第866條第1項、第2項所定法院得除去租賃
26 關係後拍賣之要件，為相對人依法得主張之權利，抗告人主
27 張執行法院除去伊之租賃權、地上權，對伊顯非公平且違反
28 誠信云云，亦無可採。從而，原裁定以系爭執行命令除去抗
29 告人之租賃權及地上權並無不合，據而駁回抗告人對司法事
30 務官所為原處分之異議，核無違誤。抗告人仍執前詞指摘原
31 裁定不當而求予廢棄，為無理由，應予駁回。

01 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

02 中 華 民 國 110 年 6 月 17 日

03 民事第十三庭

04 審判長法 官 邱景芬

05 法 官 邱蓮華

06 法 官 林純如

07 正本係照原本作成。

08 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
09 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
10 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

11 中 華 民 國 110 年 6 月 17 日

12 書記官 王靜怡