

臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第890號

抗 告 人 百福能源管理股份有限公司

法定代理人 蔡秀明

抗 告 人 張永和

董健弘

上列抗告人因與相對人合作金庫商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國110年6月24日臺灣臺北地方法院110年度執事聲字第122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、相對人前以抗告人董健弘為擔保對伊所負一切債務之清償，於民國100年3月7日以其所有如原裁定附表所示之不動產（下稱系爭不動產），為伊設定新臺幣（下同）6180萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），嗣董健弘於100年3月8日向伊借款5150萬元，約定按月攤還本息，如有1期未履行視為全部到期，惟董健弘僅繳款至104年6月8日，尚欠4791萬7431元之本息、違約金未清償，伊遂向原法院聲請拍賣系爭不動產，經原法院以104年度司拍字第312號裁定（下稱系爭裁定）准予拍賣，伊復持系爭裁定暨確定證明書為執行名義（下稱系爭執行名義），聲請對系爭不動產為強制執行，經原法院以108年度司執字第19884號執执行程序（下稱前執执行程序）受理在案，因前執执行程序經減價拍賣執行後仍無人應買，伊再持系爭執行名義聲請原法院以特別變賣程序後之減價拍賣底價為第一次拍賣底價，復經原法院以109年度司執字第72237號執执行程序（下稱系爭執执行程序）受理在案；又董健弘於101年2月14日將系爭不動產信託予抗告人百福公

01 司，原法院於109年8月13日履勘時，百福公司之法定代理人
02 蔡秀明在場表示系爭不動產已出租予抗告人張永和（與董健
03 弘、百福公司下合稱抗告人），租期自107年7月8日起至110
04 年7月7日止，租金為每月2萬元（下稱系爭租賃關係），原
05 法院於110年3月17日以最低拍賣價額4200萬元進行第一次拍
06 賣，拍定後不點交，伊以系爭抵押權受有影響為由，聲請除
07 去系爭租賃關係，原法院以110年3月19日北院忠109年司執
08 妙字第72237號通知改定於110年4月14日實施系爭不動產第1
09 次拍賣，並以110年3月24日北院忠109年司執妙字第72237號
10 執行命令（下稱系爭執行命令）除去系爭租賃關係。抗告人
11 聲明異議，原法院司法事務官於110年4月12日以109年度司
12 執字第72237號裁定（下稱原處分）駁回其聲請，抗告人提
13 出異議，經原法院於110年6月24日以110年度執事聲字第122
14 號裁定（下稱原裁定）駁回其異議，抗告人不服，對之提起
15 抗告。

16 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
17 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但
18 其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權
19 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
20 之；前開規定於最高限額抵押權準用之，此觀民法第866 條
21 第1 項、第2 項規定及第881-17條規定反面解釋即明。故不
22 動產所有人於設定最高限額抵押權後，復就同一不動產與第
23 三人訂立租賃契約，致影響於前開抵押權者，依上開規定，
24 不問其契約之成立，在抵押物扣押之前後，對於抵押權人當
25 然不生效力，執行法院得依聲請或職權於拍賣程序終結前，
26 以裁定除去其租賃關係，依無租賃狀態逕予執行（司法院院
27 字第1446號解釋意旨參照）。在抵押權人聲請拍賣抵押物
28 時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之情形，即須除
29 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
30 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
31 狀態而受清償所必要（司法院釋字第304 號解釋理由書參

照)。

三、經查：

(一)系爭抵押權係於100年3月7日設定，而董健弘於100年3月8日向相對人借款5150萬元，約定按月平均攤還本息，如有1期未履行視為全部到齊，惟董健弘僅繳款至104年6月8日即未依約按期履行，尚欠4791萬7431元之本息、違約金未清償，相對人遂向原法院聲請拍賣系爭不動產，經原法院以系爭裁定准予拍賣，相對人復持系爭裁定暨確定證明書為執行名義，聲請對系爭不動產為強制執行，經原法院以前執行程序受理在案，因前執行程序經減價拍賣執行後仍無人應買，相對人再持系爭執行名義聲請原法院以特別變賣程序後之減價拍賣底價為第一次拍賣底價，復經原法院以系爭執行程序受理在案等情，有前執行程序拍賣通知、系爭裁定暨確定證明書、抵押權設定契約書、他項權利證明書、土地與建物登記謄本、借款契約可據（見原法院司執卷第15至42頁）；又系爭租賃關係係自107年7月8日起至110年7月7日止（見原法院司執卷第69頁），顯係於系爭抵押權設定（100年3月7日）後所成立，自有民法第866條規定之適用。而原法院於110年3月17日就系爭不動產以最低拍賣價額4200萬元實施第一次拍賣，並公告拍定後不點交（見原法院司執卷第207至210頁），則董健弘僅繳款至104年6月8日即未依約按期履行，尚欠4791萬7431元之本息、違約金，系爭不動產之最低拍賣價額（4200萬元），亦有不足清償抵押債權之情形，相對人以系爭租賃關係之存在，影響應買人出價購買意願及系爭抵押權之實行為由，聲請除去系爭租賃關係，尚非無憑；故原法院以系爭執行命令除去系爭租賃關係，核與民法第866條第1項、第2項規定相符，於法並無不合。

(二)抗告人雖主張系爭不動產前經減價拍賣仍未拍定，主要係因新冠病毒疫情影響，與系爭租賃關係無關，系爭不動產原係相對人之邱姓女員工家族所有，邱姓女員工係以不法詐欺手段騙使不知情之董健弘、第三人文林生各自承接高達6180萬

01 元之高額抵押，系爭不動產實無此等價值，致難以轉手，相
02 對人為掩飾該邱姓女員工家族之犯行，方急於以超低價額拍
03 賣系爭不動產，若強行除去系爭不動產上存在已久之租賃關
04 係而為拍賣，不啻掩護相對人云云。惟查，系爭租賃關係成
05 立於系爭抵押權設定後，已如前述；又系爭不動產前於拍賣
06 條件為點交之情況下，經原法院於前執行程序減價拍賣執行
07 後仍無人應買（見原法院司執卷第15至18頁），且於系爭執
08 行程序其最低拍賣價額為4200萬元，已不足清償抵押債權，
09 系爭不動產於拍定後無法點交，此拍賣條件顯然不利於拍定
10 人，衡情將降低應買意願致遭無人應買，堪認系爭租賃關係
11 對相對人實行抵押權確有影響；抗告人之前開主張，核與除
12 去系爭租賃關係無涉，不足以影響原法院除去系爭租賃關
13 係，且其亦未就前開主張舉證證明，即難憑採。

14 (三)從而，原裁定維持原處分駁回抗告人之異議，並無違誤。抗
15 告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

16 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

17 中 華 民 國 110 年 8 月 27 日

18 民事第五庭

19 審判長法 官 邱靜琪

20 法 官 陳君鳳

21 法 官 洪純莉

22 正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

26 中 華 民 國 110 年 8 月 27 日

27 書記官 張淨卿