

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第25號

抗 告 人 何顏媛美
馬如祺
林佳君
鼎興貿易股份有限公司

兼 上 一 人

法定代理人 何宗英

上列抗告人因與相對人華南商業銀行股份有限公司等間清償借款強制執行事件聲明異議，對於中華民國110年11月9日臺灣士林地方法院110年度執事聲字第99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：相對人就鼎興貿易股份有限公司（下稱鼎興公司）、何宗英（下稱其姓名）所有如原法院司法事務官民國110年10月12日109年度司執字第59445號裁定（下稱原處分）附表（下稱附表）所示之不動產（下合稱系爭不動產）聲請拍賣，其中建物編號2並無借用及租賃關係，拍賣公告亦載明點交，然與其餘6項不動產均無人應買，顯見系爭不動產無法拍定之原因乃因皆有臺灣臺北地方檢察署（下稱臺北地檢署）之禁止處分，因一般正常人皆不願意應買經地檢署為刑事扣押而無法為所有權移轉登記之拍賣物；又本件拍賣標的前經原法院106年度司執助字第5318號執行，抵押權人亦請求除去使用借貸、租賃關係後拍賣，該案至第4拍流標，始終無人應買，顯見系爭執行命令依相對人聲請除去租

01 賃，無事實根據，亦不符比例原則，原裁定維持原處分駁回
02 伊異議，自有違誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

03 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
04 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但
05 其抵押權不因此而受影響；前項情形，抵押權人實行抵押權
06 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
07 之；不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第
08 1項以外之權利者，準用前項之規定；前開規定於最高限額
09 抵押權準用之，此觀民法第866條第1項至第3項規定及第881
10 條之17規定反面解釋即明。觀諸民法第866條第3項增訂意旨
11 揭示：不動產所有人，設定抵押權後，於同一不動產上，成
12 立第1項以外之關係，如使用借貸關係者，事所恆有。該等
13 關係為債之關係，在理論上當然不得對抗抵押權，但請求點
14 交時，反須於取得強制執行名義後，始得為之（強制執行法
15 第99條第2項規定參照），與前2項情形觀之，有輕重倒置之
16 嫌，且將影響拍賣時應買者之意願，為除去前述弊端，爰增
17 訂第3項準用之規定，意即，不動產所有人設定抵押權後，
18 於同一不動產上，成立租賃關係以外之得使用收益之債權，
19 法院仍得除去該權利後拍賣之。又所謂抵押權受影響，係指
20 抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立
21 於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應
22 買或出價不足以清償擔保債權之情形而言（最高法院100年
23 度台抗字第15號民事裁定意旨同此見解）。是在抵押權人聲
24 請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之
25 情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去
26 權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權人得依抵押權
27 設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院釋字第304號解
28 釋理由書參照）。

29 三、經查：

30 (一)本件抗告人即債務人鼎興公司、何宗英於99年3月30日以系
31 爭不動產為債權人即華南銀行設定本金新臺幣（下同）2億1

000萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），嗣於105年6月25日將附表建物編號1所示不動產以每月3萬元之租金出租予抗告人何顏媛美（下稱其姓名），租期已延展至145年6月25日，復於105年6月1日將附表建物編號4、7所示不動產以每月4萬元之租金出租予抗告人馬如祺（下稱其姓名），租期亦延展至145年5月31日，並於105年6月1日將原裁定附表建物編號3所示不動產以每月1萬2000元之租金出租予抗告人林佳君（下稱其姓名），租期至115年5月31日，鼎興公司、何宗英另與何顏媛美、林佳君達成分別使用附表建物編號5、6所示不動產之合意，華南銀行於109年9月25日以臺北地院106年度司執水字第100179號債權憑證為執行名義，聲請拍賣附表所示土地及建物，有系爭不動產土地、建物謄本、他項權利證明書、附表建物編號1、3、4、7所示不動產之租賃契約、公證書、民事聲請強制執行狀通知附卷可證，業經本院調取109年度司執字第59445號執行卷宗核閱無誤。

(二)經原法院執行處囑託之臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱臺灣金服公司）將系爭不動產以分別標價、拍賣之方式，於110年9月22日進行第1次拍賣，拍賣公告除原裁定附表建物編號2所示不動產之點交情形註明為點交外，原裁定附表其餘建物編號1、3至7所示不動產均註明為不點交，同時於各該不動產使用情形註明因租賃或使用借貸關係，由何顏媛美、馬如祺、林佳君占有中，該次拍賣無人應買，債權人華南銀行亦未承受，此觀臺灣金服公司110年8月20日、110年9月22日110士金職七字第73號拍賣通知拍賣通知即明（見執行卷二第274-286頁、第292-304頁）。原法院執行處審酌附表建物編號1、3至7所示不動產現為何顏媛美、馬如祺、林佳君占有中，如未除去其租賃及使用借貸關係，於拍定後無法點交，拍定人需另對占有人即何顏媛美、馬如祺、林佳君興訟，並受有敗訴後無法取得直接占有之風險，衡諸常情，自會影響應買之意願，且縱以第1次拍賣總額底價1億8933萬元拍定，除清償華南銀行抵押債權1億餘元外，尚有其他併

案債權人之債務需清償，且何顏媛美、馬如祺、林佳君係於華南銀行之系爭抵押權設定後方承租或使用借貸原裁定附表建物編號1、3至7所示不動產，是何顏媛美、馬如祺、林佳君就附表建物編號1、3至7所示不動產之租賃及使用借貸關係之存在，已致相對人等債權之清償受有影響，原法院執行處乃依華南銀行110年9月27日之聲請，於110年10月1日以執行命令將何顏媛美、馬如祺、林佳君於附表建物編號1、3至7所示不動產之租賃及使用借貸關係除去（下稱系爭執行命令），揆諸前揭規定及說明，係使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要，自屬有據。抗告人雖以前詞抗辯除去租賃及使用借貸關係不影響應買之意願云云，惟拍賣之不動產如為承租人及使用借貸人所占有，而未除去其租賃權及使用借貸關係，於拍定後無法點交，拍定人需另對使用人興訟，並受有敗訴後無法取得直接占有之風險，衡諸常情，自會影響應買之意願，抵押權人聲請除去，即屬有據，至拍賣標的物是否另有其他影響應買人應買意願之情事，則非所問；況抵押權人之抵押權不因地檢署為刑事扣押並禁止處分之登記而受影響，於抵押物拍賣後，該扣押效力自動移轉至抵押物拍賣所得，並不會影響拍定人之權利，抗告人前以附表不動產業經地檢署扣押，不可能會有人應買，拍賣無實益為由，聲明異議，亦經原法院司法事務官於110年4月6日以裁定駁回之（見執行卷二第191-193頁）。再系爭執行命令將租賃及使用借貸關係除去後，雖110年11月10日第二次拍賣、110年12月22日第三次拍賣程序仍無人應買，惟於臺灣金服公司依強制執行法第95條第1項公告3個月之應買期間，已有第三人林思瑩得標買受附表建物編號4、6之建物及坐落之土地（見執行卷三），堪認除去原本之租賃及使用借貸關係確有增加買受人應買之意願，抗告人前開所辯自不足採，抗告人其餘所辯經核亦與除去租賃及使用借貸關係之判斷無涉，自無理由。

(三)準此，原法院司法事務官以系爭執行命令除去何顏媛美、馬

01 如祺、林佳君於附表建物編號1、3至7所示不動產之租賃及
02 使用借貸關係，而以原處分駁回其聲明異議，原裁定以系爭
03 執行命令除去租賃及使用借貸關係並無不合，據而駁回抗告
04 人對原處分之異議，核無違誤。抗告人仍執前詞指摘原裁定
05 不當而求予廢棄，為無理由，應予駁回。

06 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

07 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

08 民事第十三庭

09 審判長法 官 邱景芬

10 法 官 邱蓮華

11 法 官 林純如

12 正本係照原本作成。

13 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
14 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
15 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

16 中 華 民 國 111 年 1 月 28 日

17 書記官 王靜怡