

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第439號

抗 告 人 千兆銓有限公司

法定代理人 柯振家

相 對 人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 林謙浩

相 對 人 台中商業銀行股份有限公司

法定代理人 王貴鋒

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國111年3月14日臺灣新竹地方法院111年度執事聲字第13號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件債權人台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）提出臺灣臺北地方法院110年度司票字第6386號裁定及其確定證明書，向臺灣新竹地方法院民事執行處（下稱執行法院）聲請就債務人銅鑼金屬股份有限公司（下稱銅鑼公司）所有坐落新竹縣○○市○○段000地號土地暨同段1367建號建物（下合稱系爭不動產）為強制執行，經執行法院以110年度司執字第35813號清償票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理中。銅鑼公司以系爭不動產分別設定擔保債權金額各新臺幣（下未標示幣別者亦同）1,700萬元、3,000萬元之第一、二順位最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予相對人臺灣中小企業銀行股份有限公司（下稱臺灣中小企銀）、台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀，與臺灣中小企銀下合稱相對人），相對人聲明參與分配，為系爭執

行事件之併案執行債權人。抗告人與銅鑼公司於民國（下同）110年1月7日書立系爭不動產之出典契約書（下稱系爭出典契約）、房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定出典及租賃期間均為110年1月1日起至135年12月21日止。執行法院於110年12月30日以抗告人就系爭不動產與銅鑼公司間之系爭出典契約及租約關係，已影響系爭抵押權之實行為由，依相對人之聲請，以命令終止系爭租約及出典契約關係。抗告人對此聲明異議，執行法院於111年2月22日以110年度司執字第35813號裁定駁回其聲明異議（下稱原處分）。抗告人對原處分提出異議，經原法院裁定駁回其異議（下稱原裁定），抗告人不服，提起本件抗告。

二、異議及抗告意旨略以：伊與銅鑼公司間有系爭典權契約及系爭租約關係，依民法第911條規定有權占有系爭不動產，原處分及原裁定顯有不當，爰抗告求為廢棄原裁定等語。

三、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；不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，成立第一項以外之權利者，準用前項之規定；前開規定於最高限額抵押權準用之，民法第866條、第881條之17定有明文。故不動產所有人於設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，或以使用收益為目的之物權，致影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係或物權，依無租賃或無物上負擔之狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參照）。復按所謂抵押權受影響，係指抵押權人居期未受清償，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。是於執行法院核定之最低拍賣價

01 額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最
02 低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而得
03 除去該物上負擔（最高法院100年度台抗字第15號裁定意指
04 參照）。

05 四、經查：

06 (一)、按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，
07 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。查抗告
08 人與銅鑼公司間雖簽立系爭出典契約，惟系爭不動產無典權
09 之登記，此有系爭不動產謄本可稽，是依民法第758條第1項
10 規定，抗告人尚未依民法第911條規定取得系爭不動產之典
11 權。

12 (二)、銅鑼公司分別於104年5月18日、107年1月2日以系爭不動產
13 設定擔保債權總金額各1,700萬元、3,000萬元之第一、二順
14 位最高限額抵押權予臺灣中小企銀、台中商銀。嗣臺灣中小
15 企銀於110年10月8日，持原法院110年度重訴字第126號和解
16 筆錄為執行名義，向執行法院聲請就銅鑼公司所有系爭不動
17 產執行，陳明債權本金為8,705萬7,174元、美金159萬1,92
18 7.39元，利息、違約金另計(主張之債權已逾最高限額，以
19 最高限額1,700萬元計)，經執行法院以110年度司執字第374
20 54號返還消費借貸款事件受理，後併入系爭執行事件。台中
21 商銀於110年12月10日執臺灣臺中地方法院110年度重訴字第
22 301號判決暨確定證明書，向執行法院聲請就銅鑼公司所有
23 系爭不動產執行，陳明債權本金為1,807萬3,228元，利息、
24 違約金另計，經執行法院以110年度司執字第46855號清償借
25 款事件受理，後併入系爭執行事件。因銅鑼公司於110年10
26 月8日陳明其與抗告人間存有系爭租約及出典契約關係，執
27 行法院之拍賣條件定為不點交，並於使用情形註記「...本
28 院於110年10月8日履勘現場，債務人在場，債務人法定代理
29 人稱不動產出租、出典抗告人(提出契約書三份)，並稱無影
30 響交易價值之情事、無違建。依債務人提出之房屋租賃契約
31 書所載，自110年1月7日起至135年12月31日止，租金每月新

01 台幣2萬6,000元，依出典契約所載，典權為期25年，自110
02 年1月7日起至135年12月31日止，典價為2,600萬元。然依本
03 件土地及建物登記謄本均無上開典權登記記載.....以上等
04 情，本院不為實體認定，請投標人先行注意查證」，於110
05 年12月17日進行第一次拍賣程序，拍賣底價為3,376萬元，
06 無人應買，進入第二次拍賣，底價將再減價，扣除執行費
07 用、稅捐等優先受償之債權後，顯已不足清償系爭抵押權所
08 擔保之債權。系爭不動產於拍定後無法點交，且有上開使用
09 情形，顯然不利於拍定人，勢必減低應買意願，堪認系爭租
10 約及出典契約關係足以影響系爭抵押權之實行。而系爭租約
11 及出典契約於110年1月7日方簽訂，均在系爭抵押權設定(
12 104年5月18日、107年1月2日)之後，抗告人應可預見如債權
13 人將來實行系爭抵押權時，系爭租約即有依法遭除去之可
14 能，惟抗告人仍決定與銅鑼公司簽訂系爭租約及出典契約，
15 即應自行承擔系爭租約及出典契約被除去之風險，揆諸前開
16 三.說明，執行法院依相對人之聲請，以執行命令除去、終
17 止系爭租約及出典契約關係，再行拍賣，再以原處分駁回抗
18 告人之異議聲明，於法均無不合。

19 (三)、綜上，原裁定維持原處分駁回抗告人對除去系爭租約及出典
20 契約關係之異議，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲
21 明廢棄，為無理由，應予駁回。

22 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

23 中 華 民 國 111 年 5 月 5 日

24 民事第二十一庭

25 審判長法 官 翁昭蓉

26 法 官 鍾素鳳

27 法 官 羅惠雯

28 正本係照原本作成。

29 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
30 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
31 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

01 中 華 民 國 111 年 5 月 5 日
02 書記官 洪秋帆