

臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1456號

抗 告 人 城市健康股份有限公司

法定代理人 黃成德

上列抗告人就債權人盧鳳智等40人與債務人吳清彥間給付票款強制執行聲明異議事件，對於中華民國112年10月23日臺灣桃園地方法院112年度執事聲字第100號裁定，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、本件抗告人承租執行債務人吳清彥所有如附表所示不動產（下就房地合稱系爭不動產，就土地稱系爭土地）以經營老人照護中心及護理之家（下稱系爭租賃關係），執行法院以110年度司執字第106766號（下稱第106766號）給付票款清償債務強制執行事件執行拍賣系爭不動產，經第1、2次拍賣均無人應買後，司法事務官行第3次減價拍賣時命令除去系爭不動產上之租賃關係，抗告人對該處分聲明異議，並於司法事務官裁定駁回後，提出異議，經原法院以原裁定駁回，抗告人對之不服，提起本件抗告。

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項定有明文。查吳清彥以系爭不動產為擔保，依序於民國103年2月21日、109年6月30日、109年10月22日，設定最高限額新臺幣（下同）1億1,880萬元抵押權（第一順位）予債權人玉山商業銀行（下稱玉山銀行）、6,000萬元抵押權（第二順位）予債權人王進展、胡

家郎（下稱王進展等2人）、1,000萬元抵押權（第三順位，下合稱系爭抵押權）予債權人鄭洪麗花，其後再於110年4月9日將系爭不動產出租予抗告人，租期自110年4月9日起至135年4月8日止，共計25年（見第106766號卷一所附土地及建物第一類謄本、租賃契約及公證書）。債權人盧鳳智、吳信穎於110年11月26日執原法院簡易庭110年度票字第2583號民事確定裁定為執行名義聲請對系爭不動產實施強制執行，經執行法院以第106766號執行事件受理並進行查封拍賣（見同上卷一所附強制執行聲請狀、第2583號確定裁定）。執行法院委託臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱臺灣金服公司）辦理系爭不動產拍賣事宜，系爭不動產經謙信不動產估價師事務所估價結果為2億1,862萬3,800元，玉山銀行認系爭不動產價值至多為1億2,400萬元，具狀聲請酌減拍賣底價，臺灣金服公司亦具狀向執行法院請求核定最低拍賣價格，嗣核定第1次拍賣最低價額為2億1,862萬3,800元，並以系爭不動產有租賃契約存在拍定後不點交為拍賣條件，該第1次拍賣於112年7月19日進行時無人應買，再核定第2次拍賣最低價額為1億7,496萬元，並以系爭不動產有租賃契約存在拍定後不點交為拍賣條件，該第2次拍賣於112年8月9日進行時無人應買（見同上卷三所附估價報告書狀、玉山銀行民事聲請狀、臺灣金服公司112年4月28日函，卷四所附臺灣金服公司112年7月19日通知），玉山商業銀行聲請除去系爭租賃關係，執行法院認系爭租賃關係已影響抵押權之實行，乃於112年8月17日以執行命令除去系爭租賃關係（同上卷四所附原法院112年8月17日執行命令、玉山銀行民事聲請除去租賃權拍賣狀），核與上開規定相符，於法有據。

三、次按所謂抵押權受影響，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。是於執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不

足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨參照）。抗告人雖泛稱其承租系爭不動產以經營老人照護中心及護理之家，並未影響系爭不動產之交易價格，倘除去租賃權將損及抗告人、員工及受照顧住民之權益，又系爭土地坐落於特定農業區，經濟活動受限，價值不高，第2次拍賣底價為系爭土地公告現值之10倍價格，自無人應買云云。惟查，系爭抵押權所擔保之債權合計為1億8,880萬元【計算式：118,800,000+60,000,000+10,000,000=188,800,000】，而第2次拍賣最低價額為1億7,496萬元，經拍賣無人應買，是系爭不動產之最低拍賣價額不足清償擔保債權，實已影響抵押權。又系爭租賃關係成立於系爭抵押權之後，抗告人應可預見如債權人將來實行抵押權時，系爭租賃關係即有依法遭除去之可能，惟抗告人仍決定與吳清彥簽訂系爭租約，即應自行承擔系爭租賃關係遭除去之風險。另系爭土地之使用分區雖為特定農業區，惟系爭不動產之市價為2億1,862萬3,800元（見第106766號卷三所附估價報告書狀），並無抗告人所稱價值不高之情形，且第2次拍賣底價已減為1億7,496萬元，較市價為低，仍無人應買，可見第1、2次拍賣無人應買之原因並非因拍賣底價遠高於市價，而係因系爭不動產存有25年之系爭租賃關係，致影響應買人之意願。綜上，原裁定維持司法事務官所為駁回抗告人對執行命令異議之裁定，並無不當，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，非有理由。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
民事第二十五庭

審判長法 官 謝碧莉
法 官 林俊廷
法 官 楊惠如

正本係照原本作成。

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

01 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
02 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

03 中 華 民 國 113 年 1 月 3 日

04 書記官 張永中

05 附表：

06

財產所有人：吳清彥							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	桃園市	中壢區	內厝		1465	1974	全部
	備考						

07

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌		樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	475	桃園市○○區○○段0000號	四層樓房日間照護、鋼筋混凝土造	一層：344.9 合計：344.9	陽台：39.6	全部
		桃園市○○區○○路000號				
	備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封				
2	476	桃園市○○區○○段00	四層樓房日間照護、鋼	二層：313.52 合計：313.52	陽台：23.27	全部

		00號	筋混凝土造			
		桃園市○○ 區○○○路 000號2樓				
	備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封				
3	477	桃園市○○ 區○○段00 00號	四層樓房日 間照護、鋼 筋混凝土造	三層：437.73 合計：437.73	陽台：21.23	全部
		桃園市○○ 區○○○路 000號3樓				
		備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封			
4	478	桃園市○○ 區○○段00 00號	四層樓房日 間照護、鋼 筋混凝土造	四層：437.73 合計：437.73	陽台：21.23	全部
		桃園市○○ 區○○○路 000號4樓				
		備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封			
5	479	桃園市○○ 區○○段00 00號	四層樓房日 間照護、鋼 筋混凝土造	一層：454.35 合計：454.35		全部
		桃園市○○ 區○○○路 000號				
		備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封			
6	480	桃園市○○ 區○○段00	四層樓房日 間照護、鋼	二層：454.61 合計：454.61	陽台：23.56	全部

		00號	筋混凝土造			
		桃園市○○ 區○○○路 000號2樓				
	備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封				
7	481	桃園市○○ 區○○段00 00號	四層樓房日 間照護、鋼 筋混凝土造	三層：376.6 合計：376.6	陽台：30.19	全部
		桃園市○○ 區○○○路 000號3樓				
	備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封				
8	482	桃園市○○ 區○○段00 00號	四層樓房日 間照護、鋼 筋混凝土造	四層：376.6 合計：376.6	陽台：21.23	全部
		桃園市○○ 區○○○路 000號4樓				
	備考	含共同使用部分483建號部分之持分、隨同主建物一併查封				
9	1244	桃園市○○ 區○○段00 00號		五層：538.2 合計：538.2		全部
		桃園市○○ 區○○○路 000號4樓、 252號4樓				
	備考	(未辦保存登記建物)				