

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1219號

抗 告 人 戴靜惠

相 對 人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 何英明

上列抗告人因相對人即債權人臺灣土地銀行股份有限公司與債務人星晟元工程有限公司等間拍賣抵押物強制執行事件，關於除去租賃關係執行命令，聲明異議，對於中華民國113年6月27日臺灣新北地方法院113年度執事聲字第21號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定及原法院司法事務官於中華民國113年4月15日所為112年度司執字第139037號裁定均廢棄。

抗告費用由相對人負擔。

理 由

一、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1項以外之權利者，準用前項規定，民法第866條定有明文。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，致損及擔保債權得獲清償程度之情而言。

二、本件債務人星晟元工程有限公司（下稱星晟元公司）前向債權人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）申辦借款，除邀債務人李婷婷擔任連帶保證人外，並以該公司所有

01 新北市○○區○○街00巷00號0樓房屋及坐落基地（下稱系
02 爭不動產），於民國109年10月21日設定最高限額新臺幣
03 （下同）3510萬元之第一順位抵押權予土地銀行以供擔保。
04 嗣因星晟元公司未依約還款，土地銀行乃以臺灣臺北地方法
05 院112年度司促字第9227號支付命令暨確定證明書為執行名
06 義（下稱系爭執行名義）聲請強制執行並拍賣系爭不動產，
07 經原法院民事執行處（下稱執行法院）以112年度司執字第1
08 39037號執行事件（下稱系爭執行事件）受理後，審酌鑑價
09 機構出具之鑑價報告，佐以李婷婷陳報系爭不動產於109年1
10 2月1日另和抗告人簽立租約（下稱系爭租賃關係），現由抗
11 告人承租使用之現況，乃核定113年3月7日第一次拍賣最低
12 底價3750萬元，且公告拍定後均不點交，因無人應買流標；
13 待執行法院進行減價，原訂於同年4月18日辦理第二次拍
14 賣，並定最低底價3000萬元，且拍賣公告上仍記載不點交，
15 土地銀行認已對其抵押權之執行與債權受償產生影響，遂聲
16 請除去系爭租賃關係，經執行法院認屬有理，以113年3月22
17 日新北院楓112司執洪字第139037號執行命令（下稱系爭執
18 行命令）除去系爭租賃關係。抗告人對此提出異議，經執行
19 法院以112年度司執字第139037號裁定駁回；其不服聲明異
20 議，仍經原法院以系爭不動產現經抗告人占有，倘未先排
21 除，按理必會影響他人投標意願為由裁定駁回，固非無見。
22 惟查：

- 23 (一)星晟元公司前以名下之系爭不動產，於109年10月21日設定
24 第一順位最高限額抵押權予土地銀行，用以擔保其對該行之
25 借款債權；抗告人嗣於同年12月1日和星晟元公司簽立房屋
26 租賃契約，租期自該年月5日起至114年12月4日止，開始承
27 租使用系爭不動產；因星晟元公司未能按期清償，土地銀行
28 乃於取得系爭執行名義後聲請強制執行並拍賣系爭不動產，
29 經執行法院受理在案各情，業經本院調取系爭執行事件案卷
30 核閱為真（見系爭執行事件卷第8至12頁系爭執行名義確定
31 證明、第20至21頁借貸契約、第29至33頁系爭不動產登記第

01 二類謄本)。又系爭不動產經執行法院送交勤茂不動產估價
02 師事務所鑑價，該所認系爭不動產建材、設計尚可，外觀保
03 養及維護情況良好，估定價值總計為3507萬9876元，執行法
04 院乃以底價3750萬元，定於113年3月7日進行第一次拍賣，
05 並於拍賣公告載明系爭不動產現經抗告人承租，拍定後不點
06 交。後因無人應買，本欲依法減價，另以重行核定之底價30
07 00萬元，於同年4月18日進行第二次拍賣，並於拍賣公告同
08 樣註明拍定後不點交；土地銀行嗣主張其抵押權實行已受影
09 響，執行法院審酌後認屬有據，乃以系爭執行命令除去系爭
10 租賃關係，並重新核定拍賣最低價額3375萬元，及待抗告人
11 對系爭執行命令所提異議經駁回確定始辦理點交等變更後條
12 件，定113年5月16日再行第二次拍賣程序，現經黃信銘以34
13 21萬0225元參與投標而獲拍定等情，亦有系爭執行事件案卷
14 所附相關資料為憑（見同上卷第93至116頁鑑定報告、第145
15 至157頁第一次拍賣公告、通知及筆錄、第159至166頁第二
16 次拍賣公告及通知、第167頁民事排除租賃聲請狀、第175、
17 176頁系爭執行命令函稿、第185至192頁、第243至251頁變
18 更條件再行第二次拍賣公告、通知及筆錄、投標書、收受民
19 事執行拍定案款通知及收據）。

20 (二)然查，本件經土地銀行詳加計算，已確認陳報其受系爭不動
21 產抵押擔保之債權總額實為3051萬8008元，縱須先扣除優先
22 受償之執行程序等相關費用，所餘拍定價款仍足能完整清償
23 其對星晟元公司之全數債權（見同上卷第291至293頁民事陳
24 報狀、第323至326頁分配表、分配結果彙總表、債權人分配
25 金額彙總表）；堪認抗告人主張系爭不動產第一次拍賣無人
26 參拍，當係所定底價過高導致，與系爭租賃關係除去與否並
27 無必然關連乙情，尚非全然無稽。則系爭租賃關係雖成立於
28 土地銀行取得系爭不動產第一順位抵押權之後，然依法必待
29 其抵押權實行受有影響時，方得除去該租賃關係而後拍賣
30 之；抗告人於受系爭執行命令時，既曾提出前開意見，執行
31 法院理應審慎評估土地銀行受抵押權擔保之具體債權若干，

01 於予扣除執行等優先受償費用後，就第一次拍賣核定底價酌
02 予減價，藉以兼顧系爭租賃關係存續之可行性，其卻漏未究
03 明，即遽認系爭租賃關係之存在，對土地銀行實行系爭不動
04 產之抵押權已然產生影響進而除去，自與民法第866條第2項
05 規範意旨有違。

06 (三)從而，執行法院裁定駁回抗告人就系爭執行命令所為異議，
07 於法尚有未洽；原法院亦疏未審酌及此，即予維持執行法院
08 前開裁定，並駁回抗告人之聲明異議，亦有不當。抗告意旨
09 指謫原裁定不當，求予廢棄，為有理由；此因涉及執行法院
10 就前開事項應更事釐清，再據其結果另就土地銀行前揭聲請
11 為合宜處置之職權行使，自應由本院廢棄原裁定及執行法院
12 裁定，發回另為適法處理。

13 三、據上論結，本件抗告為有理由。爰裁定如主文。

14 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

15 民事第九庭

16 審判長法官 楊絮雲

17 法官 徐雍甯

18 法官 盧軍傑

19 正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

23 中 華 民 國 113 年 10 月 30 日

24 書記官 李佳姿