

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1269號

抗 告 人 李嘉偉

上列抗告人因與相對人永豐商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國114年5月26日臺灣新北地方法院114年度執事聲字第7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、異議及抗告意旨略以：伊自民國108年10月16日起向債務人林宥霖（下稱姓名）承租門牌號碼新北市○○區○○○路0段000號房地（下稱系爭不動產），最新租約之租賃期間為111年5月15日至116年5月14日（下稱系爭租賃關係），因債權人即相對人對林宥霖聲請強制執行，致系爭不動產遭拍賣（即本院113年度司執字第12017號拍賣抵押物執行事件，下稱系爭執行事件），原法院民事執行處（下稱執行法院）因而核發終止系爭租賃關係之執行命令（下稱系爭執行命令），然系爭不動產有租賃之現況，已經查報詳實登載於查封筆錄中，應買人在公開拍賣過程中，不但可以閱覽查封筆錄以及查看查封實物，自負物之瑕疵責任，影響系爭不動產得否順利拍出，非可歸於系爭租賃關係之存在。又系爭租賃關係合法有效，系爭不動產並由伊善意占有中，基於民法第425條第1項所揭繫之買賣不破租賃、債權物權化法理，並非可由相對人任意予以剝奪，故終止系爭租賃關係，有損伊之權益，伊就此請求執行法院駁回相對人強制執行之聲請，執行法院於113年12月10日以113年度司執字第12017號裁定

（下稱原處分）駁回伊之聲明異議，原裁定駁回伊之異議，均有違誤，爰依法提起抗告，求為廢棄原裁定等語。

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。又前項不動產原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係隨同移轉。但發生於設定抵押權之後，並對抵押權受影響，經執行法院除去後拍賣者，不在此限，強制執行法第98條第2項亦有明文。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以清償擔保債權之情形而言（最高法院100年度台抗字第15號民事裁定意旨同此見解）。是應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（臺灣高等法院暨所屬法院97年法律座談會民執類提案第16號參照）。

三、經查：

(一)林宥霖於108年5月21日將系爭不動產設定擔保債權總金額新臺幣（下同）2,795萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）予相對人，有系爭不動產登記謄本可參（見系爭執行事件卷第59至62頁）。又系爭不動產經執行法院以111年度司執助字第8656號（下稱前案）特別變賣程序後之減價拍賣，因無人應買而依強制執行法第95條第2項之規定視為撤回執行終結在案。嗣相對人又以林宥霖尚欠2,344萬423元未清償，對系爭不動產聲請本件執行，並聲請參酌前案特別變賣程序後之減價拍賣底價2,480萬元，作為本件第一次拍賣底價，執行法院經詢價程序後，核定本件最低價格之總價為2,600萬元（見系爭執行事件卷第9、85至90、121至122、137至138頁）。執行法院以系爭不動產有系爭租賃關係存在，故拍定後不點交作為系爭不動產之拍賣條件，委由台灣金融資產服務股份有限公司（下稱金服公司）於113年10月30日以底價總計2,600萬元進行第一次拍賣（見系爭執行事件卷第169頁至173頁），然因無人應買而未拍定，再減價至底價

2,080萬元定於同年11月20日進行第二次拍賣（見系爭執行事件卷第199頁至202頁）。經相對人具狀聲請排除系爭租賃關係，執行法院據此於同年11月18日核發系爭執行命令，終止系爭租賃關係（見系爭執行事件卷第213頁至217頁），拍賣公告之使用情形欄變更記載「本件拍賣標的建物部分，法院於111年9月2日至現場查封時，係出租予壁虎防滑公司占有使用，上開第三人之租賃關係業經法院以執行命令除去，如無人聲明異議或聲明異議無理由經駁回確定者，則依現況點交，否則不點交。」此有金服公司113年11月28日113板金職四字第307號通知可參（見系爭執行事件卷第233頁至234頁）。

(二)系爭租賃關係約定租期為111年5月15日起至116年5月14日止，由抗告人承租債務人林宥霖所有之系爭不動產，租金每月3萬7,000元，有系爭不動產租賃契約書可憑（見系爭執行事件卷第155至167頁），為系爭抵押權設定後成立之租約無誤。系爭不動產於第一次公開拍賣時，發生無人應買且債權人亦未承受之情況，第二次拍賣之最低價額復已低於相對人陳報之債權金額2,344萬0,423元，可見執行法院上開拍賣公告所記載之不點交相關內容，使有意標買者慮及拍定後因尚有系爭租賃關係存在，致無法現實占有、使用系爭不動產或甚至尚須進行訴訟等因素，而影響其標買意願；倘以該最低價額拍定系爭不動產，亦將使系爭抵押權擔保之相對人受償額度不足。從而，系爭租賃關係既成立於系爭抵押權設定後，且系爭租賃關係之存在，已影響應買人之意願及系爭不動產之售價，並造成系爭不動產須減價後再行拍賣之情形，應認已對系爭抵押權有所影響。而相對人既已具狀聲請除去系爭租賃關係，揆諸前揭說明，執行法院自得依聲請除去系爭租賃關係，以無租賃狀態進行拍賣程序。

(三)抗告人主張基於民法第425條第1項所揭櫫之買賣不破租賃、債權物權化法理，並非可由相對人任意予以剝奪云云。惟我國對於不動產物權採登記生效主義，系爭不動產既有系爭抵

押權登記之公示方法，而系爭租賃關係係成立於系爭抵押權設定後，抗告人即可從不動產登記謄本知悉系爭不動產設有抵押權及其擔保債權金額，非無預見如抵押權人將來實行系爭抵押權時，系爭租賃關係有依法遭終止之可能。另民法第866條第2項規定係參照司法院院字第1446號、釋字第119號及釋字第304號解釋所增訂，俾於實體法上訂定原則，以為強制執行程序之依據，故執行法院除去租賃權或終止租賃關係，乃優於民法第425條買賣不破租賃原則之適用。易言之，買賣不破租賃原則乃規範租賃權存續狀態下，繼受租賃物所有權人與承租人間之關係，非限制租賃物之抵押權人排除影響其抵押權效力之租賃關係之法定權利。是承租人不得據該原則主張不得除去租賃權。從而，抗告人上揭主張，並非可取。

(四)再者，除去租賃權之執行行為，並無確定實體上法律關係存否之效力，實體上就該法律關係有爭執之人，為求保護其權利，得另提起訴訟，以求解決（司法院院字第1446號解釋、最高法院86年度台抗字第160號裁定意旨參照）。是本件抗告人經原法院除去租賃權後，仍得對林宥霖主張系爭租賃關係存在，而依民法相關規定，向其請求賠償損害。

四、綜上所述，系爭租賃關係於系爭抵押權設定後，才成立生效，且影響系爭不動產之應買意願及應買價格，抵押權人實行系爭抵押權確實受有影響，原法院乃以系爭執行命令除去，於法並無不合。是原處分駁回抗告人之聲明異議，原裁定駁回抗告人之異議，均無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 10 月 17 日

民事第六庭

審判長法官 周美雲

法官 王 廷

法官 汪曉君

01 正本係照原本作成。
02 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
03 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
04 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。
05 中 華 民 國 114 年 10 月 17 日
06 書記官 戴伯勳