

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1342號

抗 告 人 蔡明桐

相 對 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴進淵

代 理 人 莊正暉

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國114年1月7日臺灣士林地方法院113年度執事聲字第229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、相對人為債務人陳正儒所有如附表所示不動產（下稱系爭不動產）之最高限額抵押權人，持原法院民國112年9月11日112年度司拍字第203號准予拍賣抵押物裁定，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請拍賣抵押物即系爭不動產，經執行法院以112年度司執字第101440號清償債務事件受理，後併入執行法院112年度司執字第76501號執行事件（下稱系爭執行事件），相對人向同院聲請將系爭不動產上陳正儒與抗告人於105年2月16日後成立之租賃契約關係（下稱系爭租賃關係）除去，經執行法院司法事務官於113年11月23日以112年度司執字第76501號裁定駁回相對人之聲請（下稱原處分），相對人對原處分提出異議，經原法院於114年1月7日裁定廢棄原處分（下稱原裁定）。抗告人不服，提起抗告。

二、本件抗告意旨略以：伊自81年2月17日起向陳正儒承租系爭不動產迄今，僅於88年間調升租金為新臺幣（下同）3萬3,000元，租賃關係未變更，且該租賃契約於102年2月16日到期後轉為不定期租賃契約，陳正儒甚至承諾讓伊繼續承租到系爭不動產都更止，陳正儒係在104年3月23日就系爭不動產設定擔保債權總金額1,224萬元之最高限額抵押權（下稱系爭

01 最高限額抵押權) 予相對人，本件無民法第866條第2項之適  
02 用，原法院廢棄原處分，顯有違誤，爰請求廢棄原裁定等  
03 語。

04 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  
05 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但  
06 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權  
07 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  
08 之。民法第866條第1、2項定有明文。前開規定，依同法第8  
09 81條之17規定，於最高限額抵押權準用之。此乃因抵押權為  
10 物權，經登記而生公示之效力，在登記後就抵押物取得地上  
11 權或其他使用收益之權利或成立租賃關係者，自不得使登記  
12 在先之抵押權受其影響；如該項權利或租賃關係於抵押權有  
13 影響者，對於抵押權人不生效力。所謂於抵押權有影響者，  
14 係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有  
15 成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，於執  
16 行法院核定或減價後之最低價額，經拍賣無人應買或出價不  
17 足以清償擔保債權之情形而言。是以抵押權人聲請拍賣抵押  
18 物時，因抵押權設定後就抵押物取得地上權或其他使用收益  
19 之權利或成立租賃關係，發生無人應買或出價不足清償抵押  
20 債權之情形，執行法院自可依法逕予執行，即除去該項權利  
21 或終止租賃關係而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利者或  
22 被終止租賃關係者之占有而點交於拍定人，係為使抵押權人  
23 得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要，核與憲法保  
24 障人民權利之意旨並無抵觸（最高法院114年度台抗字第883  
25 號裁定意旨參照）。

26 四、經查：

27 (一)、陳正儒於104年3月23日設定系爭最高限額抵押權予相對人；  
28 系爭不動產鑑定價值為2,966萬3,680元，相對人於113年9月  
29 11日、同年10月9日聲請除去系爭租賃關係，執行法院於113  
30 年9月12日未除去系爭租賃關係，以2,966萬元為系爭不動產  
31 第1次拍賣底價，並註記拍定後不點交，以及查封時現場租

01 賃狀況，第1次拍賣無人應買流標等情，有系爭不動產謄本  
02 （本院卷第35至49頁）、鑑定報告、相對人民事排除租賃聲  
03 請狀、不動產定拍單可稽，並經本院調取系爭執行事件卷  
04 （下稱執行卷）查閱無訛（執行卷1第243至263、305至30  
05 7、385至390、391、419至424頁）。

06 (二)、抗告人雖主張伊與陳正儒自81年2月17日起成立系爭不動產  
07 之租賃契約，且同一租賃關係一直持續迄今，僅在88年2月1  
08 7日調漲租金為3萬3,000元，伊持續繳交租金迄今，自102年  
09 2月16日到期後轉為不定期租賃契約云云，固提出81年2月17  
10 日租賃契約、88年3月11日租賃契約、101年2月16日租賃契  
11 約、103年2月17日租賃契約（下依序稱81年、88年、101  
12 年、103年租約）暨匯款繳款單為憑（執行卷1第453至464  
13 頁、本院卷第17至19頁、第129至158頁、第159至185頁）。  
14 然觀上開歷次租約均為定期租約，租期分別為81年2月17日  
15 至83年2月16日、88年2月17日至89年2月16日、101年2月17  
16 日至102年2月16日、103年2月17日至104年2月16日，於各租  
17 約之租期屆滿時，抗告人與陳正儒均重新簽立新的定期租賃  
18 契約，成立另一定期之租賃關係，抗告人繳納租金及占有系  
19 爭不動產乃基於不同之租賃契約，是抗告人主張其與陳正儒  
20 間之系爭不動產租賃關係自81年2月17日起迄今均為同一租  
21 賃契約關係之續行，顯非可採。且抗告人與陳正儒既然於10  
22 3年2月17日簽立租期一年之103年租約，要無抗告人主張自1  
23 02年2月16日起，默示更新為不定期繼續租約之情形。

24 (三)、再者，相對人主張陳正儒與抗告人於105年2月16日、106年2  
25 月16日分別重新成立為期一年之定期租賃契約等語，並援引  
26 陳正儒向相對人借款進行對保時所提其與抗告人於105年2月  
27 16日、106年2月17日分別簽立之租賃契約（下依序稱105  
28 年、106年租約）為佐，雖抗告人否認該等租約形式真正，  
29 然該等租約之條款內容與前開88年、101年、103年租約之條  
30 款內容大致相同，且其上均蓋有陳正儒用印確認「本影本與  
31 正本相符如有虛偽不實本人願負法律責任」之印文（本院卷

01 第59至69頁、第191頁），堪認應係陳正儒出具予相對人作  
02 為借款證明文件之用。況且，抗告人於113年9月11日、同年  
03 10月9日聲請除去系爭租賃關係時，即曾提出105年租約（執  
04 行卷1第385至390頁、第419至424頁），然抗告人於113年10  
05 月25日民事聲明異議狀表示：陳正儒於105年2月16日即將系  
06 爭不動產出租予抗告人；雖租賃契約顯示係105年2月16日，  
07 惟抗告人在系爭不動產實際經營修車廠至少30餘年以上，與  
08 社區鄰里皆熟識等語（執行卷1第435至438頁），可見抗告  
09 人斯時不僅未爭執105年租約真正，甚至自承其與陳正儒係  
10 於105年2月16日成立系爭不動產租賃契約關係，足見相對人  
11 上開主張之事實為真。

12 (四)、再觀抗告人提出其與陳正儒間之訊息截圖，陳正儒表示：

13 「房租契約於民國112年2月16日到期，是否要續租，續租與  
14 否條件內容需要再約時間詳談」，抗告人回覆：「找時間過  
15 來」、「我有意願要買這間房子，但是價格可以再商量  
16 嗎？」，陳正儒表示：「目前不考慮賣房子，現在沒有搬，  
17 都更時你還是要搬，這個月的房租33,000元」（本院卷第18  
18 8至190頁），益徵陳正儒與抗告人間另有成立112年2月16日  
19 屆期之定期租賃契約。

20 (五)、從而，自上開各個租約內容及簽約習慣，可見陳正儒與抗告  
21 人自88年2月17日起，無論書面或口頭，多係約定為期一年  
22 之定期租賃契約，且每個租約均屬個別獨立之契約關係，尚  
23 不得以抗告人有持續依約支付租金或占有系爭不動產未中斷  
24 等情，逕認抗告人與陳正儒間就系爭不動產自81年2月17日  
25 起成立同一租賃關係迄今。且陳正儒與抗告人於105年2月16  
26 日已另就系爭不動產成立新的租賃契約，爾後又另成立以11  
27 2年2月16日為租期末日之租賃契約，均為系爭最高限額抵押  
28 權104年3月23日設定後所成立之租賃關係。縱使該租賃契約  
29 於112年2月16日租期屆滿後，有民法第451條關於租賃契約  
30 默示更新規定之適用，此契約關係亦為系爭最高限額抵押權  
31 設定後所成立之租賃關係。查系爭執执行程序第1次拍賣公告

01 既經載明系爭不動產上有系爭租賃關係，且拍定後不予點交  
02 （執行卷1第305至306頁），此拍賣條件顯然不利於拍定  
03 人，衡情將降低應買意願，且經執行第1次拍賣程序，無人  
04 應買，足見系爭租賃關係之存在，顯然已影響應買人之應買  
05 意願，並進而影響相對人實行抵押權及受償，又系爭租賃關  
06 係既發生於系爭最高限額抵押權設定之後，依前揭說明，相  
07 對人自得依民法第881條之17準用同法第866條第2項規定，  
08 請求執行法院除去、終止租賃後拍賣之。

09 五、綜上，原處分駁回抗告人就除去系爭租賃關係之聲請，尚欠  
10 允洽，原裁定廢棄原處分，經核並無違誤。抗告意旨指摘原  
11 裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

12 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日

14 民事第二十一庭

15 審判長法 官 陳蒨儀

16 法 官 林于人

17 法 官 羅惠雯

18 正本係照原本作成。

19 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  
20 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  
21 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

22 中 華 民 國 115 年 1 月 12 日

23 書記官 洪秋帆

24 附表：

25

編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍
	縣 市	鄉 鎮 市 區	段	小 段	地 號		
1	臺 北 市	〇〇區	〇〇	〇	00	32	10000分之384
	備 考						
2	臺 北 市	〇〇區	〇〇	〇	00	970	10000分之384
	備 考						

(續上頁)

01

3	臺北市	○○區	○○	○	00-0	174	10000分之384
	備考						

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	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
				樓層面積合計	附屬建物主要 建築材料及用 途	
1	21294	臺北市○○區○○段○○ 段00○○0000地號 ----- 臺北市○○區○○○路0 段000號	鋼筋混凝 土造5層 樓房	一層: 81.69 合計: 81.69	平台14.71 防空避難室8 0.20	全部
	備考					
2	21903	臺北市○○區○○段○○ 段00地號 ----- 臺北市○○區○○○路○ 段000號未登記部分	五層	第一層未登記 部分: 36.17 合計: 36.17		1分之1
	備考	未辦保存登記建物、建號係會測後暫編				