

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第170號

抗 告 人 鄧永平

代 理 人 蔡玫真律師

上列抗告人因相對人黃奕綾與債務人晶泰建設股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，對於中華民國113年11月12日臺灣新北地方法院裁定（113年度執事聲字第57號）提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、本件相對人持臺灣新北地方法院（下稱新北地院）109年度司拍字第226號裁定為執行名義，聲請對債務人晶泰建設股份有限公司（下稱晶泰公司）所有新北市○○區○○段000○○000○○00000○○00000○○0000○○000地號土地（下各以地號稱之，其中113、116、116-1、116-2地號土地合稱系爭土地）為強制執行，經新北地院以112年度司執字第123360號事件（下稱原執行事件）受理，執行系爭土地部分併入同院112年度司執字第74070號強制執行事件（下稱系爭執行事件）。原法院於民國113年5月9日、同年6月13日拍賣系爭土地，無人應買，相對人以抗告人於該土地設定之地上權（下稱系爭地上權）影響應買人意願，聲請除去之。原法院於同年8月1日以新北院楓112司執濟字第74070號執行命令除去該地上權，抗告人聲明異議，經原法院司法事務官裁定駁回（下稱原處分），抗告人對之提出異議，經原法院裁定駁回（下稱原裁定）。抗告人對之聲明不服，提起抗告，其抗告意旨略以：116號土地上僅有活動車棚停放數車，易於騰空，且無房屋，縱設有系爭地上權，亦可點交，不影響應買人應買意願。原法院將該地與使用狀況不同之113、116-1、116-2號土地以一標進行拍賣，均不點交，始影響應買意

01 願。又系爭土地減價後再為第三次拍賣，仍足清償相對人之
02 債權，相對人尚有123、139號土地於原執行事件執行中，足
03 見系爭地上權未影響相對人之抵押權，聲明求為廢棄原處分
04 及原裁定等語。

05 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
06 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係。但
07 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
08 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
09 之。民法第866條第1項、第2項定有明文。是不動產所有人
10 設定抵押權後，於同一不動產，雖仍得為使用收益，但如影
11 響抵押權者，對於抵押權人不生效力，用以調和抵押權與用
12 益權間之利益，排除影響抵押權人實行抵押權之障礙，確保
13 設定在先抵押權之交換價值。所謂抵押權受影響，係指抵押
14 權人居期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵
15 押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買或
16 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
17 最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，
18 減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵
19 押權，而除去該權利或租賃關係（最高法院100年度台抗字
20 第15號裁定意旨參照）。

21 (一)查，晶泰公司依序於107年1月12日、同年3月9日、同年6月1
22 日以系爭土地設定第1至3順位最高限額抵押權於王淑如、葉
23 榮吉、相對人，擔保債權總金額依序為4,200萬元、1,392萬
24 元、2,000萬元，另於107年6月29日以113號土地設定第4順
25 位最高限額抵押權於洪意絜，擔保債權總金額960萬元，及
26 於107年7月16日以116號土地設定第4順位最高限額抵押權於
27 彭宇紘，擔保債權總金額1,000萬元。晶泰公司又於同日以1
28 16號土地設定系爭地上權於彭宇紘，彭宇紘於113年7月19
29 日、同年月22日依序讓與其最高限額抵押權及系爭地上權於
30 抗告人，有土地登記謄本、他項權利證明書可憑。次查，相
31 對人本件聲請強制執行之金額為650萬元，及其中400萬元自

01 107年5月9日起至清償日止按月息3%計算之利息及按每日萬
02 分之5計算之違約金，其餘250萬元自107年5月8日起至清償
03 日止按年息6%計算之利息及按借款金額2分之1計算之違約
04 金。準此計算，僅加總其請求執行金額之本金、利息及以本
05 金400萬元計算之違約金至本件裁定日，已逾其最高限額抵
06 押權擔保之債權總金額2,000萬元（詳如附表）。另以相對
07 人聲請執行之債權本金650萬元，及其最高限額抵押權設定
08 登記之違約金為「按借款金額之1/2加計」計算，其債權本
09 金及違約金亦達975萬元（計算式： $6,500,000 + 6,500,000 \times$
10 $1/2 = 9,750,000$ ）。抗告人主張相對人之債權僅為650萬元
11 云云，尚非可採。又王淑如、相對人已支付之執行費用依序
12 為29萬5,450元、5萬2,000元，有債權憑證、自行收納款項
13 收據可稽。綜上，系爭土地第1至3順位最高限額抵押權擔保
14 之債權金額本息至少為6,567萬元（計算式： $42,000,000 + 1$
15 $3,920,000 + 9,750,000 = 65,670,000$ ），加計上開執行費用後
16 為6,601萬7,450元（計算式： $65,670,000 + 295,450 + 52,000 =$
17 $66,017,450$ ）。

18 (二)再查，抗告人自承於116號土地上設有活動車棚及停放車
19 輛，原法院囑託鑑定機關鑑定系爭土地價格後，以系爭地上
20 權存在之狀態公告拍賣，該公告附表記載系爭土地不點交，
21 116號土地設有系爭地上權及拍定後不塗銷等語，經依序以
22 底價9,830萬元、7,864萬元進行第1次、第2次拍賣，均無人
23 應買，嗣於停止拍賣前公告之第3次拍賣底價為6,291萬2,00
24 0元，已不足清償前述第1至3順位最高限額抵押權擔保之債
25 權本息及執行費用合計6,601萬7,450元。又系爭地上權之存
26 在，使抗告人得依該地上權占有使用116號土地，應買人則
27 無法及時占有使用拍賣標的物即系爭土地，必降低應買意願
28 致無人應買。且於116號土地上之活動車棚及車輛移除前，
29 原法院核定該地之拍賣條件為拍定後不點交，亦無違誤，此
30 亦足影響一般人投標買受之意願。依上說明，抗告人於上開
31 最高限額抵押權設定後取得之系爭地上權，確已影響債權人

01 實行抵押權。
02 (三)至相對人於原執行事件另聲請執行123、139號土地之執行程
03 序，經第2次拍賣無人應買，再減價2成已無拍賣實益，相對
04 人因而撤回該部分強制執行之聲請（見本院卷第83、89
05 頁）。抗告人主張相對人尚可於該執行事件受償，系爭地上
06 權未影響其抵押權云云，亦無可採。

07 (四)綜上，系爭地上權影響債權人抵押權之實行，相對人聲請除
08 去該地上權，自無不合。從而，原法院司法事務官以原處分
09 駁回抗告人之聲明異議，並無違誤，原裁定維持原處分而駁
10 回抗告人之異議，核無不合。抗告人指摘原裁定不當，求予
11 廢棄，為無理由，應予駁回。

12 三、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 15 日

14 民事第二十三庭

15 審判長法官 張松鈞

16 法官 吳孟竹

17 法官 楊舒嵐

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 114 年 4 月 15 日

23 書記官 常淑慧

24 附表：

25

請求 項目	編 號	類別	計算 本金	起算日	終止日	計算基數	年息	給付總額
400萬元	1	利息	400萬元	107年5月9日	114年4月15日	(6+342/365)	36%	998萬9,260.27元
	2	違約金	400萬元	107年5月9日	114年4月15日	(6+342/365)	18.25%	506萬4,000元
	小計							
250萬元	1	利息	250萬元	107年5月8日	114年4月15日	(6+343/365)	6%	104萬958.9元
	小計							
合計								2,259萬4,219元

