

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第654號

抗 告 人 張勝華

相 對 人 板信商業銀行股份有限公司

法定代理人 張明道

相 對 人 台北富邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭倍廷

上列當事人間聲明異議事件，對於中華民國113年12月27日臺灣新北地方法院113年度執事聲字第71號所為裁定提起抗告，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、本件債務人梁陳奕嘉於民國107年5月9日以附表所示不動產就其所負債務，為相對人台北富邦商業銀行（下稱台北富邦銀行）設定擔保債權總金額新臺幣（下同）255萬元、466萬元之最高限額抵押權；於109年1月30日以附表所示不動產就其所負債務，為相對人板信商業銀行（下稱板信銀行，與台北富邦銀行合稱相對人）設定擔保債權總金額1200萬元之最高限額抵押權。嗣相對人板信銀行持本院111年度司票字第10256號、10257號、10258號、111年度司拍字第477號裁定為執行名義，向執行法院聲請執行附表所示不動產，因抗告人主張於111年11月15日起至116年11月14日向債務人承租新北市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭執行標的物），執行法院乃以系爭執行標的物有租賃關係存在且拍定後不點交之拍賣條件，委託台灣金融資產服務股份有限公司於113年5月8日以底價1434萬200元進行第1次拍賣程序，然因無人應買而未拍定，執行法院乃依相對人之聲請除去抗告人與債務

01 人間之租賃關係，該執行命令於113年5月30日送達抗告人
02 後，抗告人並未對此執行命令聲明異議。嗣系爭執行標的物
03 經人力興資產管理股份有限公司於113年6月26日拍定，於同
04 年8月12日聲請點交，原法院並於同年9月9日核發限期自行
05 點交履行之執行命令，抗告人不服乃向原法院聲明異議，經
06 原法院於113年10月20日裁定駁回（下稱原處分），抗告人
07 對原處分不服聲明異議，經原法院裁定駁回其異議（下稱原
08 裁定），爰提起抗告。

09 二、抗告意旨略以：系爭執行標的物尚有租約未走完，且伊已提
10 前預付租金至租賃期間結束，租約本來就存在，也未影響房
11 屋價值，為維護伊權益，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁
12 定。

13 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
14 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃關係，但
15 其抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權
16 受有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃關係後拍賣
17 之，民法第866條第1項、第2項定有明文。又在抵押權人聲
18 請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清償抵押債權之
19 情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去
20 權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權人得依抵押權
21 設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院釋字第304號解
22 釋理由書參照）。故所謂抵押權受影響，係指抵押權人居期
23 未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定
24 後之負擔，影響抵押物之交換價值，致無人應買，或出價不
25 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
26 賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後
27 之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認影響抵押權，
28 而除去租賃關係（最高法院100年度台抗字第15號裁定意旨
29 參照）。準此，成立在後之租賃關係於抵押權有無影響，應
30 審酌該租賃關係之存在是否影響抵押物之交換價值，或減價
31 後之最低價額是否不足清償擔保債權，以決定應否除去租賃

01 關係而為拍賣。

02 四、經查：抗告人向債務人承租系爭執行標的，於111年11月17
03 日簽立租賃契約，並於同日經原法院所屬民間公證人公證等
04 情（下稱系爭租賃關係），系爭租賃關係係成立在系爭最高
05 限額抵押權設定後等情，有房屋租賃契約及租賃契約公證書
06 附於112年度司執字第76946號執行卷可參；又系爭執行標的
07 物經原法院囑託鑑價並核定最低拍賣價額，於拍賣公告載明
08 系爭租賃關係存在之狀態進行第一次拍賣而無人應買，足認
09 系爭租賃關係確已影響應買人應買之意願，而有減少附表所
10 示不動產之價值，致相對人實行抵押權受有影響，依前揭說
11 明，原法院依相對人之聲請除去系爭租賃關係，於法自無不
12 合；則原法院除去系爭租賃關係後再行拍賣，於拍定後再於
13 113年9月9日核發限期自動履行命令之執行行為，亦為合
14 法，抗告人以前開主張對此執行命令聲明異議及抗告，難認
15 有理。至抗告人另主張已提前預付租金至租賃期間結束，此
16 係抗告人與債務人間之私權爭執，與本件附表所示不動產點
17 交與否無關，抗告人應另循途徑救濟。從而，原裁定駁回抗
18 告人聲明異議，核無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予
19 廢棄，為無理由，應予駁回。

20 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

21 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日

22 民事第十三庭

23 審判長法 官 林純如

24 法 官 邱蓮華

25 法 官 林于人

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 3 日

31 書記官 王靜怡

01
02

附表：

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	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	1607.2 8	10000分之85
	備考						
2	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	97.12	10000000分之29998
	備考						
3	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	0.53	10000000分之29998
	備考						
4	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	131.17	10000000分之29998
	備考						
5	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	214.05	10000000分之29998
	備考						
6	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	826.24	10000000分之29998
	備考						
7	新北市	○○區	○ ○		0000-00 00	93.68	10000000分之29998
	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	0000 0-00 0	新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 段 0 0000000 0地號 新 北 市 ○ ○ 區 ○ ○ 路 0 00○0號 12樓	鋼 筋 混 凝 土 造 14層樓	12層：72. 90 合計：72. 9		全部
	備考	共有部分：○○段00000-000建號				