臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第702號

抗　告　人　宏展開發企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　王榮富

上列抗告人因與相對人有限責任新竹第一信用合作社等間清償債務（不動產）強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年4月23日臺灣新竹地方法院115年度執事聲字第11號裁定提起抗告，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、應為抗告而誤為異議者，視為已提起抗告，此觀強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第495條前段規定即明。本件抗告人於民國115年5月7日提出「民事聲明異議狀」對原裁定聲明不服（本院卷第11頁），依上規定，應視為對原裁定已提起抗告，合先敘明。

二、本件相對人即債權人有限責任新竹第一信用合作社（下稱新竹一信）持原法院114年度司促字第2402號裁定及確定證明書為執行名義，聲請原法院114年度司執字第26463號強制執行事件（下稱系爭執行事件）強制執行相對人即債務人劉曉眉（下稱劉曉眉）之門牌號碼新竹市○○街000號房地（下稱系爭不動產）。原法院以抗告人之租賃關係（自114年1月1日至116年12月31日，下稱系爭租賃關係）存在，拍賣後不點交為拍賣條件實施拍賣，而無人應買，經新竹一信以系爭租賃關係影響其就系爭不動產於106年3月30日設定之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）為由，聲請除去該租賃關係，原法院准其聲請而於115年2月3日以執行命令終止系爭租賃關係（下稱系爭除租命令）。抗告人聲明異議，原法院司法事務官以：系爭租賃關係成立於系爭抵押權設定後，且系爭

不動產經第一次、第二次拍賣均無人應買，足認系爭抵押權因系爭租賃關係而受影響，新竹一信聲請將系爭租賃關係除去後拍賣，並無不合，駁回其聲明異議（下稱原處分），抗告人對之提出異議，原法院維持原處分而駁回抗告人之異議（下稱原裁定），抗告人不服，提起抗告，其抗告意旨略以：系爭不動產第3次拍賣所定底價為1634萬5600元，足以清償新竹一信求償之債權餘額1376萬3551元，系爭租賃關係未影響系爭抵押權之實行，且伊設立在系爭不動產，投入大筆裝修項目，伊為減少所受損失及對公司營運造成不便，已決定參與投標，系爭除租命令造成伊若無法得標即有裝修金額損失之風險，原處分駁回伊之聲明異議，及原裁定駁回伊之異議，均有違誤等語。

三、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、2項定有明文。前開規定，依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。所謂於抵押權有影響者，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，致無人應買或減價後之最低價額已不足以清償擔保債權之情形而言。是抵押權設定後成立之租賃關係，倘有上開情形之一時，執行法院即得認定影響抵押權而除去該租賃關係。

四、查系爭租賃關係成立於系爭抵押權設定後，系爭不動產經原法院以系爭租賃關係存在、拍定後不點交而公告之第一次、第二次拍賣，均無人應買，足認系爭租賃關係影響應買人之意願，並造成系爭不動產須減價後再行拍賣，已對新竹一信實行系爭抵押權有所影響，依上三說明，原法院司法事務官依新竹一信之聲請而以系爭除租命令終止系爭租賃關係後拍賣系爭不動產，自屬有據。原法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明異議，原裁定維持原處分而駁回抗告人之異

議，均無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　林政佑

法　官　張宇葭

法　官　黃珮禎

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　21　　日

書記官　陳昱霖