

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第910號

抗 告 人 吳宗祐

上列抗告人就債權人安泰商業銀行股份有限公司與債務人林鑫汝間清償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年5月18日臺灣臺北地方法院115年度執事聲字第121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、抗告人異議及抗告意旨略以：伊於民國110年8月31日與執行債務人林鑫汝（下逕稱其名）就其所有門牌號碼臺北市○○區○○路0段000巷00○0號5樓及地下B3第57、58號停車位（下與附表所坐落土地合稱系爭不動產）簽訂為期4年11個月之不動產租賃契約書（下稱系爭租賃關係），臺北地方法院（下稱臺北地院）民事執行處（下稱執行法院）前曾於114年7月3日以執行命令終止系爭租賃關係，而遭臺北地院114年度執事聲第502號裁定（下稱前裁定）廢棄，執行法院竟於114年12月8日再次以執行命令終止系爭租賃關係，已違反前裁定意旨。且系爭租賃關係成立於110年9月1日，早於本件查封程序，抗告人長期合法居住在系爭不動產，已投入裝潢、家具等費用。況債權人安泰商業銀行股份有限公司（下稱安泰銀行）目前實際本息及違約金債權約新臺幣（下同）1516萬餘元，本件第三次減價拍賣預估底價1861萬元足以清償上開債權或安泰銀行聲請強制執行之1535萬8131元債權額，足見系爭租賃關係並未影響抵押權之實行，逕予除去有違比例原則，執行法院應駁回安泰銀行終止系爭租賃關係之請求等語。爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定等語。

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。而司法院訂頒之辦理強制執行事件應行注意事項第57項第4款亦規定：「不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上設定地上權或其他權利或出租於第三人，因而價值減少，致其抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者，執行法院得依聲請或依職權除去後拍賣之。」，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號裁定意旨參照）。是成立在後之租賃關係於抵押權有無影響，固不妨參酌抵押物之售價是否不足清償抵押債權，為其判斷之標準，但非以此為限，若抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買之情形，亦得認為該租賃關係之存在對於設定在前之抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，執行法院即得除去租賃關係而為拍賣（司法院大法官釋字第304號解釋理由書參照）。

三、經查：

(一)林鑫汝前於109年6月5日將系爭不動產，設定最高限額1887萬元之抵押權予安泰銀行（下稱系爭抵押權），又於110年10月6日為擔保抗告人之債務，以系爭不動產為擔保，設定第二順位最高限額1200萬元之抵押權予抵押權人宏將廣告股份有限公司（下稱宏將廣告公司）。又安泰銀行於113年8月21日持臺北地院113年度司促字第7781號支付命令、113年度司拍字第155號裁定為執行名義，聲請強制執行林鑫汝所有之系爭不動產，經執行法院以113年度司執字第180433號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。又系爭不動產經執行法院囑託中泰不動產估價師聯合事務所鑑定，鑑估價額為2636萬4348元等情，有系爭不動產登記謄本及不

動產估價報告書可參（見系爭執行事件卷一第27至43頁、第155至210頁）；執行法院定於114年6月25日第一次拍賣，拍賣公告之使用情形欄記載「一、2981建號建物現場查封時債務人在場提出租約稱出租予第三人吳宗祐居住使用，租期自110年9月1日起至115年7月31日止，租金每月15000元，廁所天花板及客廳牆壁均會漏水，租賃契約訂於查封前，故本件拍定後不點交。二、2908建號建物中共同使用3010建號為B3之停車位，車位編號為57、58號，雖係由拍賣應有部分，因停車位為類似區分所有建物，可獨立使用，據債務人在場稱車位部分仍由債務人自行使用無出租，惟承租人提出之租約第1條記載車位併出租予承租人使用，故拍定後不點交，建物共有人無優先承買權。」，及拍賣最低價額合計2903萬元（見系爭執行事件卷一第299至302頁），惟於拍賣期日無人應買，債權人亦未承受，有第1次拍賣不動產拍賣筆錄可參（見系爭執行事件卷一第327頁）。嗣執行法院定於114年7月23日實施第二次拍賣，拍賣公告之使用情形記載同上，拍賣最低價額為2324萬元，經安泰銀行於114年6月27日具狀聲請排除系爭租賃關係，執行法院於114年7月3日以執行命令除去系爭租賃關係，同年月4日公告停止第二次拍賣，抗告人於114年7月11日具狀聲明異議等情，有臺北地院114年6月25日第2次拍賣公告、安泰銀行民事聲請狀、臺北地院114年7月3日執行命令、停止拍賣公告及抗告人民事聲明異議狀可參（見系爭執行事件一第345至348頁、第363至365頁、第371至372頁、第369頁、第385至387頁）。原法院司法事務官於114年7月17日以113年度司執字第180433號裁定駁回抗告人之聲明異議，抗告人不服提起異議，經臺北地院以114年9月1日114年度執事聲第502號即前裁定廢棄，發回原法院司法事務官另為處理等情，並經調取前裁定卷核閱無訛。

(二)執行法院又定於114年11月19日實施第二次拍賣，拍賣公告之使用情形記載同上，拍賣最低價額為2324萬元，惟於拍賣期日無人應買，債權人亦未承受，有拍賣公告及不動產拍賣

01 筆錄可參（見系爭執行事件卷二第29至32頁、第55頁）。又
02 執行法院定於114年12月24日實施第三次拍賣，拍賣公告之
03 使用情形記載同上，拍賣最低價額為1861萬元，有拍賣公告
04 可參（見系爭執行事件卷二第67至70頁）。又安泰銀行於11
05 4年11月25日具狀聲請排除系爭租賃關係，經臺北地院以114
06 年12月8日執行命令除去系爭租賃關係（下稱系爭12月8日執
07 行命令），抗告人於114年12月17日對系爭12月8日執行命令
08 聲明異議，經原法院司法事務官於114年12月22日公告停止
09 第三次拍賣，並以同日113年度司執字第180433號裁定（下
10 稱原處分）駁回後，抗告人不服，提出異議，原法院以原裁
11 定駁回後，抗告人提起本件抗告等情，有安泰銀行民事聲請
12 狀、系爭12月8日執行命令、抗告人民事聲明異議狀、停止
13 拍賣公告等件在卷可參（見系爭執行事件卷二第95至97頁、
14 第101至102頁、第111至128頁、第129頁、第131至133
15 頁），亦經調取系爭執行事件卷核閱無訛，堪認屬實。

16 (三)而系爭不動產於114年6月25日及同年11月19日第一、二次公
17 開拍賣時，既均發生無人應買且債權人亦未承受之情況，第
18 二次拍賣之最低價額為2324萬元復已低於鑑估價額2636萬43
19 48元，可見執行法院上開拍賣公告所記載之不點交相關內
20 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
21 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
22 影響其標買意願。且執行法院於收受前裁定後，於所定114
23 年11月19日實施之第二次拍賣，仍依前裁定意旨未除去系爭
24 租賃關係，且於第二次拍賣公告使用情形記載仍與第一次拍
25 賣相同，惟於第二次拍賣期日仍無人應買及債權人亦未承受
26 後，並定於114年12月24日實施第三次拍賣，經安泰銀行於1
27 14年11月25日再具狀就第三次拍賣聲請排除系爭租賃關係
28 後，始以系爭12月8日執行命令除去系爭租賃關係，業如前
29 述，並無違反前裁定之意旨。再者，執行法院於113年9月23
30 日至系爭不動產進行查封時，經抗告人稱其於109年8月起入
31 住，並於110年8月與林鑫汝簽訂房屋定期租約等語，此有查

01 封筆錄、抗告人與林鑫汝提出之不動產租賃契約書及林鑫汝
02 對宏將廣告公司提出請求塗銷抵押權登記等事件之起訴書可
03 參（見系爭執行卷一第99至127頁），是抗告人與其女友林
04 鑫汝間之系爭租賃關係，係林鑫汝於109年6月5日將系爭不
05 動產設定系爭抵押權予安泰銀行後始成立，堪以認定。則系
06 爭租賃關係成立於系爭抵押權之後，抗告人應可預見如債權
07 人將來實行抵押權時，系爭租賃關係即有依法遭除去之可
08 能，惟抗告人仍決定與林鑫汝簽訂不動產租賃契約書，即應
09 自行承擔系爭租賃關係遭除去之風險。從而，系爭租賃關係
10 既成立於系爭抵押權設定後，且系爭租賃關係之存在，已影
11 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
12 減價後再行拍賣之情形，應認已對系爭抵押權有所影響。而
13 安泰銀行既已具狀聲請除去系爭租賃關係，揆諸前揭說明，
14 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
15 拍賣程序。

16 (四)抗告人固抗辯系爭不動產原定第三次拍賣之最低價額1861萬
17 元，高於安泰銀行所陳報之1535萬8131元之債權，系爭租賃
18 關係無礙於安泰銀行實行系爭抵押權等語。然本件第一次、
19 第二次拍賣之底價亦均高於安泰銀行所陳報之債權額，該二
20 次拍賣均無人應買，已如前述，是本件亦無從單以拍賣底價
21 高於安泰銀行之債權一事認定系爭租賃關係之存在對實行抵
22 押權有無影響。從而，安泰銀行以系爭租賃關係之存在影響
23 其實行系爭抵押權等語，信屬有據，執行法院於第二次拍賣
24 仍無人應買及債權人亦不願承受後，依安泰銀行之聲請除去
25 系爭租賃關係，並無不當。則抗告人以系爭租賃關係並無影
26 響系爭抵押權之實行，執行法院應撤銷系爭12月8日執行命
27 令而聲明異議，洵非無據。

28 四、綜上所述，原裁定維持原處分駁回抗告人對系爭12月8日執
29 行命令之聲明異議，並無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，
30 聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

31 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 7 月 1 日
民事第十七庭

審判長法 官 黃雯惠
法 官 戴嘉慧
法 官 林佑珊

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 7 月 1 日
書記官 崔青菁

附表：

財產所有人：林鑫汝							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	文山區	興安	一	374	2004.94	100000分之1174
	備考	2981建號基地之應有部分為100000分之970，2908建號基地之應有部分為100000分之204					
2	臺北市	文山區	興安	一	437	453.06	100000分之1174
	備考	2981建號基地之應有部分為100000分之970，2908建號基地之應有部分為100000分之204					

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	2981	臺北市○○區○○ 段○○段000地號 ----- 興隆路3段304巷32 之3號5樓	7層鋼筋 混凝土造	5層:68.01 合計:68.01	陽台6.19 雨遮12.15	全部
	備考	含共同使用部分3007、3008建號之持分				
2	2908	臺北市○○區○○	7層鋼筋	地下一層:	陽台9.55	212分之4

(續上頁)

01

		段○○段000地號 ----- 興隆路3段304巷32 之15號地下一層	混凝土造	15.22 合計:15.22		
	備考	含共同使用部分3007、3008、3010建號之持分				