

最高法院民事裁定

112年度台抗字第50號

再 抗 告 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

代 理 人 洪麗雯律師

上列再抗告人因相對人屏東縣內埔地區農會（下稱內埔農會）與債務人郭再添間清償債務強制執行事件，聲明異議（除去租賃關係），對於中華民國111年11月23日臺灣高等法院高雄分院裁定（111年度抗字第300號），提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，應由臺灣高等法院高雄分院更為裁定。

理 由

一、再抗告人以：原裁定附表（下稱附表）所示不動產（下稱系爭不動產）為債務人郭再添所有，其於民國102年8月9日、104年8月31日先後以系爭不動產為共同擔保物，為相對人內埔農會設定最高限額新臺幣（下同）1,800萬元之第一順位抵押權（下稱系爭抵押權）。又郭再添於106年5月25日將附表編號2建物（下稱系爭建物）之屋頂出租予伊（下稱系爭租賃關係），供建置太陽光電發電系統之用，該租賃關係不影響系爭建物內部空間之使用。嗣經臺灣屏東地方法院（下稱屏東地院）以109年度司執字第44329號強制執行事件（下稱系爭執行事件），定期拍賣系爭不動產，雖經3次拍賣無人應買，然第4次拍賣程序所定底價仍高於系爭抵押權擔保之債權金額，系爭租賃關係未影響該抵押權之實行。詎屏東地院司法事務官竟依內埔農會聲請，准許除去系爭租賃關係（下稱除租命令），再抗告人對之聲明異議，先後經司法事務官及屏東地院駁回，再抗告人不服，提起抗告。

二、原法院以：

（一）實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之租賃關係，經減價拍賣均無人應買，亦未經聲明承受，租賃關係顯

已影響於抵押權，即得依民法第866條第2項規定除去租賃關係。

(二)依系爭不動產登記謄本、系爭建物屋頂租賃契約書暨公證書，參互以察，足認郭再添分別於102年8月9日以附表編號1土地及系爭建物、於104年8月31日以附表編號3建物，為內埔農會共同設定最高限額1,800萬元之系爭抵押權，而郭再添於106年5月25日將系爭建物之屋頂出租予再抗告人，租賃期限20年。

(三)觀諸系爭執行事件拍賣公告及拍賣筆錄，可見系爭不動產前經屏東地院定期拍賣，經3次拍賣均無人應買，其中第2、3次拍賣公告均附記系爭建物屋頂存在系爭租賃關係，拍定後屋頂不點交，第4次拍賣之底價為2,585萬6,000元，原定於111年4月27日拍賣，因內埔農會聲請除去系爭租賃關係，經屏東地院以除租命令變更拍賣條件，改於同年6月15日拍賣，然當日暫停執行。

(四)審酌系爭租賃關係係供太陽發電系統設備之用，位於系爭建物之屋頂，占有範圍為該屋頂之全部，且租期長達20年，對應買人而言，屬使用上之限制，再佐以系爭不動產已進行前述拍賣程序而無人應買等情以觀，益證系爭租賃關係顯已影響抵押權之實行，而得予以除去。

(五)從而，除租命令於法無違，屏東地院以裁定維持司法事務官駁回再抗告人異議之處分，亦無違誤。

三、本院之判斷：

(一)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。所謂抵押權受有影響，係指抵押權人居期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有成立於抵押權設定後之負擔，致該抵押權所擔保之債權不能受滿足之清償者而言。

01 (二)系爭不動產上設定有內埔農會最高限額1,800萬元之系爭抵
02 押權，郭再添於該抵押權設定後之106年5月25日將系爭建物
03 之屋頂出租予再抗告人；系爭不動產經3次拍賣，均無人應
04 買，法院於除租命令前，所定第4次拍賣之底價為2,585萬6,
05 000元，嗣停拍改定拍賣條件，為原法院認定之事實。則第4
06 次拍賣底價既仍高於系爭抵押權所擔保之債權金額，能否徒
07 以前3次拍賣均無人應買為由，即認系爭租賃關係已影響系
08 爭抵押權，致不能受滿足之清償？自有進一步斟酌之餘地。
09 況系爭租賃關係之租賃標的乃系爭建物之屋頂，似不影響應
10 買人就系爭建物內部空間之使用，反而有租金收益之利。倘
11 若如此，系爭不動產前3次拍賣均無人應買，是否果因系爭
12 租賃關係存在之故，亦滋疑義。原法院未遑細究，逕以系爭
13 不動產前經3次拍賣均無人應買為由，即認系爭租賃關係已
14 對系爭抵押權之實行有影響，因而維持屏東地院駁回再抗告
15 人對除租命令之異議，以裁定駁回其抗告，自有適用上開法
16 規之顯然錯誤。再抗告論旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，
17 非無理由。

18 四、據上論結，本件再抗告為有理由。依強制執行法第30條之
19 1，民事訴訟法第495條之1第2項、第477條第1項、第478條
20 第2項，裁定如主文。

21 中 華 民 國 112 年 3 月 15 日

22 最高法院民事第三庭

23 審判長法官 沈 方 維

24 法官 鍾 任 賜

25 法官 陳 麗 芬

26 法官 蔡 和 憲

27 法官 方 彬 彬

28 本件正本證明與原本無異

29 書 記 官 胡 明 怡

30 中 華 民 國 112 年 3 月 29 日