

# 最高法院民事裁定

114年度台抗字第883號

再 抗 告 人 大維國際建設有限公司

兼法定代理人 黃三維

再 抗 告 人 晴海實業有限公司

法 定 代 理 人 胡晴柔

上 三 人 共 同

代 理 人 蘇建榮律師

上列再抗告人因與相對人中租迪和股份有限公司間請求給付票款強制執行聲明異議事件，對於中華民國114年8月22日臺灣高等法院臺南分院裁定（114年度重抗字第38號），提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理 由

一、本件相對人以臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）112年度司票字第3410號、112年度抗字第132號本票裁定及確定證明書為執行名義（下稱系爭執行名義），就再抗告人大維國際建設有限公司（下稱大維公司）、黃三維各自所有不動產聲請強制執行（下稱系爭執行事件）。執行法院查封大維公司所有如該院113年度司執字第4442號裁定（下稱原處分）附表所示土地、建物（下分稱系爭土地、系爭建物，合稱系爭不動產），於拍賣公告記載系爭建物出租第三人經營旅宿，租期至民國117年，拍定後不點交等（下稱系爭記載），經3次拍賣無人應買，債權人亦未承受，該院乃依相對人聲請，於113年10月18日為承租人即再抗告人晴海實業有限公司（下稱晴海公司）就系爭不動產與大維公司約定之租賃關係

01 (下稱系爭租賃關係)應予終止之執行命令(下稱系爭除租  
02 命令)。再抗告人依強制執行法第12條規定聲明異議,臺南  
03 地院司法事務官以原處分駁回再抗告人之聲明異議,再抗告  
04 人對之提出異議,經該院裁定駁回,再抗告人復對之提起抗  
05 告。

06 二、原法院以:大維公司於109年3月26日將系爭不動產,設定擔  
07 保債權總金額新臺幣(下同)6,000萬元之最高限額抵押權  
08 (下稱系爭抵押權)予相對人,另將系爭土地分別於同年5  
09 月7日、8月11日、110年10月26日設定擔保債權總金額依序  
10 為240萬元、500萬元、700萬元之最高限額抵押權予第2順位  
11 抵押權人甲○○、第3、4順位抵押權人乙○○。嗣大維公司  
12 於113年1月1日將系爭不動產(含門口車位3個、機車位4  
13 個)出租予晴海公司。相對人於113年1月5日、6月4日以系  
14 爭執行名義對大維公司、黃三維各自所有包含系爭不動產之  
15 財產聲請強制執行,系爭不動產經鑑估價額共7,728萬6,000  
16 元。系爭執行事件以第1、2、3次拍賣底價合計依序為9,666  
17 萬元、8,699萬4,000元、7,829萬8,000元,各定於113年8月  
18 20日、9月10日、10月8日拍賣,拍賣公告均有系爭記載,因  
19 無人應買,債權人亦未承受。執行法院以系爭租賃關係成立  
20 於系爭抵押權設定之後,系爭不動產第3次拍賣底價與鑑估  
21 價額相近,系爭記載足以影響一般人投標買受之意願,系爭  
22 租賃關係已影響應買意願及系爭不動產之交換價值,致對系  
23 爭抵押權及其債權之受償有影響,經相對人聲請,依民法第  
24 866條第1、2項規定為系爭除租命令之強制執行,洵屬有  
25 據,與憲法保障人民權利之意旨無牴觸,並未損害晴海公司  
26 之承租權。至晴海公司於111年6月20日向黃三維承租系爭建  
27 物之2法定停車位及室外2停車位,並非向大維公司承租。又  
28 民法第425條第1項所定買賣不破租賃,並無優先於民法第86  
29 6條第2項規定適用。再抗告人其餘主張無人投標之原因,系  
30 爭除租命令將使伊須另賠償晴海公司裝潢及違約等費用,不  
31 符比例原則,相對人之擔保品尚有市價2,800萬元之苗栗工

01 廠云云，均不足採。再抗告人依強制執行法第12條規定聲明  
02 異議，請求撤銷系爭除租命令，不應准許等詞，爰維持臺南  
03 地院所為駁回再抗告人異議之裁定，駁回其抗告。

04 三、本院之判斷：

05 (一)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 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  
09 之。民法第866條第1、2項定有明文。前開規定，依同法第8  
10 81條之17規定，於最高限額抵押權準用之。此乃因抵押權為  
11 物權，經登記而生公示之效力，在登記後就抵押物取得地上  
12 權或其他使用收益之權利或成立租賃關係者，自不得使登記  
13 在先之抵押權受其影響；如該項權利或租賃關係於抵押權有  
14 影響者，對於抵押權人不生效力。所謂於抵押權有影響者，  
15 係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物上有  
16 成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，於執  
17 行法院核定或減價後之最低價額，經拍賣無人應買或出價不  
18 足以清償擔保債權之情形而言。是以抵押權人聲請拍賣抵押  
19 物時，因抵押權設定後就抵押物取得地上權或其他使用收益  
20 之權利或成立租賃關係，發生無人應買或出價不足清償抵押  
21 債權之情形，執行法院自可依法逕予執行，即除去該項權利  
22 或終止租賃關係而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利者或  
23 被終止租賃關係者之占有而點交於拍定人，係為使抵押權人  
24 得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要，核與憲法保  
25 障人民權利之意旨並無抵觸。又該項權利或租賃關係既因被  
26 除去或終止而失其存在，依強制執行法第98條第2項但書規  
27 定，自不隨同不動產之拍賣而移轉，要無民法第425條第1項  
28 規定之適用。

29 (二)查系爭租賃關係成立於系爭抵押權設定之後，系爭不動產經  
30 3次拍賣，拍賣公告均有系爭記載，因無人應買，債權人亦  
31 未承受，且第3次拍賣底價與鑑估價額相近，系爭租賃關係

01 已影響應買意願及系爭不動產之交換價值，致對系爭抵押權  
02 及其債權之受償有影響等情，為原法院確定之事實。依上說  
03 明，執行法院為系爭除租命令，洵屬有據，晴海公司就已終  
04 止之系爭租賃關係，無從主張優先適用民法第425條第1項規  
05 定，且其與黃三維間之車位租約亦非系爭租賃關係，原裁定  
06 就大維公司、晴海公司部分，維持臺南地院所為裁定，駁回  
07 其等抗告，核無適用法規顯有錯誤之情形。又系爭除租命令  
08 係終止晴海公司與大維公司間系爭租賃關係之執行命令，黃  
09 三維並非系爭租賃關係當事人，不得對系爭除租命令聲明異  
10 議，原裁定就黃三維部分，以其抗告無理由而駁回，理由雖  
11 有不同，惟結論並無二致，仍可維持。至再抗告人所陳其餘  
12 理由，係屬原法院認定系爭租賃關係存在於系爭抵押權設定  
13 之後，已影響系爭抵押權實行之事實當否及理由是否完備之  
14 問題，要與適用法規是否顯有錯誤無涉。再抗告論旨，猶執  
15 陳詞，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。  
16

17 四、據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之  
18 1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1  
19 項、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 18 日

21 最高法院民事第一庭

22 審判長法官 袁 靜 文

23 法官 陳 麗 玲

24 法官 王 怡 雯

25 法官 劉 又 菁

26 法官 張 競 文

27 本件正本證明與原本無異

28 書 記 官 胡 明 怡

29 中 華 民 國 114 年 12 月 30 日