

臺灣桃園地方法院民事裁定

112年度執事聲字第100號

異 議 人 城市健康股份有限公司

法定代理人 黃成德

上列異議人就除去租賃權之執行命令事件，異議人對於本院司法事務官於民國112年9月4日所為之110年度司執字第106766號民事裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之；前項裁定，應敘明理由，並送達於當事人，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項至第4項分別定有明文。異議人對於本院司法事務官於民國112年9月4日所為110年度司執字第106766號裁定（下稱原裁定），業於送達後10日內提出異議，且司法事務官係認其異議無理由而送請本院裁定，是程序上均無不合，先予敘明。

二、異議意旨略以：就伊向債務人吳清彥承租門牌號碼：桃園市○○區○○○路000號0至0樓、同路000號0至0樓房屋及其坐落土地（下稱系爭房地）並由債務人委託伊於系爭房地經營老人照護中心及護理之家。經查系爭房地使用分區為「特定農業區」，每平方公尺之公告現值為新臺幣（下同）9,200元，合計整筆土地公告現值僅有18,160,800元。系爭房地第二次拍賣無人應買，並非伊之租賃關係所造成，而係因系爭房地使用分區為「特定農業區」，其經濟活動受到限制，交易本就較低，而系爭房地第二次拍賣底價高達174,960,000

01 元，與公告現值相差10倍，當然無人應買云云。是鈞院為本
02 件除去租賃權之執行命令裁定顯非適當，爰依法聲明異議等
03 語。

04 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
05 上權或其他以使用收益為目的之物權，或成立租賃權。但其
06 抵押權不因此而受影響。前項情形，抵押權人實行抵押權受
07 有影響者，法院得除去該權利或終止該租賃權後拍賣之，民
08 法第866條第1項、第2項定有明文。故不動產所有人於設定
09 抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致影響
10 於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押物扣
11 押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依聲請
12 或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃權，依無租賃
13 狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參照）。此乃
14 因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在登記後就抵押
15 物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先
16 之抵押權受其影響。故所有人於抵押權設定後，在抵押物上
17 所設定之地上權或其他使用收益之權利於抵押權有影響者，
18 在抵押權人聲請拍賣抵押物時，發生無人應買或出價不足清
19 償抵押債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定
20 後解除被除去權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權
21 人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要（司法院大
22 法官釋字第304號解釋理由書參照）。

23 四、經查：本件執行標的即原裁定附表所示不動產（下稱系爭不
24 動產）業分別於民國103年2月21日設定118,800,000元之最
25 高限額抵押權以擔保其向債權人玉山銀行之借款、109年6月
26 30日設定60,000,000元之最高限額抵押權以擔保其向債權人
27 王進展、胡家郎之借款、109年10月22日設定10,000,000元
28 之最高限額抵押以擔保其向債權人鄭洪麗花之借款，另再於
29 110年4月9日，將系爭不動產出租與異議人，成立租賃關係
30 （參司執卷）。系爭房地之租賃關係顯係於系爭抵押權設定
31 後始成立。而系爭不動產經本院民事執行處於112年8月9

01 日，以底價174,960,000元進行第二次拍賣程序，而無人應
02 買。然系爭抵押權所擔保之債權為188,800,000元等情，業
03 經本院職權調閱本件執行卷宗，核閱屬實。參酌上開拍賣底
04 價已低於系爭抵押權所擔保之債權，而仍無人應買等情，難
05 謂系爭租賃關係對於系爭抵押權之實行未受影響。本院執行
06 之司法事務官依抵押權人玉山銀行之聲請除去系爭租賃關
07 係，依上規定，並無不合。

08 五、從而，本院司法事務官裁定駁回異議人對於除去系爭租賃關
09 係之執行命令所為聲明異議，核無違誤。異議人以本件異議
10 意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

11 六、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 112 年 10 月 23 日
13 民事第三庭法 官 張益銘

14 以上正本係照原本作成

15 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
16 繳納抗告費新台幣1000元。

17 中 華 民 國 112 年 10 月 24 日
18 書記官 李毓茹