臺灣基隆地方法院民事裁定

108年度事聲字第4號

異　議　人　和昌商旅股份有限公司基隆分公司

法定代理人　蔣士壯

相　對　人　正泰開發股份有限公司

法定代理人　賴皇麟

上列異議人對債權人第一商業銀行股份有限公司與債務人正泰開發股份有限公司間清償債務強制執行事件，異議人對於中華民國108年1月7日本院民事執行處司法事務官所為107年度司執助字第75號裁定提出異議，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，民事訴訟法第240 條之4 第1 項本文、第2 項、第3項分別定有明文。查本院司法事務官於民國108年1月7日所為107年度司執助字第75號裁定，而異議人於該裁定送達後10日內之108年1月18日提出異議，經司法事務官認其異議為無理由送請本院裁定，核與上開規定相符。

二、異議意旨略以：異議人有於104年6月29日與訴外人絲達爾旅店股份有限公司（下稱絲達爾公司）簽訂經營權讓渡契約書，由異議人給付新臺幣（下同）4200萬元作為代價而取得於系爭不動產其上旅館之經營權及租賃權。104年7月1日，異議人又與債務人簽訂房屋租賃契約書，債權人雖於103年10月28日即於系爭不動產上設定最高限額抵押權，但異議人係受讓絲達爾公司之旅館經營權與租賃權，異議人應有繼受絲達爾公司與債務人間之租賃契約，對此，異議人亦有提出契約以為證明。異議人已依法代繳債務人之各項欠費，且旅館

現正常經營中，法務部行政執行署追繳稅金及債務分配時承認異議人係承租人，拍賣時卻去除異議人之租賃關係，是否為兩套標準，此造成異議人重大損失，爰請求撤銷該強制執行之命令。為此，求為廢棄原裁定等語。

三、按民法第866條第1、2項規定：「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。」。上開民法第866條第2項規定係於96年3月28日所增訂，其立法理由為：「…爰參照司法院院字第1446號、釋字第119號及釋字第304號解釋，增訂第2項，俾於實體法上訂定原則，以為強制執行程序之依據。上述除去其權利拍賣，法院既得依聲請，亦得依職權為之。」。職是，抵押人於設定抵押權之後，法律固允許用益權（如出租）之存在，但如影響抵押權之實行，抵押權人即得聲請除去該項權利，執行法院亦得依職權為之，以抵押物無負擔之方式拍賣。

四、經查，債務人有於103年10月28日以系爭不動產分別設定本金最高限額抵押權21,900,000元、21,900,000元、23,400,000元予債權人，而異議人係於104年7月1日始與債務人簽訂系爭不動產之租賃契約等情，此經本院調閱本院107年度司執助字第75號卷宗核閱無誤，並為異議人所不爭，顯見前開租賃契約之簽訂，係於前開抵押權設定之後，則依上開規定及立法意旨，該租賃關係如有影響債權人之抵押權時，得除去該租賃關係後拍賣之。系爭不動產經本院執行處於107年9月5日進行第1次拍賣後，無人應買，可認該租賃關係確已影響抵押權，本院司法事務官依債權人之聲請，將租賃關係除去後拍賣，於法自無不合。異議人雖主張其與債務人之租賃契約係繼受絲達爾公司而來，然基於債之相對性原則，異議人與絲達爾公司間成立旅館經營權之受讓契約，此契約之當事人為異議人與絲達爾公司，但就系爭不動產租賃契約之成

立，因係存在於出租人與承租人之間，絲達爾公司與債務人間或異議人與債務人間則屬各自獨立之法律關係，法律關係上本屬不同，且觀以異議人與債務人間之租賃契約，該租賃期間係自104年7月1日始為起算，顯見該租賃契約係屬一全新、獨立之法律關係，並無異議人所稱其有自絲達爾公司繼受之情事。則認本院司法事務官所為原裁定之認定並無違誤之處。至異議人另外如何為債務人清償相關稅賦等，此為異議人與絲達爾公司間之其他法律關係，與本件之認定無涉。因此，本院民事執行處司法事務官裁定駁回異議人對除租處分之異議，於法並無不合，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結：本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　25　　日

民事庭法　官　華奕超

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後十日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣一千元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　25　　日

書記官　耿珮瑄