

臺灣新北地方法院民事裁定

108年度事聲字第257號

異議人 蔡文媛

相對人 第一商業銀行股份有限公司

法定代理人 廖燦昌

上列異議人對於中華民國108年10月14日本院司法事務官所為之
108年度司執字第31214號裁定，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，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項分別定
有明文。查本件異議人蔡文媛就本院司法事務官於民國108
年10月14日以108年司執字第31214號所為之裁定，於收受
該裁定送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無
理由而送請本院裁定，核與上開條文規定相符，合先敘明。

二、本件聲明異議意旨略以：異議人向債務人志宸系統有限公司
承租系爭執行標的物，租賃期間自106年1月1日至111年
12月31日，由異議人負責修繕及裝潢抵充6年租金，並於租
約屆期時，將系爭執行標的物無償交還債務人，若執行法院
改核為點交，嗣後異議人對債務人必定求償無門，為此依法
提出異議等語。

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
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項分別定有明文。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。前者，例如抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，因租賃權之存在，經於拍賣條件註明拍定後不點交，致抵押物第1次拍賣未能拍定者屬之；後者，即抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，因租賃權之存在，使得如以該抵押物核定之底價拍定時，已不能滿足清償抵押權所擔保之債權者屬之。又成立在後之租賃契約於抵押權有無影響，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，亦得認為該租賃契約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權而為拍賣（臺灣高等法院暨所屬法院97年法律座談會民執類提案第16號、司法院釋字第304號解釋理由書、臺灣高等法院104年度抗字第1543號民事裁定參照）。執行法院核定之最低拍賣價額，經拍賣無人應買，或出價低於底價而流標，減價後之最低價額，已不足清償擔保債權時，即得認為影響抵押權，而得除去租賃關係，此乃為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償所必要，除抵押權人得聲請除去該項權利外，執行法院亦得依職權為之，以抵押物無負擔之方式拍賣（司法院釋字第304號解釋、最高法院100年度台抗字第15號民事裁定、臺灣高等法院臺南分院95年抗字第109號民事裁定參照）。

四、經查：

（一）本件債務人前於105年10月4日以其所有之系爭執行標的物就其所負債務，為相對人即債權人第一商業銀行股份有限公司設定最高限額新臺幣（下同）2,500萬元之最高限額抵押權，嗣相對人持本院107年度司拍字第302號拍賣抵押物裁定為執行名義，向執行法院聲請執行系爭執行標的物，因異議人主張於106年1月1日至111年12月31日向債務人承租系爭執行標的物，執行法院乃以系爭執行標的物有租賃關係

存在且拍定後不點交之拍賣條件，委託台灣金融資產服務股份有限公司分別於108年8月7日、108年8月28日，各以底價3,200萬元、2,560萬元，進行系爭執行標的物之第一次、第二次拍賣程序，然均因無人應買而未拍定，相對人乃於108年9月10日具狀聲請執行法院除去異議人與債務人間之租賃關係後拍賣，執行法院乃依相對人之聲請除去異議人與債務人間之租賃關係，異議人不服乃提起本件異議等情，業經本院核閱本院107年度司執字第119570號、108年度司執字第31214號執行卷宗審認無訛。

(二)異議人與債務人間之租賃關係既係成立在系爭最高限額抵押權設定後，且系爭執行標的物經執行法院囑託鑑價並核定最低拍賣價額，前以異議人與債務人間租賃關係存在之狀態公告拍賣，經第一次、第二次拍賣均無人應買，足認異議人與債務人間之租賃關係確已影響應買人應買之意願，而減少系爭執行標的物之價值，致相對人實行抵押權受有影響，則執行法院依相對人之聲請除去異議人與相對人間之租賃關係，於法自無不合，至異議人得否對相對人請求賠償，要與本件得否依民法第866條規定除去租賃關係無涉，併此敘明。

五、綜上所述，執行法院除去異議人與相對人間之租賃關係，並裁定駁回異議人之聲明異議，於法無違，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、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，裁定如主文。

中華民國 108 年 11 月 18 日
民事第五庭 法官 陳佳君

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中華民國 108 年 11 月 19 日
書記官 李育真