臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第41號

抗　告　人　登強實業有限公司

法定代理人　鄭凱文

上列抗告人因債權人合作金庫商業銀行股份有限公司等與債務人嶠丞企業股份有限公司間清償債務強制執行聲明異議事件，對於中華民國108年12月17日臺灣臺中地方法院108年度執事聲字第54號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　　由

一、抗告意旨略以：抗告人於民國106年9月7日與相對人即債務人嶠丞企業股份有限公司（下稱債務人）簽訂房屋辦公室租賃契約，向債務人承租其所有如原裁定附表所示之不動產（下稱系爭不動產），租賃期間自106年9日20日起至109年9月20日止，租金每月新臺幣（下同）19,000元（下稱系爭租約）。詎料，原法院司法事務官竟於108年8月22日以中院麟民執108司執梅字第33973號執行命令，以系爭租賃關係影響該執行事件債權人之抵押權為由，除去抗告人之租賃權；抗告人對該除去租賃權命令聲明異議，亦遭原法院司法事務官於10 8年10月22日以108年度司執字第33973號裁定為異議駁回之處分；抗告人對該處分提出異議，則遭原裁定駁回。惟依拍賣實務，第一拍流標是正常情形，若僅因第一拍流標即認定租賃關係有礙拍賣即可除去，對經濟弱勢之承租人不利，抗告人之系爭租約僅到109年9月20日，強制除去已違反比例原則？若二拍再流標，抗告人之合法租賃權益被除去，抗告人提早搬遷之損失，應由誰來賠償？又臺灣○○企業銀行股份有限公司（下稱臺灣○○企銀）貸予債務人之貸款並非以不動產之價格為惟一考量，如以拍賣底價是否能清償債權為考量認定有無影響債權人抵押權之實現，不足為憑，臺灣○○企銀抵押權為700萬，拍賣底價為570萬元，即使順利拍出

，除非大幅溢價，否則仍無法清償其債務，是以不足清償所擔保之債權為由排除租約之存在，顯然無據。再者，債權人之目的無異在收回債權，債務人將系爭不動產出租予抗告人，租金可挹注營業收入，亦對債權人回收債權有所幫助，抗告人租約僅到109年9月20日，是否可協商暫緩強制執行，抗告人之租金可清償債權，亦不會影響到系爭標的二拍之價格。原裁定容有違誤，應予廢棄等語。

二、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、2項定有明文。故不動產所有人於設定抵押權後，復就同一不動產與第三人訂立租賃契約，致影響於抵押權者，依上開規定，不問其契約之成立，在抵押物扣押之前後，對於抵押權人當然不生效力，執行法院得依聲請或職權於拍賣程序終結前，以裁定除去其租賃關係，依無租賃狀態逕行強制執行（司法院院字第1446號解釋參照）。又所謂抵押權受影響，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。是於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，即得認影響抵押權，而除去租賃關係（最高法院100年度台抗字第15號裁定、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號研討結果參照）。

三、經查，系爭不動產於87年1月15日設定本金最高限額700萬元之抵押權（下稱系爭抵押權）予臺灣○○企業銀行股份有限公司（下稱臺灣○○企銀）以為借款之擔保，有土地、建物登記第二類謄本、抵押權設定契約書、他項權利證明書附於原法院108年度司執字第36420、114538號卷宗可稽。而本件普通債權人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合作金庫

）持原法院107年度重訴字第648號民事判決及確定證明書為執行名義，聲請就債務人所有之系爭不動產為強制執行，經原法院民事執行處（下稱執行法院）以108年度司執字第33973號受理在案（下稱系爭執行事件），而系爭不動產之第一順位抵押權人臺灣○○企銀於系爭執行事件程序中具狀行使抵押權參與分配後，再持原法院108年度重訴字第2號民事判決及確定證明書為執行名義（聲請執行金額1,450萬元），亦聲請就系爭不動產為強制執行，並經執行法院以108年度司執字第114538號受理併入系爭執行事件執行。又系爭不動產經執行法院依法實施查封程序後，承租人王○宜（下稱王○宜）具狀陳報，抗告人向債務人承租系爭不動產後再出租予王○宜使用（租約自107年9月15日起至108年9月14日止）；嗣執行法院就系爭不動產接續進行鑑價、詢價等程序後，以底價570萬元，暨系爭不動產出租予抗告人及轉租予王○宜，系爭租約尚未到期，拍定後不點交等為拍賣條件，定期於108年8月22日進行第一次拍賣程序，該次拍賣程序無人出價應買，執行法院隨即於同日以中院麟民執108司執梅字第33973號執行命令（下稱除租命令）除去抗告人及王○宜之租賃權，抗告人對該除租命令聲明異議，經原法院司法事務官以108年度司執字第33973號裁定駁回異議，而王○宜則未具狀異議等情，有原法院107年度重訴字第648號民事判決、確定證明書、民事聲請參與分配狀、房屋現況陳報（聲明）狀（含房屋租賃契約書）、鑑定報告、執行筆錄（詢價）、第一次拍賣公告、民事聲請狀、拍賣不動產筆錄（第一次拍賣）、除租命令、執行調查筆錄、併案函附在系爭執行事件卷宗、暨原法院108年度重訴字第2號民事判決、確定證明書附在原法院108年度司執字第114538號卷內可憑，堪以認定。

四、且查，本件債務人於87年1月15日設定系爭抵押權後，抗告人與債務人於106年9月7日就系爭不動產訂立租賃契約，租賃期間自106年9月20日起至109年9月20日止，有房屋辦公室

租賃契約書附於系爭執行事件卷宗可憑，足見抗告人與債務人之租賃關係確係成立於系爭抵押權設定之後無訛。而系爭不動產經執行法院囑託鑑價，並進行詢價程序，執行法院於核定第一次拍賣最低價為570萬元後，定108年8月22日進行第一次拍賣，並於拍賣通知、公告註明系爭不動產由抗告人承租使用，以拍定後不點交為拍賣條件，嗣後拍賣結果因無人應買而未拍定，則客觀上堪認系爭不動產上之租賃關係已影響應買人之意願及系爭不動產之售價，系爭抵押權已受影響。縱第一次拍賣最低價格570萬元仍不足清償抵押權人之債權，然之後拍賣經減價後，系爭不動產售價更低，更不足以滿足其債權，難謂系爭抵押權未受影響。是執行法院司法事務官以系爭不動產經拍賣無人應買，認為系爭不動產上所存在之租賃權對於設定在前之系爭抵押權有影響，為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償，乃依法除去系爭不動產上之租賃權，自屬有據。抗告人主張系爭不動產拍賣價格仍不足清償債務，其流標與系爭租約無關，委無可採。且系爭租約成立於系爭抵押權之後，依系爭不動產當時之公示登記資料，抗告人當可預見如債權人將來實行系爭抵押權時，系爭租約即有依法遭除去之可能，惟抗告人仍決定簽訂系爭租約，即應自行承擔系爭租約遭除去之風險，是抗告人主張除去系爭租約有違比例原則云云，洵屬無據。至於抗告人主張其將因租賃權除去而受有損害，此僅涉承租人與出租人間之權利義務問題，非得作為本件聲明異議之依據，縱有抗告人所稱租金收益，亦非當然得以清償抵押權人之債權，尚難憑此推認系爭抵押權未受影響，抗告人上開主張，亦無理由。

五、綜上所述，執行法院以除租命令除去系爭不動產上之租賃權後予以拍賣，於法尚無不合。原法院維持司法事務官所為處分，裁定駁回抗告人之異議，核無違誤。抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法第30條之1、

民事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　30　　日

民事第五庭　　審判長法　官　許秀芬

法　官　郭玄義

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　洪郁淇

中　　華　　民　　國　　109　　年　　1　　月　　30　　日