

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

109年度抗字第426號

抗 告 人 湧泉昌生技股份有限公司

法定代理人 吳進松

上列抗告人因債權人九上實業股份有限公司等與債務人陳〇河間拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於中華民國10年9月4日臺灣臺中地方法院109年度執事聲字第44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：抗告人並非在債務人陳〇河（下稱債務人）設定抵押權後才承租本案執行標的，實係於民國84年即承租，且債權人九上實業股份有限公司（下稱九上公司）應會在設定前查察抵押物使用現況，其未盡調查之責，原裁定率爾除去伊之租賃關係，實有未當，抗告人係從事化妝品製造、精密儀器批發等業務，部門繁雜，員工眾多，更有許多大型或精密儀器，一時間搬遷不易，刻正尋找新廠，需要時日，原裁定容有違誤不當，應予廢棄云云。

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：

(一)債務人將其所有台中市○○區○○段○○○○○○○號土地及其上同段307建號建物（下稱系爭不動產），於104年12月25日設定第一順位抵押權予第一商業銀行股份有限公司（下稱第一商銀），再於107年1月24日設定第二順位抵押權予九上公司等情，有抵押權之他項權利證明書及土地、建物登記謄本等件附卷可稽。

(二)抗告人於109年1月20日向執行法院提出房屋現況陳報（聲明）狀，記載有定期租賃自108年3月1日起至113年2月28日止等情，亦有該陳報狀附卷可按，則抗告人主張伊於84年即承租系爭不動產云云，核與上開陳報狀所載不合，自難採信。是抗告人之租賃關係，係發生於上開第一、二順位抵押權之後，應可認定。

(三)系爭不動產之租賃關係，經記載於拍賣公告上，嗣經第一次拍賣，無人應買，可見該租賃關係足以影響拍賣之意願，乃上開第一、二順位抵押權人分別聲請執行法院除去租賃關係，執行法院於109年7月2日命令除去抗告人與債務人之租賃關係，並進行第二次拍賣等情，有該108年度司執字第000000號執行卷宗可查，經核於法相合。至於抗告人能否即時搬遷一節，涉及個案執行上個別考量之問題。是抗告人猶執陳詞，指謂原裁定違法不當，為無可採。

四、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。

01 五、據上論結，本件抗告為無理由，依法裁定如主文。

02 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日

03 民事第七庭 審判長法官 王 銘

04 法官 郭妙俐

05 法官 張國華

06 正本係照原本作成。

07 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

08 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（

09 須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同

10 時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

11 書記官 孫銘宏

12 中 華 民 國 109 年 10 月 30 日