

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

109年度抗字第101號

抗 告 人 雲林縣不動產經紀人員職業工會

法定代理人 沈健興

抗 告 人 蘋果動力行銷股份有限公司（前名稱：家慶不動產股份有限公司）

法定代理人 徐佩君

相 對 人 臺灣中小企業銀行股份有限公司

法定代理人 黃博怡

上列當事人間因拍賣抵押物強制執行事件，抗告人對於中華民國109年1月20日臺灣雲林地方法院所為駁回異議之裁定（109年度執事聲字第1號），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、抗告人異議及抗告意旨略以：伊等就如附表所示抵押不動產（下稱系爭抵押不動產）皆於抵押權設定前已成立租賃關係（下稱系爭租賃權），抵押權人於設定抵押時已將存在租賃關係之價值與風險評估在內，縱使事後原租約屆滿再續租另成立租賃關係，對抵押權人當初設定抵押權時，對抵押物之價值與風險評估並不影響。伊等於租期屆滿時再續租，仍維持原租約內容，期間接續未中斷，可見伊等與出租人之真意，並非終止原有租賃關係，再成立新租賃關係，而係將原租賃關係繼續存在而已，並無因此而不利於抵押權人設定抵押權時就抵押物之價值與風險評估。故伊等系爭租賃權均係發生在抵押權設定之前，且為有權占有，縱使接續之租賃期間已逾五年，且未經公證，僅生不適用民法第425條買賣不破租賃原則而已，尚無民法第866條第2項之適用等語。為此，提起抗告，聲明：1.原裁定廢棄。2.原審法院民國（下同）108年10月9日108年度司執字第14606號執行命令應予撤銷。

二、抗告人即異議人雲林縣不動產經紀人員職業工會（下稱不動

產經紀人員職業工會)之法定代理人於108年12月31日變更
為沈健興，抗告人即異議人「家慶不動產股份有限公司」(下稱家慶不動產公司)，於108年11月22日名稱變更為「蘋果動力行銷股份有限公司」(下稱蘋果動力公司)，其法定代理人並於108年12月3日變更為徐佩君，業據提出雲林縣勞工團體職員當選證明書、蘋果動力公司變更登記資料附卷(見執行卷第243、244頁)，並經原審法院以109年4月9日109年度執事聲字第1號裁定本件抗告，不動產經紀人員職業工會由新任法定代理人沈健興承受訴訟，家慶不動產股份有限公司權利義務由蘋果動力公司承受，並由蘋果動力公司法定代理人徐佩君承受訴訟(見原審執事聲卷第55-56頁)，合先說明。

三、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得設定地上權及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租賃關係後拍賣之，民法第866條第1、2項分別定有明文。故所有人於抵押權設定後，在抵押物上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，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償抵押債權之情形，即須除去該項權利而為拍賣，並於拍定後解除被除去權利者之占有而點交於拍定人，乃為使抵押權人得依抵押權設定時之權利狀態而受清償之必要(司法院大法官會議釋字第304號解釋理由書參照)。

。次按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，依民法第866條第1、2項規定，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。又所謂抵押權受影響，係指抵押權人居期未受清償，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號裁定參照）。另依強制執行法第98條第1項、第2項但書規定，拍賣之不動產，其原有之地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係，隨同移轉，但租賃關係發生於設定抵押權之後，並對抵押權有影響者，經執行法院除去者，不隨同移轉。此乃因抵押權為擔保物權，抵押人於設定抵押權之後，法律固允許用益權（如租賃權）之存在，但如影響抵押權所支配之抵押物交換價值時，對於抵押權人不生效力。換言之，抵押權設定後之用益權如使抵押物價值減少，致拍賣所得之價金，不足以清償所擔保之債權之虞時，抵押權人即得聲請法院除去該項權利，執行法院亦得依職權為之。又民法第450條第1項明定「租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。」，故於原租約期限屆滿，出租人與承租人另行簽訂新租約，不論係租金等約定內容均相同，抑僅租期更新，或約定內容已有更新，均屬另成立一租賃關係。抵押物於抵押權設定前，即有定期租賃權存在，而抵押人與承租人於抵押權設定後，租賃期間屆滿時，續訂租約，無論係租賃契約內容之更新或僅租賃期限之更新，均應認係抵押權設定後所成立，而有同法第866條規定之適用（最高法院94年度台抗字第85號裁定、93年度台上字第986號裁判要旨參照）。

四、系爭抵押不動產原所有權人林其達於104年4月21日將系爭不動產，設定擔保最高限額新台幣（下同）8,200,000元之第一順位抵押權予執行債權人臺灣中小企業銀行（下稱臺企銀行）。系爭抵押不動產於107年12月28日以買賣為原因移轉登記為執行相對人鄭丞貝所有。林其達因積欠臺企銀行借款①1,987,142元、②3,621,626元、③169,502元、④377,438元、⑤58,265元、⑥3,719元，前述①至④借款本金合計6,155,708元（不包含利息、違約金），⑤、⑥則為訴訟費用額

，經臺企銀行取得執行名義（即原審法院107年度重訴字第76號清償債務民事判決暨確定證明書、108年度司聲字第32號民事確定訴訟費用額裁定暨確定證明書、108年度司拍字第36號拍賣抵押物裁定暨確定證明書及更正裁定暨確定證明書）後，於108年5月9日向原審法院聲請強制執行系爭抵押不動產，表明執行債權與抵押權為同一債權。經原審法院囑託雲林縣斗六地政事務所於108年5月13日辦理查封登記（見執行卷第39-41頁），原審法院於108年6月24日至現場實施查封，查封筆錄記載：000建號為三層建物，作為不動產經紀人員職業工會及家慶不動產公司聯合辦公處所，並據在場不動產經紀人員職業工會理事長林秉毅表示因租賃關係占有使用系爭抵押不動產等語（見執行卷第49-50頁查封筆錄），原審法院囑託鑑價並詢問債權人債務人意見後，核定底價6,654,000元（土地：4,049,000元、建物：2,605,000元），於108年10月3日第一次拍賣，無人應買（見執行卷第142頁拍賣筆錄），臺企銀行於108年10月8日具狀表示系爭租賃關係顯已影響其抵押權，聲請除去租賃關係後再為拍賣（見執行卷第149頁），原審法院嗣以108年10月9日雲院忠108司執丁字第14606號執行命令諭知系爭抵押不動產之租賃權應予除去（見執行卷第157頁），不動產經紀人員職業工會、家慶不動產公司（以下合稱不動產經紀人員職業工會等2人）分別具狀聲明異議等情，有相對人提出上開執行名義、他項權利證明書、抵押權設定契約書暨其他約定事項、系爭抵押不動產第一類登記謄本等附於原審法院108年度司執字第14606號卷（見執行卷第3至19頁、第24至27頁、第46至47頁），並經本院調取上開執行事件全卷查閱無訛。

五、次按出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約對受讓人仍繼續存在。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之，民法第425條第1、2項定有明文。查不動產經紀人員職業工會前於102年7月15日與林其達簽訂租賃契約，

承租系爭抵押不動產之1、2、3樓全部，租賃期間自102年8月1日起至107年7月15日止，租金每月20,000元，嗣於107年7月15日再與林其達簽訂租賃契約，續租系爭抵押不動產，租賃期間自107年7月16日起至112年6月30日止，租金每月仍為20,000元等情，業據其提出102年7月15日、107年7月15日房屋租賃契約書2份為憑（見執行卷第191、192頁）；蘋果動力公司前於103年12月27日與林其達簽訂租賃契約，承租系爭抵押不動產1樓，租賃期間自104年1月1日起至107年11月30日止，租金每月4,800元，嗣於107年11月29日再與林其達簽訂租賃契約，續租系爭抵押不動產1樓，租賃期間自107年12月1日起至112年10月31日止，租金每月仍為4,800元等情，亦據其提出103年12月27日、107年11月29日房屋租賃契約書2份附卷（見執行卷198、199頁）。而原所有權人林其達於上述租賃契約期間之107年12月28日將系爭抵押不動產所有權移轉予鄭丞貝，有系爭抵押不動產第一類登記謄本可按（見執行卷第94至97頁），前述不動產經紀人員職業工會等2人與林其達簽訂之租約均未逾五年，揆諸民法第425條規定，其等於系爭抵押不動產之租賃關係，對於受讓人鄭丞貝仍繼續存在。

六、又按所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物並排除他人之干涉，民法第765條定有明文，此即所有權之權能，為實現上揭權能，非占有標的物不為功，因之民法第348條第1項規定「物之出賣人負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。」，此所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂，故出賣之不動產如不能移轉占有於買受人，致其無法為使用收益時，必影響買受人購買之意願，而拍賣為買賣之一種，上揭情況亦發生於拍賣，因此抵押人於抵押權設定後，就抵押不動產與第三人訂立租約，則拍賣不動產為第三人承租占有中，法院即不予點交且註明於拍賣公告，拍定人須承擔前手與第三人之租賃關係，且無法現實占有使用標得之不動產，勢將影響標買意

願，此為眾所週知之事，此種情況常致拍賣無人應買，拍賣之價格亦將節節降低，甚至因無人應買而依強制執行法第95條規定視為撤回該不動產之執行，影響抵押權人之受償權利甚鉅，是執行法院自有依聲請或職權除去該租賃關係而為拍賣之必要。經查：

(一)系爭不動產業經執行法院核定底價6,654,000元，定於108年10月3日下午3時實施第一次拍賣，於拍賣公告使用情形欄註記「拍賣之不動產為第三人雲林縣不動產經紀人員職業工會租用中，期間自107年7月16日起至112年6月30日止，租金每月20,000元，拍定後不點交」，經拍賣結果，無人應買，有該次拍賣公告及拍賣筆錄在卷可考（見執行卷第107-108頁、第142頁），應認系爭抵押不動產之租賃關係，已影響出價購買意願，而足以影響抵押權人之受償權利，揆諸上開說明，執行法院於第一次拍賣無人應買後，依抵押權人之聲請，以108年10月9日執行命令除去系爭抵押不動產之租賃關係後而為拍賣，尚無違誤。

(二)抗告意旨主張縱使於原租約屆滿後再續租，均係接續原租賃關係，不影響抵押權人當初設定抵押權時，對抵押物價值與風險評估云云，惟不動產經紀人員職業工會等2人分別於102年7月15日、103年12月27日與林其達簽訂之房屋租賃契約，約定租賃期限分別為五年、三年，依民法第450條第1項規定，原租賃關係於原租約租期屆滿時即當然消滅，其等於租期屆滿後之107年7月15日、107年11月29日分別再與林其達簽訂新租約，縱認係續租，租賃標的物及租金均與原租約相同，但租賃期間已更新，係屬另成立之租賃關係，且另簽訂房屋租賃契約所成立之租賃關係，均在抵押權設定登記之後，揆之前揭說明，應有民法第866條規定之適用，抗告意旨主張系爭租賃關係存在於抵押物之價值與風險評估無影響，尚無可採。

七、綜上所述，抗告人原租賃關係雖成立於系爭抵押權設定之前，然原租賃關係於系爭抵押權設定後，因租期屆滿而消滅，

01 抗告人更新租賃期間，簽訂新租約，係屬另成立之租賃關係
02 且發生在抵押權設定登記之後，應有民法第866條規定之
03 適用，而因此項租賃關係之存在，影響投標買受意願，足以
04 影響抵押權之受償，則執行法院依抵押權人之聲請，除去租
05 賃關係而為拍賣，於法有據，原裁定維持司法事務官之處分
06 裁定駁回抗告人之異議，亦無不合。抗告意旨指摘原審法
07 院裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

08 八、據上論結，本件抗告為無理由，依強制執行法30條之1、民
09 事訴訟法第495條之1第1項、第449條第1項、第95條、第78
10 條，裁定如主文。

11 中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
12 民事第五庭 審判長法官 吳森豐
13 法官 孫玉文
14 法官 林逸梅

15 上為正本係照原本作成。

16 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗
17 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），
18 並繳納再抗告費新台幣一千元。

19 提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
20 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
21 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

22 中 華 民 國 109 年 6 月 11 日
23 書記官 鄭信邦

24 【附註】

25 民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規定
26 ：

- 27 (1) 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
28 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。
29 (2) 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
30 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
31 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。

附表

所有權人：鄭丞貝

1.	土地	雲林縣○○市○○段○○○○號 面積：1292平方公尺 權利範圍：135/8083
2.	建物	建號：000 基地：雲林縣○○市○○段○○○○號 門牌：雲林縣○○市○○路○段○○○號 權利範圍：全部 住商用、14層、騎樓、鋼筋混凝土造 一層：30.92平方公尺 二層：39.74平方公尺 三層：39.74平方公尺 騎樓：12.45平方公尺 合計：122.85平方公尺 附屬建物：陽台12.45平方公尺 平台6.23平方公尺 花台2.20平方公尺