臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第1128號

抗　告　人　統一超商股份有限公司
法定代理人　羅智先
代　理　人　劉祐伸

上列抗告人因於債權人板信商業銀行股份有限公司與債務人偉翔商用物業開發股份有限公司間清償票款強制執行事件（臺灣士林地方法院107 年度司執助字第4510號）之聲明異議事件，對於中華民國108 年7 月24日臺灣士林地方法院108 年度執事聲字第62號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主　　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　　由

一、抗告人於原法院異議及抗告意旨略以：債權人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信商銀）於民國（下同）102 年11月27日，就債務人偉翔商用物業開發股份有限公司（下稱偉翔公司）所有坐落台北市○○區○○段○○段0000地號土地所有權應有部分1435 /10000 ，及其上同段2277建號建物所有權全部（門牌號碼台北市○○區○○路○○○ 號，含共有部分同段2320建號建物）（下合稱系爭不動產），設定3 億3600萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權）。伊於102 年5月27日與偉翔公司就系爭不動產簽訂租賃契約（下稱102 年租約），約定租期自102 年6 月15日起至108 年8 月14日止，嗣因偉翔公司法定代理人更易，伊於105 年4 月26日再與偉翔公司簽訂租賃契約，約定租期自105 年5 月15日起至113 年5 月14日止（下稱105 年租約），此僅是租賃條件變更，非成立一個新租賃關係，因此板信商銀設定系爭抵押權時，已有租賃權存在於系爭不動產之事實並未改變，本件不得依民法第866 條第1 、2 項規定除去伊與偉翔公司就系爭不動產之租賃關係，然原法院司法事務官竟依民法第866 條規定，以107 司執助莊字第4510號執行命令，將上開租賃關

係終止之，伊對此執行命令聲明異議，經原裁定駁回伊之聲明，實難令人甘服，為此提起抗告等語。

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項、第2項定有明文。如其抵押權因設定地上權或其他權利而受影響者，司法院院字第1446號解釋認為對於抵押權人不生效力，抵押權人聲請拍賣抵押物時，原法院自可依法逕予執行，乃因抵押權為物權，經登記而生公示之效力，在抵押權登記後就抵押物取得地上權或其他使用收益之權利者，自不得使登記在先之抵押權受其影響。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所必要。（司法院釋字第304號解釋理由書參照）。

三、經查：

㈠、系爭不動產所有權人即債務人偉翔公司於102年11月27日為債權人設定系爭抵押權，擔保債權額為3億3600萬元（板信商銀陳報債權餘額超過2億4890萬0000元），有系爭不動產登記謄本及板信商銀108年2月11日陳報狀在卷可稽（見原法院107年度司執助字第4510號案件卷）。板信商銀聲請就系爭不動產予以強制執行，經原法院於107年11月21日定第一次拍賣，底價為3億5680萬元，並註記「拍定後不點交（第三人統一超商股份有限公司基於租賃關係占有中，租期自105年5月15日起，迄113年5月14日止。）」，惟無人應買，原法院乃以底價2億8545萬元定第二次拍賣，並為相同內容之公告，仍無人應買，再以底價2億2837萬元定第三次

拍賣，顯不足清償抵押債權，足見抗告人與偉翔公司間就系爭不動產之租賃關係存在，將使應買人於拍定後無法及時占有使用，對應買意願有所影響，確已影響板信商銀系爭抵押權所擔保債權之受償。

㈡、抗告人雖主張其與偉翔公司間就系爭不動產之租賃關係於102年6月15日起已簽立102年租約，105年4月26日再次簽立105年租約，僅是因偉翔公司法定代理人有變動，調整租金提前續約，非新成立之租賃關係云云，然對照此兩份租賃契約內容，當事人及標的物固屬相同，但契約約款有諸多差異，不僅租期及租金數額均不相同（102年租約：102年6月15日起至104年8月14日止月租15萬元、104年8月15日起至106年8月14日止月租16萬元、106年8月15日起至108年8月14日止月租17萬元；105年租約：105年5月15日起至113年5月14日止月租均15萬元），且租金之付款約定、出租人終止租約之事由、承租人終止及解除租約事由、違約處罰等約款內容亦有明顯不同，另基於相關法令之最新規範，於105年租約增修契約條款等（如105年租約第5條增訂出租人應開立發票之義務、第10條增訂承租人違法使用租賃標的或存放危險物品等情形，出租人終止租約之事由、第11條增訂承租人終止及解除租約之具體事由及效果、第14條至第16條依據個人資料保護法、稅法新修正內容明訂當事人應遵循之權利義務、第18條新增基於誠實經營目的當事人應遵循之規範等），堪認兩份租約不論實質內容及約定方式均有顯著之差異性明確。再參抗告人自陳：105年5月15日開始抗告人與偉翔公司依照105年租約規定，不再依照102年租約。105年租約是改版過的租約，抗告人通常會就影響到抗告人之重大權益進行改版。也會把對抗告人較有保障之內容修正於改版租約，或基於其他承租之相關經驗進行改版等語（見本院卷第44頁），應認105年租約係抗告人與偉翔公司就系爭不動產之租賃權利義務關係全面協商後，另行成立之一個新的租賃關係，用以取代102年租約約定，則102

年租約已失其效力。從而，抗告人與偉翔公司係於105年4月26日重新成立租賃關係，已在系爭抵押權設立登記以後，並影響系爭抵押權，業如前述，是揆諸前開說明，原法院司法事務官准依板信商銀之聲請，終止抗告人與偉翔公司於系爭不動產上之租賃關係，原裁定並駁回抗告人之聲明異議，核無違誤。抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　15　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　鍾素鳳

法　官　羅惠雯

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　17　　日

書記官　洪秋帆