

臺灣臺南地方法院民事裁定

114年度司執字第98081號

聲明異議人

即 承租人 頂上國際興業股份有限公司

法定代理人 陳雲翰

債 權 人 國泰世華商業銀行股份有限公司

法定代理人 郭明鑑

代 理 人 蕭均年

債 權 人 中租迪和股份有限公司

設臺北市○○區○○路000號8樓

法定代理人 陳鳳龍

債 權 人 中國信託商業銀行股份有限公司

法定代理人 陳佳文 住同上一人

送達代收人 楊婷茵

債 權 人 永豐金租賃股份有限公司

法定代理人 李文宏

債 務 人 陳雲宗

上列當事人間因拍賣抵押物強制執行事件，承租人聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理由

一、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權利，但其抵押權不因此而受影響，民法第866條定有明文。又不動產所有人設定抵押權後，如與第三人訂立租賃契約而致抵押權之價金有所影響，該租賃契約對於抵押權人不生效力，抵押權人因屆期未受償，聲請拍賣抵押物時，執行法院自可依法以無租賃狀態逕予執行，司法院院字第1446號解釋，亦有明確說明。末按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執执行程序終結前，為聲請或聲明異議，但強制執行不因而停止，強制執行法第12條第1項亦有明訂。

二、異議人略以，訴外人陳雲筑於民國111年與5月30日買賣登記過戶附表所示之不動產(下稱系爭不動產)予債務人，為續租於111年6月1日與債務人進行換約(因買賣不破租賃延續前未到之租約)，租期改為111年6月1日起至113年5月31日止，及同時簽訂到期續約自113年6月1日起至117年5月31日止，因不熟悉法令規定，誤將契約訂立日期直接謄寫為113年6月1日，雙方原意是六年期租約，因逾六年期租約須公證，所以分成兩份租約，兩份租約皆為111年6月1日簽立，為此，爰依法聲明異議請求撤銷除租命令云云。

三、經查，系爭不動產於民國111年5月31日由債務人設定第一順位抵押權予抵押權人國泰世華商業銀行股份有限公司(國泰銀行)，此有設定抵押權契約書、他項權利證明及土地登記謄本在卷可參，又債務人因未能按時履行債務，經債權人聲請強制執行系爭不動產，惟因債務人於設定抵押權後、執行查封前業已將系爭不動產出租予異議人，此有系爭不動產之房屋租賃契約(租期為民國113年6月1日起至民國117年5月31日止)可參，另異議人亦自承與債務人就系爭不動產之租約進行換約，將租期改為111年6月1日起至113年5月31日止，

及同時簽訂到期續約自113年6月1日起至117年5月31日止，且債權人亦提出系爭不動產設定抵押權時無出租、出借之擔保物提供暨抵押權設定同意書，故本院形式觀察，即認債權人之抵押權係成立於租賃關係前。是以本院乃於114年11月18日依臺灣臺南地方法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理不動產拍賣變賣業務作業要點規定，委託台灣金融資產服務股份有限公司(下稱金服公司)拍賣系爭不動產，金服公司並於公告上註記此一出租情況，並分別於115年1月7日、28日進行二次拍賣，但並未賣出，故債權人即抵押權人國泰銀行主張因有此一租賃關係之存在，致系爭不動產無法順利賣出，認有影響抵押權人權益，而聲請除去租賃關係，此有拍賣公告、拍賣不動產筆錄、陳報狀在卷可憑。經本院審酌上開情況，認在未除去該租賃關係之時既未能拍定，則該租賃關係之存在顯影響抵押權，本院乃依聲請於115年2月2日以本字號通知除去該租賃關係。從而，本院依債權人之聲請，除去異議人之租賃權，自屬於法有據，異議人以前述事由聲明異議，於法不合，應予駁回。

四、依強制執行法第12條第2項、第30條之1，民事訴訟法第95條、第78條裁定如主文。

五、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣一千元。

中 華 民 國 115 年 3 月 30 日
民 事 執 行 處 司 法 事 務 官 陳 敬 程

附表：

114年司執字098081號 財產所有人：陳雲宗								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺南市	永康區	永信		241	78.67	全部	
	備考							

編號	建號	基地坐落 -----	建築式 樣主要	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積	附屬建物主		

(續上頁)

01

		建 物 門 牌	建 築 材 料 及 房 屋 層 數	合 計	要 建 築 材 料 及 用 途		
1	104	臺南市○○區○ ○段000地號 ----- 臺南市○○區○ ○里○○○路000 號	4 層 、 鋼 筋 混 凝 土 造 、 住 家 用	一層：46.41 二層：46.41 三層：46.41 四層：27.12 合計：166.35	陽台22.76	全部	
	備考	包含未保存登記建物全部					