

## 司法院釋字第三〇四號解釋

中華民國 81 年 8 月 14 日

院台秘二字第 13363 號

### 解 釋 文

民法第八百六十六條規定：「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權利。但其抵押權不因此而受影響」，如其抵押權因設定地上權或其他權利而受影響者，本院院字第一四四六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，執行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，如該項地上權或其他使用收益之權利於抵押權無影響時，仍得繼續存在，已兼顧在後取得權利者之權益，首開法條及本院解釋與憲法並無抵觸。

### 解釋理由書

民法第八百六十六條規定：「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權利。但其抵押權不因此而受影響」，如其抵押權因設定地上權或其他權利而受影響者，本院院字第一四四六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，執行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。反之，如該項地上權或其他使用收益之權利於抵押權無影響時，仍得繼續存在，已兼顧在後取得權利者之權益。民法第八百六十六條但書之規定及本院院字第一四四六號解釋，與憲法保障人民權利之意旨，並無抵觸。

大法官會議 主 席 林洋港  
大法官 翁岳生 翟紹先 楊與齡 楊建華  
楊日然 馬漢寶 劉鐵錚 吳 庚  
史錫恩 張承韜 張特生 李志鵬

## 抄程 0 景聲請書

為關於臺灣高等法院七十九年度抗字第一〇〇七號民事裁定所適用之民法第八百六十六條及司法院院字第一四四六號等二項法令，違反憲法第七條之平等權，謹聲請解釋憲法事。

### 一、解決疑義必須解釋憲法之理由及其所引用之條文

(一)必須解釋憲法之理由：聲請人因不服臺北地方法院七十九年度民執公字第二〇〇號民事裁定，經臺灣高等法院以民法第八百六十六條及 鈞院院字第一四四六號二項法令裁定駁回抗告，因認上開臺灣高等法院所適用之法令有違反憲法第七條規定之疑義。此項疑義之解釋，事涉臺灣地區當今廣大社會老百姓之居住權益，有先聲請 鈞院明文解釋，以為臺灣地區之內，大約百分之九十五之無殼蝸牛謀求平等權及生存權暨基本人權之依據。

(二)引用憲法條文：第七條、第十五條、第二十三條。

### 二、疑義之性質、經過及對本案所持立場及見解

(一)民法第八百六十六條所規定之「但其抵押權不因此而受影響」及司法院院字第一四四六號解釋中之「如於抵押權設定後與第三人訂立租賃契約而致有上述之影響者，依同條之規定言之，不問其契約之成立在抵押物扣押之前後，對於抵押權人亦當然不能生效，其抵押權人因屆期未受清償或經確定判決聲請拍賣抵押物時，執行法院自可依法逕予執行」等二項有關為保護抵押權人，而致生不平等於租賃權人之規定，違反憲法第七條、第十五條、第二十三條之規定，請為違憲之解釋，並變更為平等於臺灣廣大無殼蝸牛老百姓之解釋。

(二)經過：同「必須解釋憲法之理由」欄記載，茲引用之。

(三)聲請人之立場：聲請人為上開臺灣高等法院裁定駁回抗告之抗告人，因該項裁定很明顯的違反憲法之平等權及生存權，暨基本人權，基於後列之見解，認為該裁定所引用之法令違反憲法所保障之人民權利之規定。

(四)聲請人之見解：(1)查中華民國基於三民主義為民有、民治、民享之民主共和國，憲法第一條著有明文，故中華民國之所有法令，自應遵循此三民主義基本之規範指導，予以漸近修改（變更）。(2)本案系爭之法令係在四十年前所訂立，衡諸昔時之社會環境與現今之社會經濟環境，已非可同日而語，如再依此法令統治臺灣人民，富者恆富，貧者恆貧（此時之貧，本聲請人認為是無屋可住之貧），當非 國父孫中山先生當初創作三民主義之本意。(3)該項裁定所引用之法令，很明顯的是在維護社會中的強大統治階級，就現今階段的政經環境而論，已不合時宜，且極不平等。富者恆富，貧者恆貧，中華民國憲法第七條之精神，何時能予以昭彰呢？(4)是社會經濟環境既不平等，人民之生存權暨基本人權亦連帶的不受保障。(5)由上所述，該二項法令，顯已違憲。（在現今之政經環境中，依理論而言，雖可，但就現實環境而論，可能乎？）

### 三、有關機關處理本案之主要文件及其說明

提出臺灣高等法院七十九年度抗字第一 0 0 七號民事裁定影本乙件，其裁定要旨略以：「本聲請人之租賃權效力，已影響於抵押權人，依法令自得予以除去」而駁回本聲請人之抗告。

### 四、聲請解釋之目的

本件原審法院未能正視現今廣大臺灣社會百分之九十五之無殼蝸牛之老百姓之生存權、居住權、雖係限於法令之規範，然而此項法令並非強行限制執行法令者皆須如此。而法院者皆一成不變，凡有聲請除去租賃權者一概照准，從未去正視社會經濟環境問題，如此一味僵硬執法，袒護一小撮統治階級，造成人階級意識上的不平等，社會諸多問題亦由此而生，雖政務之推動，為行政院之職掌，然適時之法令解釋變更，豈不更符合行政、司法之相輔相成之政治指導原則，故請將上開法令予以適度變更（畢竟

四十餘年了)，以維護臺灣現今諸多諸多無殼蝸牛之權益！並給執法者一個方向，不要抵押權人一聲請除去租賃權就一成不變「照准」！（此等照顧有錢人之方法，真的很好嗎？）

謹 呈

司法院大法官會議公鑒

具聲請書人：程〇景

中 華 民 國 七 十 九 年 十 一 月 六 日

附件：

臺灣高等法院民事裁定

七十九年度抗字第一〇〇七號

抗告人 程〇景 （住略）

上抗告人因臺灣土地開發信託投資股份有限公司與謝〇康間拍賣抵押物強制執行事件，對於中華民國七十九年六月三十日臺灣臺北地方法院七十九年民執公字第二〇〇號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

告抗告費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、本件相對人臺灣土地開發信託投資股份有限公司在原法院主張：債務人謝〇廉以坐落臺北市〇〇路〇段〇〇〇巷〇〇、〇〇號五樓房屋，於七十七年十二月一日為其設定新臺幣八百五十二萬元之抵押權，嗣於抵押權設定後之七十八年九月間，將上開房屋交與第三人柯〇海出租與抗告人，而此項不動產經原法院以底價新臺幣七百十六萬六千元定期於七十九年六月十三日拍賣，無人應買，此項租賃關係已影響其抵押權，為此聲請將該項租賃權除去後拍賣等情。
- 二、原法院依民法第八百六十六條規定及司法院院字第一四四六號解釋，認相對人之聲請並無不合，因予裁定准許。本院審酌原法院執行卷附抵押權設定契約書、他項權利證明書、房屋租賃契約書及七十九年六月十三日拍賣不動產筆錄，認為原裁定並無違誤。

抗告意旨略以抗告人係向第三人柯〇海承租上開房屋，承租當時已交付柯〇海大筆金錢以供繳納貸款利息，抗告人不認識債務人謝〇康，如房屋被拍賣，抗告人仍願續付租金，實無除去租賃權之必要云云，所稱縱令屬實，然上開抵押物之拍賣價金因抗告人與柯〇海間之租賃契約而受影響以致無人應買之事實，依然存在，按之前開法條及司法院解釋，仍有除去租賃權之必要。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由。

三、依強制執行法第四十四條、民事訴訟法第四百九十二條第一項、第九十五條、第七十八條裁定如主文。

中 華 民 國 七 十 九 年 七 月 十 七 日