臺灣南投地方法院民事裁定

115年度執事聲字第26號

異　議　人　真光系統整合科技實業有限公司

000000000000000000

法定代理人　鍾智中

上列異議人因本院114年度司執字第37595號拍賣抵押物強制執行事件，對於本院民事執行處司法事務官於民國115年5月30日所為裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理　由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3及第240條之4第1項本文及第2項分別定有明文。上開規定，亦為強制執行程序所準用，強制執行法第30條之1復有明文。經查：本院民事執行處司法事務官於民國115年5月30日所為114年度司執字第37595號裁定（下稱原裁定），於同年6月4日送達異議人，此有該案卷附本院送達證書可參，異議人於同年6月11日具狀對原裁定提出異議，經司法事務官認異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，自應由本院就異議有無理由為裁定，先予敘明。

二、異議意旨略以：債務人周美雯於108年11月22日將附表一、二所示不動產設定最高限額新臺幣（下同）1,800萬元之抵押權予債權人台中商業銀行股份有限公司（下稱台中商銀），以擔保其現在（包括過去所負現在尚未清償）及將來

所負債務（下稱系爭抵押權），後於110年1月6日將附表一所示建物（下稱系爭建物）屋頂出租予異議人（下稱系爭租賃關係），然系爭建物位於山坡地保育區並為農牧用地，使用上受限制，長期作為菇類栽培場，附近房地交易頻率低，且目前房地景氣低迷，僅以第1次拍賣無人應買，即認系爭租賃關係影響抵押權行使，似嫌速斷。又系爭租賃關係僅存於屋頂，不影響內部空間使用，且有租金收益，可增加抵押物價值，復可提供50餘萬度電能，具有公共利益，難認會降低投標意願或影響抵押權之行使。另周美雯於系爭租賃關係成立時未告知系爭抵押權及借貸情形，斯時系爭抵押權所擔保之債權僅850萬元，除去系爭租賃關係致異議人受害不亞於債權人，爰請求廢棄原裁定，另為適當之處分等語。

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。前開規定，依同法第881條之17規定，於最高限額抵押權準用之。所謂於抵押權有影響者，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，致無人應買或減價後之最低價額已不足以清償擔保債權之情形而言。是抵押權設定後成立之租賃關係，倘有上開情形之一時，執行法院即得認定影響抵押權而除去該租賃關係。

四、經查：

㈠債務人周美雯早於108年11月22日即將系爭建物設定系爭抵押權予台中商銀，嗣於110年1月6日方與異議人成立系爭租賃關係，將系爭建物屋頂出租予異議人，供其裝設太陽能板等光電設施。而台中商銀於114年10月21日以本院114年度司拍字第95號民事裁定暨確定證明書為執行名義聲請強制執行，其債權金額為本金2,774萬6,015元及其利息、違約金，

經本院以114年度司執字第37595號拍賣抵押物強制執行事件受理，系爭建物與共同擔保如附表二之土地合併拍賣底價為1,955萬元，並於拍賣公告載明：屋頂上之太陽能光電板非債務人所有，未一併查封拍賣，請應買人注意拍定後系爭建物之屋頂不點交等語，委由臺灣金融資產服務股份有限公司中部分公司於115年5月13日辦理第1次公開拍賣，因無人應買而未拍定，台中商銀乃以系爭建物屋頂設置太陽能光電板，拍定後屋頂不點交，已影響系爭抵押權為由，聲請除去系爭租賃關係。本院民事執行處司法事務官審酌系爭建物之屋頂因出租他人，致第1次拍賣無人應買，遂於同年5月15日核發執行命令除去系爭租賃關係後拍賣；異議人不服上開執行命令，聲明異議，嗣經司法事務官於同年月30日以原裁定駁回其異議等情，業據本院調取本院114年度司執字第37595號執行卷宗核閱無訛。準此，異議人與周美雯之系爭租賃關係既成立在系爭抵押權設定後，司法事務官以租賃影響購買意願致無人應買為由，除去系爭租賃關係，依前揭說明，於法並無不合。

㈡異議人雖主張系爭租賃關係僅存於系爭建物屋頂，不影響內部空間使用，且有租金利益，可增加抵押物之價值，復具有公共利益，應不影響購買意願等語。然異議人就屋頂設置太陽能板無損系爭建物市價、系爭建物屋頂之光電場可提供每年電能50餘萬度等等，並未提出具體事證以實其說，已難認可採；況系爭建物因系爭租賃關係存在受有使用、收益上之限制，甚至拍定人尚須與異議人協商屋頂太陽能板之處置方式，亦無法排除滋生紛爭、衍生處理費用等風險，難謂無影響他人應買之意願。是異議人此部分主張，自非可採。

㈢異議人又主張周美雯於系爭租賃關係成立時，未告知系爭抵押權及其借貸情形、斯時系爭抵押權所擔保之債權僅850萬元，除去系爭租賃關係有害異議人之權利等語。惟系爭抵押權依法登記，具有公示效力，異議人於系爭租賃關係成立前即得由不動產登記謄本查知系爭抵押權存在及其最高限額為

1,800萬元，並評估是否成立系爭租賃契約，尚難僅以周美雯未主動告知系爭抵押權及相關借貸情形，即謂不得除去系爭租賃關係。故異議人此部分主張，亦不足採。

五、綜上所述，原裁定駁回異議人之聲明異議，並無違誤，異議意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

六、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

民事第二庭　法　官　曾瓊瑤

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　30　　日

書記官　許雅淩

附表一：

財產所有權人：周美雯							
編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	第1次拍賣最低拍賣價格（新臺幣）
				樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	27	南投縣○○鄉○○段000地號 ---------- 香茶巷35之27號	農業設施（菇類栽培場）、鋼鐵造有牆、鋼鐵造無牆、1層	一層：3897.28 合計：3897.28		全部	10,620,000元

附表二：

財產所有權人：周美雯								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	第1次拍賣最低拍賣價格（新臺幣）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	南投縣	魚池鄉	香茶		970	4216.38	全部	8,930,000元