

臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第907號

抗 告 人 川亞國際企業有限公司

法定代理人 江川金

上列抗告人因債權人寶雅國際股份有限公司等與債務人瑞鈦實業有限公司間求償債務強制執行事件，聲明異議，對於民國109年6月12日臺灣宜蘭地方法院109年度執事聲字第16號裁定提起抗告，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、抗告人主張：緣債權人寶雅國際股份有限公司執臺灣宜蘭地方法院（下稱宜蘭地院）108年度司促字第4317號支付命令暨確定證明書向宜蘭地院（下稱執行法院）聲請對債務人瑞鈦實業有限公司（瑞鈦公司）財產為強制執行。執行法院以108年度司執字第19884號執执行程序（下稱系爭執执行程序）查封伊向瑞鈦公司承租屋頂放置太陽光電系統，如附表所示之房地（下稱系爭房地），並公告於民國109年4月14日為第一次拍賣。債權人合作金庫商業銀行股份有限公司（下稱合庫銀行）亦以其在同房地設有最高限額新臺幣（下同）6,280萬元之最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），聲請參與分配。詎合庫銀行於執行法院第一次拍賣無人應買後，即以系爭抵押權受有影響為由，聲請除去系爭房地租賃負擔。執行法院未探究第一次拍賣無人應買，實因設定底價過高，與伊之租賃無涉；且伊於承租期間已投下鉅資在系爭房地屋頂設置太陽能板，執行法院驟然除租反導致系爭房地價值降低、違背政府能源發展建設美意。執行法院仍於同年月16日命為除租，顯違反民法第866條規定之立法目的，爰依法聲明異議。原法院司法事務官駁回抗告人之異議，抗告人不服異

01 議，原法院仍予駁回，因此抗告前來。

02 二、按不動產所有人設定抵押權後，於同一不動產上，得成立租
03 賃關係。但其抵押權不因此而受影響。倘抵押權人實行抵押
04 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
05 之，民法第866項第1項、第2項定有明文。所謂抵押權受影
06 響，係指抵押權人屆期未受清償，實行抵押權時，因抵押物
07 上有成立於抵押權設定後之負擔，影響抵押物之交換價值，
08 致無人應買或出價不足以清償擔保債權之情形而言。

09 三、經查，合庫銀行早先於104年10月6日，即已在系爭房地設定
10 系爭抵押權。嗣抗告人為在系爭房地屋頂裝設太陽能板等光
11 電設施，於106年10月24日與瑞鈦公司締結租約。原法院於1
12 09年4月14日以底價1億1,190萬元拍賣系爭房地，因無人應
13 買而未拍定，合庫銀行以系爭房地於拍定後尚須點交拆除包
14 含抗告人所設置太陽能板等承租設施，將降低系爭房地市價
15 為由，聲請執行法院除租。執行法院衡酌系爭房地係因出租
16 他人影響購買意願，致無人應買，於同年月16日核發執行命
17 令除去系爭房地上之租賃權，有太陽光電系統屋頂租賃合
18 約、拍賣公告、拍賣筆錄、聲請狀、執行命令在卷，並經本
19 院調閱系爭執行程序卷宗核閱無訛。抗告人之租約既成立在
20 合庫銀行之抵押權之後，且經執行法院以租賃影響購買意願
21 致無人應買為由除租，依上揭說明，並無不合。抗告人主張
22 系爭執行程序違誤云云，應屬無據。原法院司法事務官駁回
23 抗告人之聲明異議，抗告人異議，原法院予以駁回，亦無不
24 當。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予
25 駁回。

26 四、抗告人雖以參考系爭房地同段土地，無論公告現值或實價登
27 錄，最高估價僅5,956萬6,879元至7,208萬8,435元之間，原
28 設定底價顯與市價有間，導致無人應買，否認無人應買原因
29 與其承租有關云云，然查：系爭房地拍賣前經鑑價合計9,25
30 0萬1,000元，有系爭執行程序卷內鑑定報告足稽，執行法院
31 第一次拍賣底價為1億1,190萬元如上述，並未顯著過高。抗

告人對其估價復未提出較鑑價報告更合理之評估方法，以供
本院審酌，其泛言執行法院設定底價過高云云，自未足採。
抗告人又以興建太陽能板係政府能源政策之一環，不會影響
系爭房地使用，反有可能提升房屋價，無造成房屋價值減損
可能，主張：不能任意除租云云。惟抗告人就其太陽能板設
置無損於市價，並未提供何事證證明，且日後租期屆至，尚
須拆除太陽能板設施，亦不能排除滋生其他費用，而影響應
買人買受意願之虞。是項主張，亦為無據。

五、爰裁定如主文。

中 華 民 國 109 年 9 月 15 日
民事第八庭

審判長法 官 陳邦豪
法 官 胡芷瑜
法 官 古振暉

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 109 年 9 月 15 日

書記官 廖逸柔