臺灣新北地方法院民事裁定

112年度執事聲字第55號

異　議　人　齊一興業開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　賴增銓

000000000000000000

上列異議人因與相對人新北市中和地區農會間拍賣抵押物事件，對於本院司法事務官於中華民國112年6月13日所為108年度司執字第59752號裁定，提出異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　由

一、聲明異議、聲請停止拍賣及異議意旨略以：相對人以其為抵押權人身分，執本院102年度司拍字第153號、106年度司拍字第83號拍賣抵押物裁定（下合稱系爭拍賣抵押物裁定），對伊聲請本院108年度司執字第59752號強制執行事件（下稱系爭執行事件）。惟系爭執行事件執行迄今，已有多筆擔保物拍出，僅餘附表一、二所示不動產（分別為新北市○○區○○路0段000巷00號5樓建物及所坐落基地、新北市中和區中山路3段114巷7樓地下一層建物及其坐落基地，下合稱系爭不動產）尚未執行。而系爭執行事件僅須執行附表二所示不動產，即可清償債務及各項執行費用，如先執行附表一所示不動產，已嚴重侵害伊權益。故系爭執行事件之執行程序已與強制執行法第96條規定、辦理強制執行事件應行注意事項第55點規定相違，伊自可依強制執行法第12條規定聲明異議，並依強制執行法第96條規定聲請停止拍賣。詎本院民事執行處（下稱執行法院）司法事務官竟於民國112年6月13日以108年度司執字第59752號裁定（下稱原裁定），駁回伊之聲明異議及聲請停止拍賣，自有違誤，且系爭執行事件之執行程序亦有違反強制執行法第50條之1第1項、第2項、第113

條之無益查封禁止規定之情。爰依法提出異議，求為廢棄原裁定等語。

二、相對人則以：異議人與其他債務人向伊貸款，迄今未清償全部貸款本息。伊自102年間聲請強制執行至今，僅受償7,800餘萬元，尚餘本金9227萬8,023元未受清償。伊於102年、107年、108年多次現場執行，發現異議人以月租、臨停方式將附表二所示不動產交予第三人使用，現再以第三人公司商業模式委外經營賺取營利，伊歷經多年執行，債權仍未獲得滿足，聲請人積欠伊之本息亦不斷增加。又異議人尚有積欠稅款、執行費用，連同併案債權人臺灣金聯資產管理股份有限公司（下稱臺灣金聯公司）就附表一編號3所示土地，尚設有優先於伊之最高限額抵押權合計1億4,400萬元計算，異議人所謂僅執行附表二所示不動產已足清償云云，並不可採。另附表二所示不動產債務人人數高達70多人，至今仍有買賣產權糾紛，將會影響應買人之意願，且自102年強制執行後，均因無人應買流標，視為撤回執行，可見處分不易，故系爭執行事件仍有繼續將系爭不動產一併執行之必要等語，資為抗辯。

三、按供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其他部分應停止拍賣，強制執行法第96條第1項定有明文。又供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，於拍定前，債務人得指定其應拍定不動產之部分。拍賣之不動產有數宗時，原則上應一次拍賣，但法院得斟酌實際情況，於拍賣公告註明：如一宗或數宗不動產拍賣所得價金已足敷清償債權額及債務人應負擔之費用時，其餘部分即不予拍定字樣，辦理強制執行事件應行注意事項第55點亦定有明文。是法院評估有無超額拍賣，應以債務人之財產將來拍賣所得之價金是否足以清償債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額以為斷。另案為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，是為共同

抵押。此種抵押權，倘未限定各個不動產所負擔之金額者，抵押權人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償。是以共同抵押之抵押權人，就何一抵押物賣得之價金，受債權全部或一部之清償，除受強制執行法第96條規定之限制外，有自由選擇之權。又以數宗不動產供拍賣者，須其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，債務人始得依強制執行法第96條第2項本文規定，指定其應拍賣不動產之部分，並依同條第1項規定，停止其他部分之拍賣（最高法院106年度台抗字第164號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠相對人於102年間，以異議人及其他債務人前於97年10月31日提供系爭不動產及其他不動產設定最高限額1億5,920萬元抵押權為擔保，向其借款，因異議人尚積欠1億3.265萬元本息未清償為由，聲請系爭拍賣抵押物裁定獲准，有系爭拍賣抵押物裁定可查（見原裁定卷一第29至41頁）。嗣相對人於102年間聲請強制執行異議人名下不動產（含系爭不動產）取償，惟相對人尚有債權本金9,227萬8,023元，及自107年9月5日起算之利息及自107年10月6日起算之違約金均未受償，有本院民事執行處強制執行分配表、分配結果彙總表可查（見原裁定卷一第263至266頁）。又相對人執系爭拍賣抵押物裁定，以上開債權本金9,227萬8,023元，及自107年9月5日起算之利息及自107年10月6日起算之違約金為執行債權額，聲請系爭執行事件，以拍賣系爭不動產取償（見原裁定卷一第13頁）。可見相對人提出之執行名義合計最高限額擔保範圍本金9,227萬8,023元及上開利息、違約金。另異議人之其他優先債權人即臺灣金聯公司就附表一編號3所示土地，亦有優先債權6,460萬4,746元未受償，且該債權次序先於相對人（見原裁定卷第266頁）。準此，相對人陳報執行債權為本金9,227萬8,023元及上開利息、違約金，得參與分配債權人即臺灣金

聯公司優先債權金額為6,460萬4,746元，上開優先債權金額至少已有共計1億5,000萬餘元甚明。

㈡又執行法院囑託大一不動產估價師事務所對系爭不動產進行鑑價後（見原裁定卷三第97至228頁），以鑑價價格：「甲標土地價格26,642,282元、建物價格5,908,920元、增建部分2,043,800元；乙標土地價格116,048,518元、建物價格66,831,600元、增建部分4,548,280元」為拍賣最低價額（見原裁定卷三第262頁），雖上開金額合計2億餘元，如以上開底價為第一次拍賣公告，相對人之執行債權或有受償之虞。惟按系爭不動產之價值究竟可否滿足執行債權，須考量拍賣成交價，蓋法院拍賣不動產能在何時以何價格拍定，皆無法預知，實務上常見經數次減價拍賣後始能拍定，而恆有其拍定價格遠低於鑑定價格者；或因執行標的本身條件不佳、或經濟不景氣，根本無人參與投標，致債權人無法全額獲償之情形。且拍定後尚須扣除執行費用、最優先順位之土地增值稅、地價稅、次優先之一般稅捐，而土地上如有地上物存在影響整體利用情況或拍賣應有部分致無從點交，或查封之土地必須負擔高額之土地增值稅等等，均可能影響嗣後執行標的是否足以清償債權人之債權。加以我國強制執行法係採平等主義，准許有執行名義之債權人及對執行標的物有擔保物權之優先債權人參與分配，為兼顧債權人及債務人之利益，判斷是否超額執行，仍須就前揭各種可能情況綜合考量，非僅以執行標的之公告現值或經鑑定價格合計超過異議人聲請執行之債權額，即遽認異議人聲請合併拍賣係超額執行。其次，相對人前於102年間聲請強制執行，僅受償7,800餘萬元，尚餘本金9227萬8,023元未受清償，附表二所示不動產因無人應買流標，視為撤回執行，業經相對人陳述在卷，核與上開強制執行分配表、分配結果彙總表大致相符，再參以附表二所示不動產債務人人數高達70多人，自102年間起即有買賣產權糾紛，且異議人以月租、臨停方式將附表

二所示不動產交予第三人使用，現再以委外第三人經營停車場方式營利，有現場履勘照片可考（見原裁定卷三第815至823頁），益見系爭不動產已有第三人使用、管理及產權訴訟糾紛之情，將來得否順利進行拍賣，衡情已屬有疑。且系爭執行事件之執行程序，迄今尚未進行第一次拍賣程序，尚無法得知「賣得價金」為何，自與強制執行法第96條第1項所規定「賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時」之要件不符，應無從依異議人之指示採取先拍賣附表二所示不動產之方式進行拍賣程序之必要。況執行法院將系爭不動產採行合併拍賣亦有利於提高投標意願及拍賣價金，足以保障異議人、相對人及其他抵押權人之利益。基上，系爭執行事件將系爭不動產以合併拍賣方式進行拍賣程序，與強制執行法第96條規定、辦理強制執行事件應行注意事項第55點規定，核無相違之處，是異議人主張系爭執行事件未依其指示先拍賣附表二所示不動產，自有違反強制執行法第96條規定、辦理強制執行事件應行注意事項第55點之超額拍賣禁止規定云云，自不可取。

㈢雖異議人於提出異議後，主張系爭執行事件之執行程序違反強制執行法第50條之1、第113條所規定之無益查封之禁止云云，然強制執行法第51條之1第1項、第2項規定：「應查封動產之賣得價金，清償強制執行費用後，無賸餘之可能者，執行法院不得查封。」、「查封物賣得價金，於清償優先債權及強制執行費用後，無賸餘之可能者，執行法院應撤銷查封，將查封物返還債務人。」，上開規定於不動產強制執行準用之，強制執行法第113條定有明文。查，系爭不動產以鑑價價格為拍賣最低價額，上開金額合計2億餘元，已如前述，若系爭不動產以該價額拍定出售，衡情該金額不僅足以清償本件強制執行費用，甚至可再清償相對人部分優先債權金額之可能，核與上開無益

查封禁止規定之要件不符。則異議人主張系爭執行事件之執行程序有違反無益查封之禁止規定云云，即不可取。

㈣基上，系爭執行事件之執行程序，並無違反強制執行法第96條規定、辦理強制執行事件應行注意事項第55點規定之情，亦無違反強制執行法第50條之1、第113條規定之情。則異議人以系爭執行事件之執行程序有違反上開規定為由，依強制執行法第12條規定聲明異議，以及依強制執行法第96條規定聲請停止拍賣，自屬無據。

五、綜上所述，執行法院就系爭不動產採取合併拍賣，未依異議人指示先針對附表二所示不動產進行拍賣，其執行程序上並無違反超額拍賣之禁止規定、無益查封之禁止規定之情，則異議人依強制執行法第12條規定聲明異議，以及依強制執行法第96條規定聲請停止拍賣，為無理由，應予駁回。從而，原裁定駁回異議人之聲明異議及停止拍賣之聲請，核無不合。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

六、爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

民事第四庭　法　官　趙伯雄

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　23　　日

書記官　康閔雄