

臺灣新北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第4號

異 議 人

即 債務人 劉仲希

相 對 人

即 債權人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 吳佳曉

代 理 人 趙柏翔

相 對 人

即 債權人 蔡淺雲

林百勝

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於民國114年12月1日本院民事執行處司法事務官所為106年度司執字第81161號裁定聲明異議，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、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之。本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條定有明文。次按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，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項、第3項分別定有明文。經查，本院司法事務官於民國114年12月1日以106年度司執字第81161號駁回異議人聲明異議之裁定（下稱原裁定），於114年12月8日

01 送達異議人，此有送達證書在卷可稽，異議人於收受送達後  
02 10日內即114年12月16日具狀聲明異議，經本院司法事務官  
03 認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定相符，  
04 合先敘明。

05 二、本件異議意旨略以：

06 (一)原裁定認為如附表所示土地及建物無從分離進行拍賣，應合  
07 併視為「一宗」不動產予以執行等語，與本案執行標的之土  
08 地、建物係分別登記，以及鑑價報告分別就土地、建物個別  
09 鑑價，並與民法第758條、土地登記規則第2條、土地稅法及  
10 房屋稅條例係分別課徵地價稅及房屋稅等規定互相矛盾，足  
11 認本件土地與建物應屬「數宗」不動產。

12 (二)本件土地與建物既屬「數宗」不動產，即可分割買賣，且本  
13 件土地鑑定後價格為新臺幣（下同）2,042萬5,000元，建物  
14 為706萬2,000元，地下平面車位市價約為300萬元。而相對  
15 人林百勝之債權為66萬5,000元，執行車位即足以清償，故  
16 就相對人林百勝而言，本件土地及建物即為超額執行，應予  
17 啟封；相對人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）之債  
18 權為155萬9,951元及利息，執行建物即足以清償，故就相對  
19 人臺灣銀行而言，本件土地及車位即為超額執行，應予啟  
20 封。又強制執行法第50條、第113條就超額執行並無例外規  
21 定，原裁定優先適用公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第  
22 4條第2項之所有權移轉限制，自有違反特別法優先普通法之  
23 法律適用原則。

24 (三)又本案若僅就建物部分執行，因未併同土地拍賣，依公寓條  
25 例第4條第2項規定，拍定後無法移轉所有權，依市場實務，  
26 無附屬基地之建物不會有人應買，故本件強制執行無實益，  
27 執行程序應予撤銷。

28 (四)此外，依鑑價報告內容，估價與實際執行標的確有出入，鑑  
29 定人就執行法院之函詢置之不理，鑑價結果形式之合法性與  
30 真實性不足，原裁定據此採信，違反程序正義。爰依法提出  
31 異議，並聲明：1.廢棄原裁定。2.本院106年度司執字81161

01 號及110年度司執字第157913號強制執行程序應撤銷。

02 三、按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基  
03 地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。專  
04 有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為  
05 移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第4條第2項、民法第79  
06 9條第5項定有明文。次按建築物及其基地同屬於債務人所有  
07 者，得併予查封、拍賣；建築物及其基地同屬債務人所有  
08 者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣。其有公寓大廈管  
09 理條例第4條第2項情形者，應將其建築物及其基地併予查  
10 封、拍賣，不得分別拍定，強制執行法第75條第3項、辦理  
11 強制執行事件應行注意事項第40條第7項分別定有明文。又  
12 供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清  
13 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  
14 停止拍賣；前項情形，債務人得指定其應拍賣不動產之部  
15 分。但建築物及其基地，不得指定單獨拍賣，強制執行法第  
16 96條亦有明定。

17 四、經查：

18 (一)異議人主張本案執行標的之土地、建物有分別登記之地號及  
19 建號，有個別之鑑價價格，並分別課徵地價稅及房屋稅，所  
20 以為「數宗」不動產，進而主張本件土地、建物得各自獨立  
21 拍賣云云，然如附表所示之不動產為區分所有之建物（含共  
22 有部分、車位）及該建物之基地，是依公寓條例第4條第2項  
23 及民法第799條第5項規定，不得分離而為移轉或設定負擔，  
24 至為明確，此亦有新北市中和地政事務所114年4月10日新北  
25 中地登字第1146215938號回函在卷可佐。又強制執行法上拍  
26 賣之性質，解釋屬買賣之一種，即債務人為出賣人，拍定人  
27 為買受人，而以拍賣機關代替債務人立於出賣人之地位，是  
28 執行法院拍賣不動產時，自應受公寓條例第4條第2項及民法  
29 第799條第5項規定所拘束。

30 (二)異議人主張本案執行標的之土地、建物為「數宗」不動產，  
31 相對人林百勝及臺灣銀行之債權金額，分別低於本件不動產

01 之車位及建物價值，固非無憑，惟本件建物為區分所有建築  
02 物，本件土地則為該建物之基地，車位則為本件建物之共有  
03 部分，已如前述，並有本件建物及土地登記第二類謄本在卷  
04 可佐（見本院105年度司執字第77518號卷），是依強制執行  
05 法第75條第3項、辦理強制執行事件應行注意事項第40條第7  
06 項規定，即應將本件建物及其基地併予查封、拍賣，不得分  
07 別拍定。復參強制執行法第96條第2項但書規定，縱有供拍  
08 賣之不動產為數宗，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償  
09 強制執行之債權額及債務人應負擔之費用情形時，若拍賣之  
10 不動產屬於建築物及其基地，亦不許債務人指定單獨拍賣。  
11 依上所述，本件不動產雖為數宗，其強制執行亦應併予查  
12 封、拍賣，堪以認定，此係為避免減損本件不動產之價值及  
13 影響其利用，也可以預防事後衍生所有人間複雜之法律關係  
14 （強制執行法第96條第2項但書、第75條第3項立法理由參  
15 照）。是以，縱本件各別不動產鑑定價值已有高相對人債權  
16 之情形，亦不影響本件「數宗」不動產應合併查封、拍賣之  
17 程序，異議人主張本件為超額執行，本件不動產應分割買  
18 賣，於法未合，並無理由。至於原裁定第5頁第27行固使用  
19 「自應合併視為『一宗』不動產予以執行」等語，其使用  
20 「視為」之法律用語，並非認定本件不動產為「一宗」，而  
21 係將本件數宗不動產之執行情序「當作」一宗不動產的執行  
22 程序處理，異議人容有誤會，應予敘明。

23 (三)異議人復主張本件建物、車位均得單獨拍賣並移轉，執行標  
24 的價額已足清償各債權人之債權，然僅就建物部分拍賣，不  
25 會有人應買，本件執行情序實益應予撤銷云云。惟如前揭所  
26 述，本案執行標的之土地、建物（含共有部分及車位）依法  
27 不得分離移轉，應予合併拍賣，既然本件不動產應合併拍賣  
28 移轉，即不生無人應買，本件執行情序無實益等問題，異議  
29 人此部分主張係建立在不存在的前提假設，亦無理由。

30 (四)至於異議人另指摘鑑價報告之標的與實際執行標的有出入云  
31 云，異議人並未提出證據以實其說，經執行法院函詢鑑定

01 人，鑑定人函復稱：「本所執行任何委任估鑑價之案件，皆  
02 由估價師依作業規範親自現場勘查並留存相關照片」等語，  
03 鑑定人並提出手機照片原始檔案列印資料為憑，此有北大不  
04 動產估價師事務所114年2月21日114北大估字第1140205號函  
05 及所附照片等件為證。是依卷內事證，鑑定人確有至執行標  
06 的現場進行勘估、拍照，本院無從認定鑑價報告有何虛假不  
07 實在之內容。從而，執行法院參考鑑價報告，依強制執行法  
08 第80條核定本件不動產拍賣最低價額，程序上難認有違法或  
09 不適當之處，異議人前揭指摘，並無證據，也無理由。

10 (五)綜上所述，本院司法事務官以原裁定駁回異議人之聲明異  
11 議，於法並無違誤，異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，  
12 為無理由，應予駁回。

13 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、  
14 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條、第78條，裁定  
15 如主文。

16 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日  
17 民事第六庭 法官 陳宏璋

18 以上正本證明與原本無異。

19 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  
20 繳納抗告費新臺幣1,500元。

21 中 華 民 國 115 年 2 月 25 日  
22 書記官 張韶安

23 附表：

編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	新北市	中和區	連城		816	2889.27	10000分之92

編 號	建 號	基 地 坐 落	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
		建 物 門 牌		樓 層 面 積	附 屬 建 物	

(續上頁)

01

號				合 計	用 途	
1	3652	新北市○○區 ○○段000地號 ----- 新北市○○區 ○○街00巷00 號6樓	鋼筋混 凝土造 14層樓	六層：83.65 合計：83.65	陽台10.61 雨遮0.79	全 部
	備考	含共同使用部分3758、3759（含停車位編號76）建號				