臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第736號

抗　告　人　泰源光電股份有限公司

000000000000000

法定代理人　史碩仁

上列抗告人因與相對人陳文正等間拍賣抵押物強制執行事件之聲明異議事件，對於中華民國110年5月12日臺灣桃園地方法院110年度執事聲字第62號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、本件聲明及抗告意旨略以：相對人等聲請執行如附件所示之36筆不動產（下稱系爭不動產），其中坐落桃園市○○區○○段○000○000○000地號土地（以下就個別之系爭不動產均逕稱地號）有獨立出入口，第000-0到000-0、000、000、000-0、000、000、000、000-0、000、000、000地號土地無地上物，均無合併拍賣之必要，且上述第000、000、000地號土地合併拍賣底價已達6億6,720萬元，遠高於債權人主張之債權額3億8,000萬元，原法院民事執行處（下稱執行法院）將之與其他查封之不動產合併拍賣，經伊向不動產鑑價公司就系爭不動產詢價結果，總額逾新臺幣（下同）12億6,953萬7,257元，顯有超額查封情事，又無法於足額拍賣後停止執行，執行法院不為分開拍賣之處置因而損害伊之權利，其執行方式即有不當，復以105年度司執字第95961號裁定駁回伊之聲明異議（下稱原處分，該執行事件下稱系爭執行事件），復經原審以原裁定駁回伊之異議，顯有違誤，爰依法提起抗告並聲明：原裁定廢棄等語。

二、按究採何種拍賣方式，原屬於執行法院職權裁量之範圍，倘已斟酌拍賣之方式應如何始為適當，若無明顯失當，即非當事人或利害關係人所得任意指摘（最高法院99年度台抗字第

363 號裁定要旨參照）。次按強制執行法第80條規定，拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。又執行法院核定之價格應如何認為相當，屬於執行法院職權裁定之範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之出價不得少於此數額而已，就願出之最高價則不受限制，拍賣物果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無損於債權人或債務人之權益，自不容當事人任意指摘執行法院所核定之底價為不當（最高法院100年度台抗字第263號裁定意旨參照）。再查封不動產，以將來拍賣所得之價金，足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用為限，已足保障債權人之債權，自不許超額查封，此觀強制執行法第113條、第50條、辦理強制執行事件應行注意事項第27點規定即明。惟法院評估有無超額查封，應以執行標的物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，非以查封當時之價值為認定標準。且我國強制執行法採平等主義，准許有執行名義之債權人及對標的物有擔保物權之優先債權人參與分配，而查封標的物於日後能否迅速拍賣、實際拍定價格若干、是否有其他債權人參與分配，及拍賣所得於分配後是否足敷清償債權人之債權，於實際拍定前，均難以確定。故衡量是否超額查封，應以客觀上極為明顯者為標準。

三、經查：

㈠相對人前持原法院104年度司拍字第398號民事確定裁定為執行名義（下稱系爭執行名義），向執行法院聲請就債務人即抗告人以系爭不動產所設定之最高限額抵押權為拍賣抵押物之強制執行，經執行法院以系爭執行事件受理等情，業經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛，首堪認定。

㈡依系爭執行事件卷㈠所附系爭執行名義及借據、他項權利證明書、抵押權設定契約書等件，可知系爭不動產為同一債權之共同擔保所設之抵押權標的物，且未限定各個不動產所負擔之金額，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。因此，相對人聲請就系爭不動產全部予以實施拍賣抵押物之強制執行即無不合。又執行法院審酌上情，及依查封筆錄、地籍圖、空拍圖、測量成果圖等資料，顯示第000地號土地處於廠區內部、現無獨立出入口；第000地號土地與第000-0等14筆土地均屬面積狹小、地形非完整之畸零地，其中部分土地或為水溝、或為廠房大門前空地，現實上難以與整體工業廠房區分離而單獨使用；第000地號土地則與第000、000地號土地均位於整體廠房區內而為使用等情，而認倘予分標拍賣將不利於系爭不動產原為一整體工業廠房區之運用，而有大幅貶損系爭不動產之經濟利用與市場價值之虞，應予合併拍賣（見原審卷第9-11頁），經核尚無明顯失當，揆諸前揭說明，抗告人以前揭一、所述第000、000、000地號土地，依系爭執行事件卷㈢所附證二所示合併後有獨立出入口、其餘土地上無建物為由，主張應分標拍賣云云，所執理由不足以推翻執行法院上開認定，顯係就執行法院職權裁量之範圍任意指摘，當非可取。

㈢系爭不動產經執行法院囑託第三人正莊不動產估價師事務所進行鑑定及修正調整後，鑑定系爭不動產之總價為新臺幣（下同）10億8,897萬5,054元、預估土地增值稅為2,030萬1,752元，有該事務所109年9月12日109桃莊法鑑字第00301號函暨不動產鑑定報告可參（附於系爭執行事件卷㈣），執行法院參考上開鑑定報告，核定第一次拍賣底價為13億5,788萬6,000元（見系爭執行名義卷㈤所附109年12月28日第一次拍賣公告），已高於抗告人於本院所稱其自行鑑價之12億6,953萬7,257元（見本院卷第15頁），尚不無當。

㈣抗告人雖稱系爭不動產中僅第000、000及000地號土地合併拍賣底價已達6億6,720萬元，遠高於債權人主張之債權額3億8,000萬元，本件顯有超額查封而侵害其權利云云。惟

查，相對人於系爭執行事件陳報之債權額，除本金3億8,000萬元外，尚包含利息、執行費用、代墊房屋稅、訴訟費用等，合計7億9,446萬9,318元，有其109年5月8日民事聲請狀暨債權計算書可考（見系爭執行事件卷㈣），已逾上述第000、000及000地號土地之合併拍賣底價6億6,720萬元，又執行法院將系爭不動產第一次拍賣總額核定為13億5,788萬6,000元，已如前述，倘與上述第000、000及000地號土地分標拍賣，則於扣此部分底價，其餘系爭不動產之底價為6億9,068萬6,000元（計算式：13億5,788萬6,000元－6億6,720萬元＝6億9,068萬6,000元），尚不足清償相對人所陳報之債權額，是抗告人據此所為分標拍賣之主張，即非可採。

㈤又系爭不動產將來是否可拍定，是否須再行減價拍賣，均屬未知，系爭不動產如經三次減價20%而為拍賣，總值僅6億9,523萬7,632元（計算式：13億5,788萬6,000元×80%×80%×80%＝6億9,523萬7,632元），已不足上述相對人主張之債權額7億9,446萬9,318元，故相對人之債權可否因執行系爭不動產而獲得完全之滿足，實屬未定，而無客觀上極為明顯之標準足資認定本件已屬超額查封，揆諸前揭說明，抗告人主張本件顯有超額查封情形云云，亦非可採。

四、綜上所述，執行法院將系爭不動產合併拍賣，其拍賣方式並無不當，本件亦無超額查封情事，抗告人以前揭理由主張本件有違法拍賣及超額查封情事云云，並非可採。從而，原處分駁回抗告人聲明異議，原裁定駁回其提出之異議，依法並無不合。抗告意旨仍執陳詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　7　　月　　27　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　葉珊谷

法　官　范明達

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　　110　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　余姿慧