臺灣高等法院民事裁定

110年度抗字第76號

抗　告　人　遠銀資產管理股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　林建忠

代　理　人　李俊德

　　陳正杰

上列抗告人因與相對人羅啟銘等間聲明異議事件，對於中華民國109年11月5日臺灣基隆地方法院109年度執事聲字第10號所為裁定提起抗告，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、抗告人前執其對債務人即相對人臺億建築經理股份有限公司、板信商業銀行股份有限公司之拍賣抵押物確定裁定為執行名義，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請就原法院108年度司執字第14092號裁定（下稱原處分）附表一、附表二（下分稱附表一、附表二）所示之不動產為強制執行，經執行法院以108年度司執字第14092號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案，並於109年7月27日通知公告將附表一所示6筆土地及63筆建物合併拍賣，相對人羅啟銘（下稱其名）聲明異議並聲請採取分標方式進行拍賣，經原法院司法事務官以原處分駁回其異議及聲請，羅啟銘不服，聲明異議，經原法院以原裁定廢棄原處分。抗告人不服，提起本件抗告。抗告意旨略以：本件執行標的建物三樓以下仍為工地及毛胚屋，公共設備多已嚴重受損，如分別標賣，嗣後恐因意見分歧致修繕不易，影響應買人意願；又拍賣無人應買，第一次減價拍賣時，抗告人即會以其債權承受拍賣標的物以維護債權價值，原裁定認由債權人承受，勢

必降低債務清償數額，顯有誤會，且抗告人曾具狀表明合併拍賣之意願，故原裁定廢棄司法事務官所為駁回相對人異議之裁定，顯有違誤，應予廢棄等語。

二、按供拍賣之不動產有數筆時，是否合併拍賣，應由執行法院視具體情形而定，於斟酌當事人及第三人之利益，不違反法律規定、降低不動產價值或應買人意願等前提下，依職權決定之。經查：

㈠附表一所示63筆建物為區分所有建築物，且均辦理所有權第一次登記，具構造上及使用上之獨立性；又附表一所示土地及建物第一次拍賣底價為6億4,873萬3,160元；復自附表一所示63筆建物使用情形以觀，於108年8月14、15日查封時，約有15筆建物由第三人居住使用（見原法院卷第28頁），綜合審酌上情，如採合併拍賣之方式，恐因價額過高及須提出鉅額保證金，且拍定後尚須排除第三人使用等而影響應買人意願；反之，如將各建物及其坐落基地之應有部分採取分標拍賣，因籌措價金較少，有利於一般投資者依據市場行情決定是否進場競標，且應買人得自行評估就有無第三人居住使用之標的為不同選擇及投標，客觀上更能吸引較多應買人參與，反使拍賣程序更富彈性，進而因競標激烈提升各筆不動產應買價金，更有利於執行債權之清償，對於執行債權人、債務人較有利。

㈡抗告人雖主張執行標的建物公共設備多已嚴重受損，如採分別標賣，恐因意見分歧致修繕不易，進而影響應買人意願云云。惟附表一所示63筆建物，其中部分建物已有第三人居住使用等情，業如前述，顯見該建物大樓尚非因公共設施未設置完備，而影響住戶居住使用專有部分之程度；且公共設備未完足，亦已反應於鑑定價格中，並經執行法院公告（見原法院卷第28頁），各應買人嗣後尚非不得透過成立管理委員會整合住戶意見並處理修繕事宜，乃各應買人後續維護公共設施執行層面問題，相較於執行標的合併拍賣所需準備之鉅額保證金及總價款將使一般投資或自用用戶裹足不前導致影

響拍定價格之影響，顯然較為低微，抗告人前揭主張，不足為採。

㈢抗告人又主張其於拍賣無人應買時，於第一次減價拍賣時，即會以其債權承受云云。然債權人是否承受拍賣標的物，非數筆不動產拍賣時究應採合併或分別拍賣方式之審酌因素。且如附表一所示不動產採分別拍賣，較能提升應買人意願，增加拍定可能，已如前述，如能在未減價情形下即售出多筆不動產，自較減價後由債權人承受更有利於執行債權人及債務人。抗告人雖曾表明合併拍賣之意願，惟強制執行之目的旨在順利拍賣債務人之財產，使債權獲得最大可能之受償，如何定標自當以債權人及債務人客觀上所受最大利益為優先考量，執行法院本得綜合斟酌上開因素而依職權為之。從而，原法院認將附表一所示不動產合併拍賣有所不當，而以原裁定廢棄原處分，核無不合。

㈣綜上所述，原法院司法事務官以附表一所示6筆土地及63筆建物合併拍賣並無不當為由，駁回羅啟銘之聲請及聲明異議，尚有未洽。原法院認異議有理由而裁定廢棄原處分，核無違誤，抗告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

三、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　28　　日

民事第二十二庭

審判長法　官　張靜女

法　官　范明達

法　官　葉珊谷

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　　1　　月　　29　　日

書記官　陳玉敏