

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第576號

抗 告 人 唐士昭
陳文通
鄭依萍
李田榮
吳秀美
林茂昌
徐瑞琳
楊雅玲
沈漢昌
潘自誠
吳秀蘭
曾翊菲

上12人共同

代 理 人 楊金順律師
方志偉律師
相 對 人 展雲事業股份有限公司
法定代理人 黎婉萍

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國114年1月22日
臺灣基隆地方法院113年度執事聲字第47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、按抗告法院為裁定前，應使債權人及債務人有陳述意見之機會，民事訴訟法第528條第2項定有明文。本件抗告人不服原法院所為裁定提起抗告，本院於民國114年5月7日檢附抗告狀繕本，通知相對人表示意見（見本院卷49頁），並於同年

01 5月14日、6月12日通知兩造到庭陳述意見，合先敘明。

02 二、第三人凱新行銷有限公司（下稱凱新公司）執臺灣臺北地方
03 法院110年度司票字第15550號裁定為執行名義，向臺灣臺北
04 地方法院民事執行處聲請對相對人之財產強制執行，經該院
05 執行處以110年度司執字第100561號強制執行事件受理，並
06 囑託臺灣基隆地方法院民事執行處（下稱執行法院）執行
07 （案列：110年度執助字第833號，下稱系爭執行程序）。執
08 行法院於110年10月5日發函新北市汐止地政事務所查封相對
09 人所有坐落如原法院113年10月17日110年司執助字第833號
10 裁定（下稱833號裁定）附表所示之不動產（下稱系爭不動
11 產），並擬拍賣系爭不動產。抗告人嗣另執對相對人之其他
12 執行名義，併案於系爭執行程序，並聲請執行法院應就系爭
13 不動產為強制管理，由「中華民國展雲事業蓬萊陵園全國債
14 權人團結協會」擔任管理人。執行法院司法事務官以系爭不
15 動產價格為新臺幣（下同）1億5,662萬7,579元，並已設定
16 第一至三順位之抵押債權（下稱系爭抵押債權），經優先清
17 償系爭抵押債權後，仍有不足，抗告人無因強制管理而有受
18 償之實益；系爭不動產為相對人之犯罪所得，經法務部調查
19 局於110年12月22日為禁止處分登記，抗告人為普通債權
20 人，依刑法第38條之3第2項規定，不得就系爭不動產進行終
21 局執行換價程序；第一、三順位抵押債權人即福座開發股份
22 有限公司（下稱福座公司）亦不同意以強制管理為執行方法
23 為由，遂以833號裁定駁回抗告人之聲請（下稱原處分），
24 抗告人提出異議，原法院再以113年度執事聲字第47號裁定
25 （下稱原裁定）駁回其異議。抗告人不服，提起本件抗告前
26 來。

27 三、本件抗告意旨略以：系爭不動產係作為陰宅之用，其利用價
28 值與一般不動產不同，相對人前曾委託優世國際估價事務所
29 （下稱優世事務所）就系爭不動產進行估價之價值為812億
30 5,544萬2,401元，經扣除相關費用及系爭抵押債權，伊因強
31 制管理仍有受償之實益云云，並聲明：廢棄原裁定，並准許

01 系爭不動產應以強制管理之方法為之。

02 四、按不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之
03 　，強制執行法第75條第1項固有明文。然是否命強制管理，
04 執行法院須衡酌不動產在相當期間內，收益於扣除管理費用
05 及其他必需支出後，足以清償債權額及債務人應負擔之費
06 用，方有實益為之（最高法院101年度台抗字第1058號裁定
07 意旨參照）。次按，靈骨塔位使用權，係一方取得使用他方
08 提供之塔位放置靈骨之權利，他方並允為保管靈骨、提供祭
09 祀勞務等服務，兼有租賃、寄託、僱傭之債權性質。就單純
10 塔位使用權（不含靈骨塔所在之建物及土地）交易契約而
11 言，因塔位只是整座靈骨塔之一定空間，該契約之交易標的
12 為塔位之使用權，而非1個物（最高法院113年度台上字第23
13 32號判決意旨參照）。又按，抵押權之效力，及於抵押物扣
14 押後抵押人就抵押物得收取之法定孳息，民法第864條定有
15 明文。查：

- 16 (一)塔位使用權交易，兼有租賃、寄託、僱傭之性質，應屬以系
17 爭不動產經營營業，難謂產生法定孳息，而得以強制管理。
- 18 (二)縱認得強制管理，系爭不動產包含坐落新北市○○區○○段
19 0000地號土地（權利範圍00000000/00000000，下稱系爭土
20 地）及其上000至000建號與共同使用000建號各9分之1之建
21 物（下稱系爭建物），而系爭建物作為靈骨塔使用，以出售
22 塔位使用權為主要收益方式，系爭土地及尚可出售之塔位價
23 值合計為1億5,662萬7,579元等情，有執行法院委託立德不
24 動產估價師事務所（下稱立德事務所）所出具之鑑定報告外
25 放於系爭執行卷宗可按。審酌該鑑定報告因系爭不動產之祭
26 祀法會管理收入及相關支出無法取得數據，乃採行比較法為
27 估價方法，求得系爭建物剩餘尚可出售之塔位最終價格；而
28 系爭土地則以市價評估其價值，分如鑑定價值欄所示，核與
29 不動產估價技術規則第14條但書規定相符，應堪採。次
30 查，系爭不動產設有系爭抵押債權，福座公司為第一、三順
31 位抵押債權人，其所陳報之債權總額至少為本金2億2,245萬

01 6,098本息、違約金及執行費、本金3億6,000萬元本息及執
02 行費；柯麗嬌為第二順位抵押債權人，其所陳報之債權總額
03 至少為7500萬元本息及執行費等情，業經執行法院調閱原法
04 院111年度司執字第2615號、112年度司執字第16669、20657
05 號等執行卷宗核閱屬實，且抗告人陳稱系爭不動產依一般情
06 形之管理費用為該不動產價值之20%至30%（見本院卷68
07 頁）。審酌前情，系爭不動產縱在相當期間內售出尚可出售
08 之靈骨塔位價值合計1億5,662萬7,579元以為收益，經扣除
09 管理費用及其他必需支出後，尚不足以清償系爭抵押債權，
10 抗告人客觀上即無因強制管理而有受償之實益。而抗告人為
11 普通債權人，依前揭民法之規定，對於扣押後交易塔位使用
12 權之對價，不能優先受分配，益徵抗告人客觀上並無因強制
13 管理而有受償之實益（參照101年度台抗字第1058號裁定意
14 旨）。

15 (三)抗告人雖執優世事務所之估價報告（見系爭執行卷四184頁
16 以下），主張系爭不動產價值應為812億5,544萬2,401元，
17 經扣除管理費用及其他必需支出後，其因強制管理而有受償
18 之實益云云。查系爭不動產係於110年10月5日經執行法院發
19 文查封乙節，已如前述，而經審視優世事務所之估價報告，
20 關於系爭不動產之塔位數量，係以查封前之「110年2月」
21 間，已建置及預計建置之骨灰位產品「可售」數量為鑑定基
22 礎（見系爭執行卷四184頁背面至186頁），則優世事務所所
23 出具之鑑定報告是否為系爭不動產於查封時之現狀，已非無
24 疑。次查，執行法院於111年1月6日檢附系爭建物於查封後
25 之「110年11月」尚可出售之塔位數量管制表回覆立德事務
26 所就系爭不動產價值進行鑑定等情，有該月份數量管制表
27 （下稱數量管制表）及執行法院函附卷可按（見系爭執行卷
28 一187至190頁、198頁）。經審視該數量管制表，系爭不動
29 產於110年11月間，位於B1懷德樓A區之個人位可售塔位之庫
30 存數量，經清點有12個（見系爭卷執行卷一190頁正面），
31 然優世事務所於110年2月間對同一區域可售塔位之數量則記

載係43個（見系爭執行卷四184頁反面），可知優世事務所對系爭建物可售塔位之數量，已非查封時系爭建物之現狀。又優世事務所之鑑定報告既稱系爭不動產之殯葬產品中尚有未來建置部分，然均未經扣除各該建置相關費用，遂將所謂預計建置之產品價值全數計入系爭建物之價值（見系爭執行卷四185頁至187頁反面），益徵該事務所就系爭不動產價值所為之鑑定報告，難認妥適。則抗告人仍執優世事務所之鑑定報告，主張系爭不動產之價值為812億5,544萬2,401元云云，要難採信。抗告人又主張系爭不動產除出售塔位使用權為主要收益外，尚有出售功德牌及舉辦相關法會之收益，其等雖為普通債權人，對系爭不動產仍有付強制管理實益云云，然前述非屬強制管理之方式，且抗告人未舉證證明該項收入金額若干，其主張已難採信。況縱有該項收入，亦應先優先清償管理費用、其他相關必要費用及系爭抵押債權，尚難逕認抗告人對系爭不動產即有付強制管理實益。抗告人再主張系爭建物已晉塔者有4萬多位，該等塔位之價值，如以拍賣方式為之，拍定人勢必向該晉塔者收取權利金，因認拍賣之方式顯不合適云云，惟其不能舉證釋明，所陳顯屬臆測之詞，不足採信。

五、綜上，抗告人所主張系爭不動產之管理方式，不符合強制管理之要件，且系爭不動產之價值經扣除管理費用及其他必需支出後，尚不足以清償系爭抵押債權，抗告人客觀上即無因強制管理而有受償之實益。從而，原處分駁回抗告人之聲請，及原裁定駁回抗告人之聲明異議，自無不合，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

民事第五庭

審判長法官 賴秀蘭

法官 陳君鳳

法官 洪純莉

01 正本係照原本作成。

02 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
03 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
04 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

05 中 華 民 國 114 年 7 月 31 日

06 書記官 何旻珈