臺灣桃園地方法院民事裁定

105年度司執字第95961號

聲明人　即
抵押債務人　泰源光電股份有限公司
設臺北市○○區○○路○段000號6樓
法定代理人　史碩仁　住同上
居住○○市○○區○○路000號
送達代收人　陳葶
住住同上

上列聲明異議人因與債權人陳文正等間拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，本院裁定如下：

主　　文

聲明異議駁回。

程序費用由聲明人負擔。

理　　由

壹、按強制執行法第12條規定，當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之。次按為同一債權之擔保，於數不動產上設定抵押權，而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，受償債權全部或一部之清償，民法第875條明文定之。

貳、經查，聲明人即抵押債務人泰源光電股份有限公司前以附表所示不動產設定最高限額抵押權予債權人即抵押權人陳文正等10人以擔保借款債權，復旋即將上開不動產信託予債權人即抵押權人陳文正，嗣債權人即抵押權人陳文正等人持執行名義即本院104年度司拍字第398 號拍賣抵押物裁定、本院104年度抗字第207號民事裁定、臺灣高等法院105年非抗字第26號民事裁定暨確定證明書等件聲請拍賣聲明人即抵押債務人之信託受託人陳文正名下如附表所示不動產，此經本院先

後函囑地政機關、正莊不動產估價師事務所進行查封、鑑價在案，是聲明人即抵押債務人既為實質債務人而具法律上之利害關係，其於本件執行程序應為利害關係人，自得依強制執行法第12條聲明異議，合先敘明。

參、今聲明人具狀聲明異議略為：附表所示不動產有28筆為土地，其中桃園市八德區高明段 133-1、133-2、133-3、133-4、133-5、164、165、316-2、318、319、320、322-1、335、336、337 地號土地無地上物，無合併拍賣必要，另317、319、165地號有獨立出入口，合併拍賣底價已達新台幣（下同）5億3,000萬元，遠高於債權人主張之債權額3億8,000萬元，而顯有超額查封等語，惟：

一、細譯卷㈠所附執行名義即本院104年度司拍字第398號拍賣抵押物裁定、他項權利證明書、抵押權設定契約書、債權證明文件即借據等件可知，附表所示不動產均係為同一抵押債權之共同擔保抵押物，於共同抵押時，抵押權人本得自行選擇實行抵押權之不動產，並就各個不動產賣得之價金，受債權全部或一部之清償，從而，本件依執行名義即前揭拍賣抵押物裁定等件而對附表所示不動產全部予以實施查封、鑑價，於法尚無不合。又據卷㈣所附不動產登記謄本、正莊不動產估價師事務所109年9月12日109桃莊法鑑字第00301號函暨所檢附不動產鑑定報告書等記載，查知附表所示不動產鑑定價格總價為106,516,336元，而聲明人即抵押債務人與債權人即抵押權人等合意設定最高限額抵押權所擔保債權總金額為532,000,000元，是本件續應審究厥為是否就附表不動產予以分標拍賣。

二、次觀以卷㈠所附查封筆錄與地籍、空拍圖、桃園市八德地政事務所106年6月12日德地登字第1060005799號函暨建物測量成果圖，及卷㈤所附債權人陳報執行標的現況照片等可知：

㈠、八德區高明段317地號處於廠區內部，現仍無獨立出入口，其上又有同為執行標的即15、157、159、160、161建號建物、未辦保存登記之1653建號建物座落，而1653建號建物復座落於同為執行標的之高明段133、310、311、313、314、3

15、316、316-1、317、322、323、324、325地號土地上，其中高明段322地號土地於本件實施查封後，嗣經分割為322、322-1地號土地，且1653建號建物之建築結構現與上開各建物間均緊接相連而不可分割，依辦理強制執行事件應行注意事項第40點第7款規定：「建築物及其基地同屬債務人所有者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣」，是為利於建物與土地利用關係之結合，以達成提昇不動產之利用效率與經濟最大化等目的，實不宜將高明段15、157、159、160、161、1653建物及其座落同段133、310、311、313、314、315、316、316-1、317、322、322-1、323、324、325地號等土地予以分標拍賣。

㈡、觀以卷㈠所附地籍圖及卷㈣所附不動產登記謄本可知八德區高明段133-1、133-2、133-3、133-4、133-5、313、314、315、316、316-1、316-2、318、319、320、335等土地均屬面積狹小、地形非完整之畸零地，現實上難以與整體工業廠房區分離而為單獨利用，縱切斷不動產彼此間之緊密利用關係而予以單獨利用，亦有減損上開土地之市場價值。而133-1、133-2、133-3、133-4、133-5等土地現為水溝、165地號土地上有磚造煙囪座落、335、336、337 地號土地則分別為廠房大門內側空地與廠房大門前空地，依各該土地使用現況而言，133-1、133-2、133-3、133-4、133-5、165地號等土地客觀上確有助於與工業廠房內排水、排氣設施相互連結而為使用，而335、336、337地號土地則為工業廠房內外交通往來之出入要道，以運輸原物料與裝卸貨物之用，若將上開各該土地予以分標拍賣，實不利整體工業廠房區之運作與利用。

㈢、又依卷㈠所附地籍圖及卷㈤所附債權人於110年1月28日陳報之執行標的現況照片影本，查知164、165、319地號土地本即位於整體工業廠房區內而為使用，廠房區外緣分別有水泥圍牆、鐵皮圍牆與外界區隔，其後區、右側、左側等均無臨接道路，聲明人即抵押債務人固聲明異議主張該164、165、

319地號土地可由登記於第三人名下之高明段229地號土地出入、有獨立出入口云云，惟此與卷㈠查封筆錄、卷㈤債權人查報結果不符，其亦未提出何等書件以資證明，或舉證可得釋明通行第三人土地之正當法律權源為何，是其所陳不足採認，若予以分標拍賣亦恐衍生袋地通行權等法律爭議。

㈣、從而，上開㈡㈢所列土地若與前揭㈠所列土地與建物予以分標拍賣而導致原利用關係緊密之各該不動產所有權各異，將不利於附表所示不動產原本即為一整體工業廠房區之運作使用，並有大幅貶損上開㈡㈢所列土地之經濟利用與市場價值之虞，確有不利於聲明人即抵押債務人清償抵押物所擔保債權之情。況聲明人即抵押債務人既捨棄向各金融機構尋求資金融通之管道，而就附表所示不動產設定最高限額抵押權予債權人即抵押權人等以擔保其借款，應可推認其業已有允諾將整體工業廠房區為同一抵押債權為共同擔保，如未來受擔保債權屆期未獲清償時，則以附表所示不動產合併拍賣以滿足債權之意思表示，而債權人即抵押權人等人亦於認識此一前提下，始同意成立系爭消費借貸關係。承前所述，本件若依聲明人主張而未予以合併拍賣，客觀上將減損不動產之經濟利用與市場價值，甚而於拍定後徒然衍生袋地通行權、拆屋還地等爭執，並大幅降低投標人於市場上競價投標之意願，而顯不利於債權人債權實現、債務人及聲明人權益之保障。

㈤、再者，於強制執行程序中，事前通常猶未可知債務人之不動產是否即得於第一次拍賣程序予以拍定，期間尚可能經減價拍賣後始得拍定，又賣得之價金仍應依法代扣土地增值稅、地價稅、房屋稅等稅金，是其拍賣所得價金與鑑定價格總額難免容有相當之落差。今附表所示不動產經鑑定價格總額固已逾附表所示不動產登記謄本記載最高限額抵押權擔保債權總額，然今仍無從判知附表所示不動產未來拍定價金總額，又執行法院酌定執行方法及核定拍賣條件時，應綜合考量保障債務人利益、債權人債權實現、執行標的整體經濟利用價

值、執行程序之效率進行等因素為判斷，是衡諸附表所示不動產即整體工業廠房區之合一利用，以促進不動產之利用效率與經濟最大化，並避免予以分標拍賣導致所有權各異，造成各該不動產市場價值減損，甚或衍生袋地通行權、拆屋還地等複雜法律關係，認應就附表所示不動產予以合併拍賣，此亦未違反債權人即抵押權人、聲明人即抵押債務人於就附表所示不動產設定共同抵押時之預見。綜上所陳，聲明人上開所述均無理由，應予以駁回。

肆、末據卷㈡所附民國 106年8月23日正莊不動產估價師事務所106年8月22日106桃莊法鑑字第0030號函暨所檢附不動產鑑定報告書記載之鑑價價額為新台幣(以下同)804,209,180元，聲明人前曾具狀指陳上開不動產價額有低估之情事，此經本院轉知不動產估價師事務表示意見，嗣經該所於109年9月17日年重新調整修正鑑價價額為1,088,975,054元、預估土地增值稅為20,301,752元。復核該鑑價報告之記載，實已綜合鄰近市場供需、交易情形、發展潛力等因素為專業判斷，形式審查該鑑價報告應無過於悖離市場行情。又為衡量保障債權人、債務人及聲明人間之權益，本件於核定拍賣底價時，業依辦理強制執行事件應行注意事項第42點第7 款之規定，酌情提高部分不動產拍賣底價至鑑價金額之二成，況此拍賣底價僅在限制投標人出價不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，若上開不動產確值高價，自可透過市場公平競價以保障聲明人之權益，今聲明人泛指該不動產價額有遭低估云云，洵難採認，附予敘明。

伍、爰裁定如主文。

陸、如不服本裁定，應於本裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官異議。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　19　　日

民事執行處　司法事務官

以上正本證明與原本無異。

01 附表：

02

105年司執字095961號 財產所有人：陳文正								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	桃園市	八德區	高明		133	114.03	全部	11,000,000元
	備考							
2	桃園市	八德區	高明		133-1	51.46	全部	4,600,000元
	備考							
3	桃園市	八德區	高明		133-2	9.39	全部	830,000元
	備考							
4	桃園市	八德區	高明		133-3	86.84	全部	7,700,000元
	備考							
5	桃園市	八德區	高明		133-4	11.37	全部	1,000,000元
	備考							
6	桃園市	八德區	高明		133-5	12.09	全部	1,000,000元
	備考							
7	桃園市	八德區	高明		164	147.38	全部	14,700,000元
	備考							
8	桃園市	八德區	高明		165	480.97	全部	48,000,000元
	備考							
9	桃園市	八德區	高明		310	603.56	全部	60,000,000元
	備考							
10	桃園市	八德區	高明		311	217.13	全部	21,600,000元
	備考							
11	桃園市	八德區	高明		313	6.31	全部	620,000元
	備考							
12	桃園市	八德區	高明		314	9.73	全部	970,000元
	備考							
13	桃園市	八德區	高明		315	6.03	全部	600,000元
	備考							
14	桃園市	八德區	高明		316	155.15	全部	15,480,000元
	備考							
15	桃園市	八德區	高明		316-1	4.44	全部	430,000元
	備考							
16	桃園市	八德區	高明		316-2	2.47	全部	240,000元
	備考							
17	桃園市	八德區	高明		317	6201.87	全部	619,000,000元

	備考							
18	桃園市	八德區	高明		318	28.19	全部	2,800,000元
	備考							
19	桃園市	八德區	高明		319	2.05	全部	200,000元
	備考							
20	桃園市	八德區	高明		320	1.08	全部	100,000元
	備考							
21	桃園市	八德區	高明		322	2822.41	全部	281,700,000元
	備考	因分割增加地號：322-1地號						
22	桃園市	八德區	高明		322-1	45.35	全部	4,500,000元
	備考	本件查封後分割自322地號土地						
23	桃園市	八德區	高明		323	771.33	全部	76,900,000元
	備考							
24	桃園市	八德區	高明		324	950.86	全部	94,900,000元
	備考							
25	桃園市	八德區	高明		325	636.50	全部	63,500,000元
	備考							
26	桃園市	八德區	高明		335	5.62	全部	560,000元
	備考							
27	桃園市	八德區	高明		336	89.11	全部	8,800,000元
	備考							
28	桃園市	八德區	高明		337	42.23	全部	4,200,000元
	備考							

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	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	最低拍賣價格(新臺幣元)
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	15	桃園市○○區○○段000○000○000○000地號 ---------- 桃園市○○區○○路000號	工業用、一層鋼造	一層：2017.87 合計：2017.87		全部	360,000元
	備考						
2	157	桃園市○○區○○段000○000○000○000地號 ----------	宿舍、工廠、一層加強磚	一層：1608.2 合計：1608.2		全部	290,000元

		桃園市○○區○○路000號	造、鋼架造				
	備考						
3	158	桃園市○○區○○段000○000地號 ---------- 桃園市○○區○○路000號	工業用、一層鋼造	一層：971.35 合計：971.35		全部	170,000元
	備考						
4	159	桃園市○○區○○段000地號 ---------- 桃園市○○區○○路000號	工業用、一層鋼造	一層：1001.93 合計：1001.93		全部	180,000元
	備考						
5	160	桃園市○○區○○段000地號 ---------- 桃園市○○區○○路000號	倉庫、一層加強磚造	一層：440.58 合計：440.58		全部	79,000元
	備考						
6	161	桃園市○○區○○段000地號 ---------- 桃園市○○區○○路000號	工業用、一層鋼架造、磚造	一層：153.04 合計：153.04		全部	27,000元
	備考						
7	162	桃園市○○區○○段000○000○000○000地號 ---------- 桃園市○○區○○村○○路000號	廠房、辦公室、宿舍、4層鋼筋混凝土造	一層：640.99 二層：640.99 三層：640.99 四層：537.99 地下層：419.91 合計：2880.87		全部	7,300,000元
	備考						
8	1653	桃園市八德區高明段133、310、311、313、314、315、316、316-1、317、322、323、324、325、326地號 ---------- 桃園市○○區○○路000號	4層樓房	一層：1790.18 合計：1790.18	陽台140.27、陽台（使用鄰地部份）:5.39	全部	3,550,000元
	備考	未辦建物所有權第一次登記。陽台使用鄰地部份:5.39平方公尺；部份係使用鄰地（高明段326地號）面積:5.39平方公尺:且權屬非債務人所有。					