

# 臺灣桃園地方法院民事裁定

108年度司執字第52485號

聲請人 即

併案債權人 京城商業銀行股份有限公司

法定代理人 戴誠志

上列聲請人就債權人兆頤科技國際有限公司等與債務人中華映管股份有限公司間給付貨款強制執行事件，就本院委託台灣金融資產服務股份有限公司進行不動產及動產合併拍賣之第二次拍賣程序，聲請不動產部分減價一成、動產部分減價五成，及標別1不動產與動產分標拍賣事件，本院裁定如下：

## 主 文

聲請人之聲請，除關於聲請不動產部分減價一成由本院另行處理外，其餘聲請駁回。

## 理 由

一、聲請意旨略以：近年因台商回流，產業有強勁購買工業用地及廠房之需求，帶動交易動能。經查本院就債務人所有座落於桃園市楊梅區之土地廠房進行第一次拍賣之核定底價，換算每坪價格，顯有低於實價登錄之價格，故聲請准予於第二次拍賣時減價百分之10。另就動產部分，因相關拍賣標的機器設備出廠日期距今多超過10年之久，且債務人公司自107年12月16日無預警停工，至今4年，廠房早已停水停電，無人進行保養，價值已大幅貶落，故依強制執行法第70條第5項規定聲請依第一次拍賣底價減價百分之50作為第二次拍賣之底價。另本件拍賣動產為面板生產設備，因聲請人接獲有興趣欲投標之客戶詢問並認為整廠出售，因動產價值偏高，又用不到該機器設備，恐影響投標意願，且將有嚴重降低不動產價值而提高動產價值之不合理，對本件當事人不公平，故聲請就標別1之不動產與動產分標拍賣云云。

二、按債務人所有應拍賣之財產有動產及不動產者，執行法院得合併拍賣之，而所謂得合併拍賣之動產及不動產，以具有不

可分離之關係或能增加拍賣總價額者為限。執行法院合併拍賣債務人之動產及不動產時，應適用關於不動產拍賣之規定，核定其拍賣最低價額並載明於拍賣公告；再行減價拍賣時，並應照前次拍賣之最低價額於不逾百分之20之範圍予以酌減，強制執行法第75條第4項及第5項、第80條、第81條第2項第3款、第91條第2項、第92條、第95條第2項，辦理強制執行應行注意事項第40點第4款分別規定甚明（最高法院87年度台上字第71號民事裁定要旨參照）。次按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、司法事務官、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，得於強制執程序終結前，為聲請或聲明異議；前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之，此觀強制執行法第12條第1項、第2項、第3條第2項規定即明。

三、聲請人上開主張，本院判斷如下：

- (一)本件兆頤科技國際有限公司等債權人聲請執行債務人中華映管股份有限公司所有座落桃園市楊梅區包含廠房、宿舍、土地之不動產，以及位於廠區內之動產，經本院實施查封件、鑑價程序後，委託台灣金融資產服務股份有限公司進行拍賣程序，並訂於111年8月3日進行第1次拍賣，其中標別1為廠房建物、廠區土地、廠區內動產合併拍賣，標別2為宿舍建物及其座落土地，因均未拍定，亦無債權人到場聲明承受，故依法再定111年8月24日進行第二次拍賣，合先敘明。
- (二)廠區內之機械設備故屬動產，惟債務人公司自107年底即停業迄今，廠區內早已停止水電供應，依本院進行現場查封所見，廠區內機械設備均有錯綜複雜之管線連接，不少管線均與不動產附合，且許多機械均屬大型設備且彼此相連成為生產線，據在場債務人前員工口述，不少設備均是在廠房施工前，先用吊車或起重設備吊置廠房後，再進行廠房施工，或是將零件分批移入廠區再行構建組裝，如果如其言，則本件動產即顯有難以達到不毀損而能分離之程度，而與其所在廠房及其他動產，具有一定程度之不可分離關係。況且試問有何不動產拍定人可以接受拍定不動產後，因置於不動產內之

動產拍定人為求點交取得該拍定動產，而將該不動產毀損呢？又因廠區內已無水電供應，如拆解動產設備需要水電，亦恐造成不動產拍定人與動產拍定人間之糾紛。再者，聲請人雖主張有投標意願者向其反應對於非相關產業之人而言，拍賣之動產均屬無用之物；然本院認為同理之言，對相關產業者，本件拍賣之動產合併已建立完整供水、供電及輸送設備之整廠拍賣，即未必全然毫無價值，甚至因可能減少為建置相類設備而需投入之資源，而提升應買意願。故本院認為本件如採動產合併不動產拍賣，應有提升標的總體價值而能增加拍賣總價額之可能，故有合併拍賣之必要。聲請人主張標別1應將動產及不動產分別進行拍賣，並不可採。

(三)就合併拍賣動產部分是否可就第一次拍賣底價，酌減百分之50作為第二次拍賣底價？本院已於前述說明，依前開規定及實物見解，動產合併不動產拍賣，應適用不動產程序，再行減價拍賣時，應照前次拍賣之最低價額於不逾百分之20之範圍予以酌減，無由單獨就合併拍賣之動產，另行主張依動產拍賣規定減價百分之50。況如依聲請人主張，不動產減價一成，動產減價五成，則於減價拍賣時，不動產底價將約為其第一次拍賣底價之百分之72，動產底價則約為其第一次拍賣底價之百分之12.5，此無異於形同大幅貶低動產之價值，對於債權人與債務人均屬不利益，更遑論公平可言。為避免這樣情形，如符合法定合併拍賣要件而合併拍賣，即應依法適用不動產拍賣程序，且所謂適用應指就不動產拍賣程序之一切規定，如拍次，拍賣公告記載，減價幅度等，而不能任意割裂適用。強制執行法就不動產再行拍賣程序，既已訂有不得減價逾百分之20範圍之明文，則聲請人主張動產應減價百分之50之聲請，即不應准許。

(四)至於聲請未拍定不動產第一次拍賣底價，酌減一成作為第二次拍賣底價，核與強制執行法第91條第2項規定並無不符，本院將另行參酌處理，併與敘明。

(五)爰裁定如主文。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議。

中 華 民 國 111 年 8 月 18 日  
民事執行處司法事務官 范文昇