

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度事聲字第17號

聲 請 人 凱基資產管理股份有限公司
(原中華開發資產管理股份有限公司)

法定代理人 胡木源

相 對 人 翁國順即翁睿宏

代 理 人 汪哲論法扶律師

上列當事人間消費者債務清理清算事件，異議人對於本院司法事務官於民國115年3月18日所為112年度司執消債清字第104號就處分如附表所示相對人清算財團財產所為之裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

理 由

一、按關於更生或清算之程序，當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之。法院認第一項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，此觀消費者債務清理條例（下稱消債條例）第15條準用民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項、第3項之規定即明。經查，相對人即債務人係於112年3月22日向本院聲請調解，經本院以112年度司消債調字第170號事件受理，並於同年5月4日諭知調解不成立，債務人同時聲請清算，本院乃於112年10月17日以112年度消債清字第94號裁定開始清算，再由本院司法事務官以112年度司執消債清字第104號進行清算程序，後經司法事務官

於115年3月18日裁定選任台灣金融服務股份有限公司為本件清算程序管理人，對如附表所示相對人清算財團財產以如附表說明欄之方式進行(下稱原裁定)，該裁定書並於115年3月26日送達聲請人即異議人即債權人，嗣異議人即於115年4月1日具狀對原裁定聲明異議等情，業經本院依職權調閱上開案卷確認無誤，可信為真實。後司法事務官認其異議無理由送請本院裁定，經核與上開規定相合，此先敘明。

二、聲明異議意旨略以：債務人所有不動產係位於新北市新莊區，距離丹鳳捷運站僅15分鐘路程，且鄰近美式賣場、特力屋等，周圍尚有學區、市場等，交通便利且生活機能優異，若僅1次拍賣即認不易變賣有違市場認知及常理，應以4次拍賣為宜，爰依法聲明異議等語。

三、本院之判斷：

(一)按「法院不召集債權人會議時，得以裁定代替其決議，但法院裁定前應將第101條規定之書面通知債權人；前項裁定不得抗告，並應公告之」，消債條例第121條定有明文。又辦理消費者債務清理事件應行注意事項第35點規定：「本條例第118條所定之債權人會議應議事項，法院均得以裁定代替其決議」。蓋清算程序在求簡便快速，故採不召開債權人會議為原則，以有別於破產程序。法院不召集債權人會議時，得以裁定取代債權人會議之決議，以簡化清算程序；且為儘速決定清算財團之管理處分方法、營業之停止或繼續、不易變價之財產返還債務人或拋棄等事項，以求程序之迅速進行，明定對於法院代替債權人會議決議之裁定不得抗告。惟該等裁定應公告之，以使債務人、債權人及其他利害關係人知悉法院裁定之內容，亦有立法理由可稽。

(二)經查，原裁定基於債務清理之清算程序貴求簡便快速法理，就本件附表所示清算財團之管理處分方法，採以裁定取代債權人會議決議為之，於法雖無不合。然清算財團之管理及其財產之處分方法，影響債權人於清算程序得受償之金額甚鉅，其管理、處分雖應維持債務人與依法應受其扶養者保有

01 符合人性尊嚴之最低基本生活，然有關債權人之利益亦不可
02 偏廢。查債務人得以組成清算財團財產中，僅剩餘附表所示
03 房地較有價值，而系爭房地共有人合計10人，無共同共有、
04 持分過細等甚難變價處分或縱經變價處分，扣除相關清算財
05 團費用及財團債務後，異議人可資分配金額甚微情形，自應
06 盡可能求為變價實現，以保障異議人受償公平性，方符合消
07 債條例之立法意旨。

08 (三)系爭房地雖非債務人單獨所有，而需考量倘經非共有人買
09 受，除須再支出管理人報酬外，隨後亦須支出拍賣程序中之
10 郵務、查詢調件及多達9人之共有人送達費用，且債務人透
11 過清算程序清理債務，不應使其不動產遭受低價出賣之結
12 果，故不宜進行過多之減價拍賣程序等情。惟債務人就清算
13 財團之財產並無管理及處分權，此觀消債條例第94條第1項
14 規定甚明，而清償及受償金額隨拍賣（減價）次數減少，本
15 為債務人、債權人於變賣程序中將面臨之風險，又系爭房地
16 共有人合計僅10人，人數並非龐大，有系爭房地登記謄本在
17 卷可查（見調解卷第103至117頁），而原裁定所定之系爭房
18 地最低拍賣總價為1,875,000元，縱依不動產拍賣實務，以
19 上開最低拍賣價格各減價2成進行2次、3次拍賣，其減價拍
20 賣之底價亦達150萬元、120萬元，拍賣所得價金於支付共有
21 人調查、送達費用及管理人報酬後，餘額仍屬甚豐，非無清
22 償實益。

23 (四)即便另需考量系爭不動產最終未能拍定，而無法確保後續變
24 價程序及管理人報酬等相關費用來源，此情形亦應請債權人
25 或債務人自行評估有無變價實益，並徵得相對人或債權人是
26 否願意負擔管理人報酬，如債務人、全體債權人均無代墊管
27 理人報酬意願時，始得於無法確保後續變價程序及管理人報
28 酬等相關費用來源，且不宜由國庫代墊變價費用之情形下，
29 認關於相對人名下系爭房地之處分方法，並未取得過半數債
30 權人同意變價，因無將上開不動產變價之必要，較為適當，
31 而非逕以一拍未拍出，視為不易變價而將之返還債務人。

四、綜上所述，原裁定就系爭地為命臺灣金融資產服務股份有限公司為管理人實施拍賣，且以附表最低拍賣價格進行1次拍賣程序，如該次拍賣無結果，即返還與債務人之處分方式，確有未恰，異議人指摘原裁定不當，求為廢棄，為有理由，爰廢棄原裁定，發回本院司法事務官為後續程序之進行。

四、爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 6 月 16 日
民事第三庭法 官 張世聰

正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新台幣1500元。

中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
書記官 尤凱玟

附表：

編號	財產	細項	說明
1	不動產	1、新北市○○區○○段000地號土地（權利範圍0000000分之1164），土地現值新臺幣（以下同）452,880元。 2、新北市○○區○○段0000○號建物（建物門牌建安街41巷1弄7號2樓，權利範圍	1、選任金服公司為管理人。 2、底價：本院113年度事聲字第37號裁定認定系爭房地之合理價值為1,875,000元作為第一次拍賣底價（各標的底價：736地號土地為1,687,500元；5985建號建物為1,87,500元）， <u>行一次</u> 拍賣程序，如有不足清償費用及優先債權無拍賣實益情況，則不予進行拍賣程序。如變賣結果係由共有人以外之人應買拍定，應通知共有人是否行使優先承買權。

		48分之6)，建物現值新臺幣（以下同）46,487元。	3、郵務費及管理人報酬由債務人負擔，一拍未拍出視為不易變價返還債務人；變價有結果，管理人應就拍賣所得價金進行分配。 4、拍賣公告註明以下事項： 「拍定人向地政事務所申請辦理所有權移轉登記時，應持憑拍定證明書、欠繳土地稅（含地價稅及土地增值稅）、及工程受益費繳清證明辦理。清算事件之拍賣與強制執行拍賣有間，若欠繳土地稅（含地價稅及土地增值稅）之土地及欠繳房屋稅及契稅之房屋，於欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記，應買人於投標前應自行列入考量」。 5、注意事項： (1)本件係拍賣標的之應有部分，拍定後不點交。 (2)標的使用情形不明，管理人應本於職權調查，並於拍賣公告敘明以實際現況為準及相關事項。 (3)請併依有關土地法、民法等相關優先承買權之相關規定辦理。
--	--	------------------------------------	--