最高法院民事裁定

110年度台抗字第1195號

再抗告人　泰源光電股份有限公司

法定代理人　史碩仁

代　理　人　陳鼎正律師

上列再抗告人因與相對人陳文正等間請求拍賣物強制執行事件，對於中華民國110年7月27日臺灣高等法院裁定（110年度抗字第736號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

按供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其他部分應停止拍賣。前項情形，債務人得指定其應拍賣不動產之部分。但建築物及其基地，不得指定單獨拍賣。強制執行法第96條固有明文。惟執行法院所定合併拍賣之執行方法，係將該經合併之數宗不動產視為一筆標的物，進行拍賣，自無再適用上開規定之餘地，而供拍賣之數宗房地，因涉及其坐落位置、面積、地形、相鄰關係、建築樣式及基地、對外通行、使用方法、經濟效益，究採分別拍賣或合併拍賣，原屬執行法院職權裁量之範圍，倘已斟酌供拍賣不動產之特性，並兼顧債權人、債務人及其他利害關係人之權益，自不容以該合併拍賣之其中一宗或數宗預期賣得價金將足供清償為由，指摘其為不當。本件相對人持拍賣抵押物裁定，聲請臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）對原裁定附表所示36筆不動產（下稱系爭不動產）為強制執行（下稱系爭執行程序），再抗告人以超額查封、鑑定價額低估及合併拍賣之拍賣條件不當為由，聲明異議，經桃園地院司法事務官處分駁回，再抗告人不服，提出異議，桃園地院法官以110年度執事聲字第62 號裁定（下稱第62號裁定）駁回，再抗告人不服，提起抗告。原法院以：再抗告人為同一債權，於系爭不動產設定抵押權，且未限定各個不動產所負擔之金額，相對人得就各個不動產賣得之價金，受債權全部

或一部之清償。執行法院參考第三人正莊不動產估價師事務所鑑定報告，核定第一次拍賣底價新臺幣（下同）13億5,788萬6,000元，已高於再抗告人所稱自行鑑價之12億6,953萬7,257元，難認該拍賣底價不當。相對人於系爭執行程序陳報之債權合計7億9,446萬9,318元（下稱系爭抵押債權），系爭不動產如經3次減價拍賣，將不足清償系爭抵押債權，並無超額查封之情事。系爭不動產原供一整體工業生產之廠區使用，其中319地號等15 筆土地，或屬面積狹小、地形非完整之畸零地，或為水溝，或為廠房大門前空地，現實上難與廠區分離而單獨使用，分標拍賣將影響部分土地之對外通行及廠區之完整運作，大幅貶損系爭不動產之經濟利用與市場價值，自應合併拍賣等詞，因而維持第62號裁定，駁回再抗告人之抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情形。再抗告意旨，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第 30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　10　　月　　21　　日

最高法院民事第九庭

審判長法官　盧　彥　如

法官　吳　麗　惠

法官　林　麗　玲

法官　王　本　源

法官　張　恩　賜

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　1　　日