

最高法院一一三年度台抗字第三三號

■ 曾品傑

【主旨】按強制執行法第 75 條第 3 項規定，建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併予查封、拍賣。其立法意旨係為避免僅就建築物或基地拍賣，事後衍生所有人間複雜之法律關係，故明定以併付拍賣為宜。非謂執行法院於核定不動產之拍賣條件時，僅得於前開情形，始得就數宗不動產合併拍賣。為避免衍生複雜法律關係、增加拍賣價額、提高應賣意願或其他考量，執行法院非不得於強制執行法第 75 條第 3 項所定以外之情形，本其職權，就數宗不動產裁量為合併拍賣。又不動產合併拍賣者，既經分別核定各宗之拍賣底價，各不動產之拍賣所得即無混淆之虞，是得合併拍賣之數宗不動產，亦不以同一債務人所有為限。

【概念索引】強制執行法／不動產之執行

【關鍵詞】合併拍賣、不動產、同一債務人所有

【相關法條】強制執行法第 75 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

執行法院得否在強制執行法第 75 條第 3 項所定以外之情形，就數宗不動產裁量合併拍賣？

（二）選錄原因

本裁定指出為避免衍生更複雜之法律關係、增加拍賣價額、提升應賣意願或其他考量，執行法院就數宗不動產得本其職權，於強制執行法第 75 條第 3 項所定以外之情形，裁量合併拍賣。

二、相關實務

最高法院 105 年度台抗字第 693 號裁定說明不動產拍賣之執行情序，詳如下列裁定節錄：

「按拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額，而到場之債權人於拍賣期日終結前聲明願承受者，執行法院應依該次拍賣所定最低價額，將不動產交債權人承受，並發給權利移轉證書。強制執行法第 91 條第 1 項定有明文。」

準此，凡執行事件之債權人，不論係聲請強制執行者，或有執行名義參與分配者、或無執行名義而對執行標的物有擔保物權或優先受償權之債權人經聲明參與分配或依職權列入分配者，均得依上開規定聲明承受。倘執行拍賣之不動產分屬多數債務人所有，執行法院為達較高經濟效益，指定行合併拍賣程序，而拍賣期日無人應買時，在場之債權人，均得聲明承受，不應因合併拍賣程序，債權人對非其債務人之其他人財產無承受權，即剝奪對於其債務人財產本可行使之承受權利。惟因法院行合併拍賣程序之故，其承受同時，必須一併應買其他債務人合併拍賣之不動產，方為適法。如此，始與承受制度係為簡省不動產無人應買，再行減價拍賣之勞費，使執行程序迅速終結，並兼顧強制執行當事人雙方利益之法意相符。至債權人承受後，僅得以對其債務人之債權額或可受分配債權金額（下合稱得受分配額）抵付其債務人拍賣財產部分之價金，而不得抵付其他債務人拍賣財產部分之價款，合併應買之價金全額即顯然超過其得受分配額，自應由執行法院限期命其補繳差額（包括其債務人部分價金超過其得受分配額者及其他債權人部分之價額，強制執行法第 94 條第 2 項規定參照），不生其他債務人拍賣價金無著之問題。」

三、本件見解說明

本件涉及編號 1 至 6 數宗不動產，其中編號 1 為編號 2 主建物之坐落基地，為債務人所有，並經設定抵押擔保債權人之債權，而不動產編號 3 至 6 為編號 2 主建物之公共設施及其坐落基地，係第三人所有，則債權人持拍賣抵押物裁定聲請強制執行時，法院得否就不動產編號 1 至 6 為合併拍賣之問題。對此，最高法院表示得合併拍賣之數宗不動產，不以同一債務人所有為限，系爭執行事件將編號 1 至 6 不動產合併拍賣，自非法所不許。

【選錄】

按強制執行法第 75 條第 3 項規定，建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併予查封、拍賣。其立法意旨係為避免僅就建築物或基地拍賣，事後衍生所有人間複雜之法律關係，故明定以併付拍賣為宜。非謂執行法院於核定不動產之拍賣條件時，僅得於前開情形，始得就數宗不動產合併拍賣。為避免衍生複雜法律關係、增加拍賣價額、提高應賣意願或其他考量，執行法院非不得於強制執行法第 75 條第 3 項所定以外之情形，本其職權，就數宗不動產裁量為合併拍賣。又不動產合併拍賣者，既經分別核定各宗之拍賣底價，各不動產之拍賣所得即無混淆之虞，是得合併拍賣之數宗不動產，亦不以同一債務人所有為限。查郭○益以拍賣抵押物裁定為執行名義，聲請拍賣如附表編號 1 至 6 所示之系爭不動產，其中編號 1 土地為編號 2 主建物之坐落基地，編號 3 至 6 之不動產則為編號 2 主建物之公共設施及其坐落基地，系爭執行事件將系爭不動產合併拍賣，自非法所不許，原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。再抗告意旨以附表編號 1、2 及編號 3 至 6 之不動產分屬宏○公司及劉○怡所有，非同一債務人所有，不得合併拍賣云云，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

【延伸閱讀】

馮善詮，自最高行政法院 109 年度裁字第 140 號裁定，論強制執行之拍賣性質，
財產法暨經濟法，67 期，2022 年 3 月，75-116 頁。