

臺灣嘉義地方法院民事裁定

113年度執事聲字第12號

異議人 潘吉祥

相對人 鴻光管理顧問有限公司

法定代理人 趙守文

上列聲明異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國113年6月4日所為112年度司執字第47645號變價分割執行事件之裁定，聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

提出異議裁判費新臺幣1,000元由異議人負擔。

理 由

一、按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；法院認該異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項分別定有明文。

二、本件異議意旨略以：

(一)貴院所執行之嘉義縣○○鄉○○段000○○00地號土地及其上95建號、95之6棟次建物（下稱系爭房地），於民國113年3月21日貴院民事執行處函中說明系爭房地之鑑定價格為新臺幣（下同）704萬元，然於113年4月9日貴院民事執行處函中說明重新送請鑑價後之鑑定價格為1,986,000元，兩者落差5,054,000元，以異議人之應有部分8分之1計算，異議人即損失631,750元之期待利益，而前後兩次鑑定價格落差之理由僅係違建物老舊而有折舊率之貶值，即認定前次鑑定價格

01 為錯誤？

02 (二)建物與土地為一體之房地，俗稱房屋，為社會通識，且多以
03 合併出售為交易習慣之常態，再近來不動產價值皆持續高
04 漲，舊屋之價值也水漲船高；是系爭房地雖然老舊，但面臨
05 馬路、交通便利、生活機能佳，是良好居所，且為基地98平
06 方公尺（即29.64坪）之3層樓合法透天厝，依照周邊相同條
07 件之房屋，實際出售價格皆逾千萬，貴院以1,986,000元為
08 最低拍賣價額，似嫌欠妥，請求廢棄原裁定，並以貴院113
09 年3月21日民事執行處函所示之價格704萬元為拍賣底價。

10 三、相對人鴻光管理顧問有限公司答辯略以：

11 (一)依內政部時價查詢所載，系爭房地附近，於112年8月8日、
12 111年8月17日所登錄之兩筆交易，其土地每坪成交金額分別
13 為57,500元及39,316元。又依系爭房地之原所有權人李呂彩
14 雲於112年財政部國稅局南區遺產稅免證明書所示，系爭房
15 地之建物部分核定價額為160,160元。而系爭房地之土地面
16 積為29.64坪，以近年來附近土地最高價格每坪57,500元計
17 算，其土地價值為1,704,300元，加計建物部分160,160元，
18 總金額為1,864,460元，且尚未考慮系爭房地之屋況、位置
19 及有無占用等問題，則重新鑑定修正後之價格1,980,600
20 元，較符合市場上可能成交之行情。

21 (二)拍賣鑑價均由執行法院委請公正第三人為合理之拍賣價格，
22 異議人不能憑空想像，卻無事實證據佐證，恣意建請提高價
23 格，偏離市場行情，徒增資源浪費。是為合乎市場期待而加
24 速拍定取償，相對人同意以1,980,600元作為系爭房地之第
25 一次拍賣底價。

26 四、經查：

27 (一)按強制執行法第80條規定，拍賣不動產，執行法院應命鑑定
28 人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。執行
29 法院核定之價格應如何認為相當，原屬於執行法院職權裁量
30 之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院88年度台抗字第
31 13號民事裁定意旨參照）。又執行法院所核定之最低底價，

01 僅限制投標人之出價不得少於此數額，但就願出之最高價則
02 不受限制，倘拍賣標的物價值確高於核定底價，應買人於競
03 買過程中仍得以合理價格投標，並以合乎市場價值之價格拍
04 定，並無損於債權人或債務人之利益甚明。

05 (二)本院執行處司法事務官（下稱事務官）於執行程序中，委請
06 鑑定人陳兆璋建築師對系爭房地進行鑑價，第一次估價結果
07 為7,040,000元，然相對人提出鄰近房地實價登錄資料，認
08 鑑定人之第一估價結果偏離市場行情，嗣經事務官函請鑑定
09 人表示意見後，鑑定人重新修正後提出第二次估價報告，認
10 系爭房地鑑定現價應為1,986,000元。異議人不服，認為兩
11 次估價結果落差過大而聲明異議，事務官乃再次函請鑑定人
12 對於兩次估價結果之不同提出說明，鑑定人陳建築師乃於
13 113年5月2日回函稱：「第一次估價價格係參考目前市價每
14 坪造價約14萬元，再乘以折舊率估算以每坪85,000元…113
15 年3月29日債權人陳報狀交易實價查詢每坪2,682元價格…若
16 以民國72年同樣式建物每坪建造單價確實約28,000元，再乘
17 以折舊率及實際屋況，估算約2,800元…綜合以上，第一次
18 估算價格應有誤判，故有第二次估價報告修正」等語，足認
19 鑑定人第一次估價是以「現今」房屋造價進行鑑定，並未以
20 系爭房地興建當時即72年同樣式建物進行估價，導致比較基
21 礎有誤，估價結果發生誤判，故而修正系爭房地鑑定之現值
22 為1,986,000元，本院衡諸鑑定人對於前後兩次估價結果之
23 不同，詳細說明乃因兩次鑑價之基礎及依據不同，並由於第
24 一次估價漏未考量系爭房屋興建年代之同樣式建物之造價，
25 導致估價發生誤判，業已充分暨合理說明估價不同之原因，
26 且鑑定人前述說明又無明顯違背經驗法則或論理法則之處，
27 自堪採信，故本件異議人仍以兩次估價落差高達5,054,000
28 元為由，提出異議，自屬無理由，應予駁回。

29 (三)況依相對人所提出之實價登錄資料，系爭房地鄰近建物即嘉
30 義縣○○鄉○○0○○號，於111年8月17日之交易價格，房屋
31 價值每平方公尺為813元，與本件第二次估價結果系爭95建

01 號、95之6棟次之價格分別為每平方公尺852元（計算式：
02 112,000元除以131.48）、919元（計算式：95,000元除以
03 103.32），價值約略相當，並無異議人所稱明顯低估之情
04 事。更何況，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之
05 出價不得少於此數額，但就願出之最高價則不受限制，倘拍
06 賣標的物價值確高於核定底價，應買人於競買過程中仍得以
07 合理價格投標，並以合乎市場價值之價格拍定，並無損於債
08 權人或債務人之利益，均已如前述，從而本院事務官核定系
09 爭房地拍賣低價1,986,000元，並駁回異議人對於核定低價
10 之異議，於法並無違誤，異議人猶執前詞指摘原處分不當，
11 提起本件異議，核屬無理由，應予駁回。

12 五、依強制執行法第30條之1、第12條，民事訴訟法第240條之4
13 第3項、第77條之19第4項，裁定如主文。

14 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日
15 民事第二庭法 官 周俞宏

16 以上正本係照原本作成。

17 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀（依對造人數
18 提出繕本），並繳納抗告費新臺幣1,000元。

19 中 華 民 國 113 年 8 月 26 日
20 書記官 陳冠學