

臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

111年度抗字第21號

抗 告 人 東美創新農業股份有限公司
即東美大飯店股份有限公司

法定代理人 陳益盛

上列抗告人因與相對人林嘉祥間拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，對於臺灣臺東地方法院中華民國111年4月25日111年度執事聲字第3號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定及原法院司法事務官於民國一一一年三月二十日所為駁回抗告人聲明異議之裁定(案號：109年度司執字第17822號)均廢棄，發回臺灣臺東地方法院。

理 由

一、本件聲明異議及抗告意旨略以：

(一)本件相對人林嘉祥(下稱相對人)於原審法院109年度司執字第17822號拍賣抵押物強制執行事件(下稱本案)，聲請拍賣抗告人東美創新農業股份有限公司即東美大飯店股份有限公司(下稱抗告人)之不動產(下稱系爭不動產，土地及建物詳見本案執行卷第5至6頁)，原審法院司法事務官引用先前同一不動產強制執行事件即106年度司執字第13279號拍賣抵押物事件(下稱前案)於民國107年4月24日第二次拍賣底價即總價新台幣(下同)50,091,000元為本案111年4月26日第一次拍賣底價，然本案與前案107年4月24日第二次拍賣時間已相隔4年以上，系爭不動產均沒有漲價嗎？豈可作為本案111年4月26日第一次拍賣底價？明顯違反強制執行法第80條之規定。

01 (二)最高法院99年度台抗字第719號、103年度台抗字第648號裁
02 定之後案所援引前案之拍賣價格相隔時間約4月、5月，時間
03 甚近；100年度台抗字第815號裁定之後案拍賣價格高於原鑑
04 價報告；88年度台抗字第13號裁定之後案已命鑑定人估價後
05 再由執行法院核定底價，均與本件執行法院就本案根本未命
06 鑑定人估價即直接核定底價之情形不同。

07 (三)系爭不動產一次拍賣之差價即為上千萬元、上百萬元以上，
08 依GOOGLE報導，台灣房市直直漲，並蔓延到東半部的台東，
09 東森房屋研究中心統計近5年實價登錄顯整體住宅5年均價漲
10 33%，其中華廈類與大樓類型住宅漲幅各達37%、39%，絲毫
11 不受疫情影響。

12 (四)綜上，原法院執行行為違背強制執行法第80條規定，爰提起
13 抗告，聲明：原裁定廢棄；上廢棄部分，本案執行程序應命
14 鑑定人就執行不動產估定價格，並分別標售等語。

15 二、按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，
16 經核定後，為拍賣最低價額。執行法院定底價時，應詢問債
17 權人及債務人之意見，但無法通知或屆期不到場者，不在此
18 限，強制執行法第80條、第113條準用同法第70條第2項分別
19 定有明文。依辦理強制執行事件應行注意事項第42項第5款
20 規定：核定拍賣最低價額應儘量與市價相當，且於核定前應
21 使債權人、債務人就鑑定價格表示意見，俾作為核定拍賣最
22 低價額之參考。執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬
23 於執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘(最高
24 法院88年度台抗字第13號、95年度台抗字第373號、99年度
25 台抗字第719號、100年度台抗字第263號裁定參照)。是執行
26 法院於核定拍賣最低價額時非漫無限制，應儘量與市價相
27 當，除應參考鑑定人所提出之估定價格外，尚須斟酌該不
28 動產之實際狀況及債權人、債務人之利益而為最妥適之決
29 定。

30 三、次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
31 最低價額，且無債權人於拍賣期日終結前聲明願承受或依法

不得承受者，由執行法院定期再行拍賣，依前項規定再行拍賣時，執行法院應酌減拍賣最低價額；酌減數額不得逾20%。再行拍賣期日，無人應買或應買人所出之最高價，未達於減定之拍賣最低價額者，準用前條之規定；如再行拍賣，其酌減數額，不得逾減定之拍賣最低價額20%。經2次減價拍賣而未拍定之不動產，執行法院依特別變賣程序公告應買3個月而無人應買，債權人不得或不願承受，或經債權人聲請再減價拍賣而無人應買，或債權人未於該期限內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行，強制執行法第91條、第92條、第95條第1、2項分別定有明文。又結案後，倘債權人又對同一不動產聲請強制執行，並聲請引用前案之鑑價報告及拍賣底價，作為本案第一次拍賣之最低價額時，為免再鑑價而徒增勞費，影響債權人及債務人權益，執行法院非不得審酌前後二案間隔期間之長短、不動產價格之波動等情形，逕以該前案最後一次拍賣底價詢問債權人及債務人後核定底價，進行本案之拍賣程序(最高法院99年度台抗字第719號裁定參照)。

四、經查：

(一)相對人持原審法院106年度司拍字第29號裁定暨確定證明書、原審法院108年9月12日東院宜106司執天字第11741號債權憑證為執行名義，向原審法院民事執行處聲請執行抗告人所有之系爭不動產，經原審法院民事執行處以109年度司執字第17822號拍賣抵押物強制執行事件(即本案)受理；而系爭不動產前曾經相對人向原審法院民事執行處聲請強制執行，經原審法院以106年度司執字第13279號執行事件(即前案)受理，前案執行情序中系爭不動產經悠信不動產估價師事務所以107年1月2日函檢送不動產估價報告書鑑定總價為62,600,000元；於107年4月24日第一次拍賣核定最低拍賣總價為62,601,000元，因無人應買而未拍定；經司法事務官諭知減價20%，於107年5月22日進行第二次拍賣，核定最低拍賣總價為50,091,000元，亦無人投標而未拍定；經司法事務

官諭知減價20%，於107年6月26日進行第三次拍賣，核定最低拍賣總價為40,081,000元，因相對人聲請暫緩執行而停止第三次拍賣程序，嗣相對人又於107年10月4日、108年1月17日聲請暫緩執行，經依強制執行法第10條第2項規定視為撤回而塗銷系爭不動產之查封；相對人再於109年12月7日對系爭不動產聲請強制執行，原聲請援用前案之第3次拍賣底價即40,081,000元為本案第1次拍賣價格，嗣請求依前案第2次拍賣底價即50,091,000元為本案第1次拍賣底價，原審執行法院以前案第2次拍賣底價即50,091,000元為本案第1次拍賣底價對相對人及抗告人進行詢價，抗告人認違反強制執行法第80條之規定而聲明異議，經原審法院民事執行處司法事務官以：考量社會經濟條件未大幅成長、系爭不動產仍為內部雜亂不堪無人維護、現況未有改進、國內外COVID-19疫情未止、臺東縣知本溫泉地區長期遊客稀少、景氣低迷、系爭不動產為不點交案件，系爭不動產拍賣條件不佳顯難以有高於前案執行事件第2次拍賣底價賣出之可能。並審酌前案執行事件因相對人聲請延緩執行，後視為撤回未實際進行第3次拍賣等情，衡酌兩造意見並參酌估價報告、不動產自身條件、歷次拍賣未拍定價格等等因素，核定以前案執行事件第2次拍賣底價即50,091,000元為本案第1次拍賣底價，已兼顧抗告人之權利，而駁回抗告人之異議等語；而本案於111年4月26日進行第1次拍賣，無人應買而未拍定，經司法事務官諭知減價20%，定111年5月24日進行第2次拍賣；又前案及本案第1次拍賣公告均記載系爭不動產占用法律關係均不明，拍定後不點交，抗告人於111年5月19日對不點交一節聲明異議，聲請變更為可以點交等情，原審執行法院乃停止原訂第2次拍賣，改定111年6月21日進行第2次拍賣，並變更拍賣條件為可點交等情，業經本院依職權調閱前案、本案執行事件卷宗查明無訛。

(二)系爭不動產於前案執行程序中，經不動產估價師於107年1月2日估價其總價為62,600,000元，於107年5月22日進行第二

01 次拍賣核定最低總價50,091,000元，亦未拍定，惟自107年5
02 月22日至本案111年4月26日進行第1次拍賣時止，已經相距
03 將近4年，二案時間間隔非短；酌以現今國內外經濟面臨COVID-19
04 疫情、高通貨膨脹、低利率環境等諸多變化因素，對
05 投資人投資、購買不動產之意願及不動產市場之價格波動，
06 是否無何影響？系爭不動產之價格是否4年來均無波動？尚
07 非無疑；倘如抗告意旨所稱台東房市直漲，東森房屋研究中
08 心統計近5年實價登錄顯示整體住宅5年均價漲33%，其中華
09 廈類與大樓類型住宅漲各達37%、39%，絲毫不受疫情影響等
10 情屬實，則本案逕依前案第2次拍賣核定之底價作為本案第1
11 次拍賣底價，是否符合債權人、債務人之利益、價格是否相
12 當，即屬可議。復參以前案及本案第1次拍賣所定系爭不動
13 產點交與否之拍賣條件均定為不點交，依一般人之社會生活
14 經驗，亦無從排除因系爭不動產存有拍定後不點交之消極事
15 由，導致應買人顧慮拍定買受後不能及時占有使用該不動產
16 之心理因素，而影響到應買意願，此從原審法院司法事務官
17 駁回抗告人異議及原裁定理由均提及系爭不動產為不點交案
18 件，拍賣條件不佳等語，亦可見系爭不動產點交與否之拍賣
19 條件變更對應買意願應有所影響。而系爭不動產之拍賣條件
20 業經原審執行法院變更為拍定後點交，已如前述，自難以前
21 案及本案第1次拍賣結果均無人應買一節，而推認所核定之
22 拍賣底價並無不當。

23 五、綜上，原法院民事執行處以系爭不動產於將近4年前之前案
24 第2次拍賣核定之底價，作為本案第1次拍賣之底價，固屬於
25 其職權裁量之範圍，惟前案與本案拍賣之時間相隔已久，期
26 間系爭不動產之價格亦有波動之可能性，是否妥當，尚非無
27 疑，原法院司法事務官裁定駁回抗告人之聲明異議，即有未
28 洽，原裁定未察，駁回抗告人對司法事務官此部分所為裁定
29 之異議，亦非允當，抗告意旨指摘原裁定及原法院司法事務
30 官之裁定不當，求予廢棄，為有理由，自應由本院將原裁定
31 及司法事務官就此部分所為裁定均廢棄，發回由原法院司法

事務官另為妥適之處理。

據上論結，本件抗告為有理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 111 年 6 月 14 日

民事庭審判長法官 張宏節

法官 張健河

法官 林碧玲

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。並繳納再抗告費新台幣1千元。

中 華 民 國 111 年 6 月 14 日

書記官 徐錦純