

# 臺灣基隆地方法院民事裁定

113年度司執字第18580號

聲 明 人

即 債 務 人 林政琨

相 對 人

即 債 權 人 有限責任基隆市第二信用合作社

法定代理人 林曼麗

上列當事人間因清償債務強制執行事件，聲明人就本院核定之底價，聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲明駁回。

程序費用由聲明人負擔。

理 由

一、當事人或利害關係人對於強制執行命令或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執程序終結前，為聲請及聲明異議。前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之，強制執行法第12條定有明文。

二、本件聲明人於民國114年1月13日具狀對如附表所示之乙標底價聲明異議意旨略以：貴院就乙標之鑑定價格新臺幣(下同)11,916,000元訂於113年12月23日詢價。聲明人依據內政部實價登錄查詢服務網近期兩筆紀錄，與本件類似之物件之成交價格約為1075萬元及1060萬元。聲明人認為鈞院將拍賣底價核定為14,310,000元實屬過高，請鈞院將最低拍賣價格核定為12,650,000元，第二次拍賣減價15%即10,750,000元，若再流標第三次拍賣減價15%即9,140,000元，屆時該價格已低於抵押權故拍賣無實益，請鈞院提前撤銷查封，將不動產返還聲明人云云。

01 三、按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，  
02 經核定後，為拍賣最低價額。強制執行法第80條定有明文。  
03 執行法院核定之價格應如何認為相當，係屬執行法院職權裁  
04 量之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院88年度台抗字  
05 第13號裁定參照）。且執行法院核定之拍賣最低價額，僅限  
06 制投標人投標價額之下限，就願出之最高價則不受限制。拍  
07 賣物果值高價，經應買人之競價應可以合理價格賣出，而無  
08 損於債權人或債務人之權益（最高法院103年度台抗字第648  
09 號裁定參照）。

10 三、查鑑價結果僅係執行法院核定動產或不動產拍賣最低價格之  
11 參考，執行標的之拍賣底價應以多少為適當，乃係法院應依  
12 職權決定事項，非當事人所得干涉。又本院依職權核定拍賣  
13 底價，係為吸引市場中有願購買之投標人得以關注本件拍賣  
14 標的，如第一次拍賣底價實屬過高，自會在後續進行之減價  
15 拍賣中，由市場投標人自由競爭價格投標，不容聲明人主張  
16 降低拍賣底價，並主張後續拍賣會提早拍賣無實益，導致拍  
17 賣程序提早結束。且系爭不動產如以高價賣出，亦有助於聲  
18 明人清償債務，並無不利於聲明人之情形。至於本件不動產  
19 後續拍賣如有拍賣無實益之狀況，本院自會依強制執行法第  
20 80條之1規定依法辦理。故聲明人之聲明異議，顯無理由，  
21 應予駁回。

22 三、依強制執行法第12條第2項、第44條、民事訴訟法第95條、  
23 第78條，裁定如主文。

24 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法  
25 事務官提出異議，並繳納裁判費1,000元。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 14 日

27 民事執行處司法事務官

28 附表：

29 標別：乙

30

113年司執字018580號 財產所有人：林政琨								
編 號	土 地 坐 落					面 積 平方公尺	權 利 範 圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣 市	鄉鎮市區	段	小段	地號			

(續上頁)

01

1	基隆市	信義區	福祿		1	8703	100000 分之445	6,010,000元
	備考							

02

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築材料及房屋層數	建物面積(平方公尺)		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合 計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	4368	基隆市○○區○ ○段0地號 ----- 基隆市○○區○ ○街00巷0號五樓	9層樓 鋼筋混 凝土造	五層: 75.84 合計: 75.84	陽台(7.24), 雨遮(3.47)	全部	8,300,000元
	備考	含共同使用部分4441建號之持分100000分之1567; 含共同使用部分4443建號之持分100000分之522(含停車位編號86, 權利範圍100000分之316)。					