

臺灣士林地方法院民事裁定

115年度執事聲字第25號

聲 請 人 久鼎資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 劉秣蓁即劉美惠

相 對 人 林宜靜

林鳳娟

上列當事人間請求清償票款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官民國115年1月29日114年度司執字第8093號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

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。法院認第一項之異議為有理由時，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項本文、第2項、第3項分別定有明文。前開規定，於強制執行程序準用之，此觀強制執行法第30條之1即明。本件異議人就本院民事執行處司法事務官於115年1月29日所為114年度司執字第8093號裁定（下稱原裁定），於115年2月9日送達異議人，經異議人於115年2月13日具狀向本院聲明異議，經核與上開規定相符，本件異議應屬合法，先予敘明。

二、異議意旨略以：本件法院拍賣如附表所示土地（下各稱系爭285地號土地、系爭294地號土地，合稱系爭土地）經歷次鑑定所得之價格，明顯低於其鄰近之其他土地過往買賣、設定

01 抵押權之價格，且系爭294地號土地旁邊皆係高樓大廈，更
02 有公園綠化帶，為都市區中不可多得之珍貴綠地，其價值應
03 明顯高於系爭285地號土地，惟中信不動產估價師聯合事務
04 所（下稱中信事務所）所出具之鑑定報告顯示系爭土地每坪
05 均為新臺幣（下同）9萬元，可見歷次鑑定價格未確實反應
06 系爭土地之市場價值。又債權人藉多次向法院聲請拍賣系爭
07 土地持分之方式，以規避將系爭土地整筆拍賣得以避免系爭
08 土地遭割裂賤賣之情，而鑑定價格亦將最貼近市場價格。且
09 異議人前已提供遷墓和解書、水土保持計畫書、歷次整體開
10 發計畫書照片、長照園區規劃方案、示意圖、新北市政府審
11 查意見函等資料，以證長照園區已著手進行且幾近完成，然
12 鈞院未赴現場勘驗，歷次鑑定亦未將系爭土地可供作長照養
13 生園區之期望價值納入，致鑑定價格過低，程序顯然與法有
14 違，而有再行鑑定之必要，異議人已委請鼎盛不動產估價師
15 聯合事務所對系爭土地進行市值鑑定，請求鈞院參酌後再行
16 訂定拍賣底價，為此聲明異議等語。

17 三、按強制執行法第80條規定，拍賣不動產，執行法院應命鑑定
18 人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。執行
19 法院核定之價格應如何認為相當，原屬執行法院職權裁量之
20 範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之出價不
21 得少於此數額而已，就願出之最高價則不受限制，拍賣物果
22 值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無
23 損於債權人或債務人之權益，自不容債權人或債務人任意指
24 摘執行法院所核定之底價為不當（最高法院88年度台抗字第
25 13號、95年度台抗字第373號、100年度台抗字第263號裁定
26 意旨參照）。次按執行法院定底價時，應詢問債權人及債務
27 人之意見。但無法通知或屆期不到場者，不在此限，強制執
28 行法第70條第2項定有明文。依同法第113條之規定，此項程
29 序固為不動產強制執行程序所準用。惟因詢價之目的在於使
30 當事人就鑑定之價格表示意見，以作為核定拍賣底價，實際
31 如何核定乃應由執行法院依其職權為審酌；是否重新鑑定亦

屬執行法院裁量之範圍，債務人不得任意指摘執行法院未重新鑑價為不當。又法院訂定拍賣最低價額，僅在限制投標人出價不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，如債務人被查封之財產，果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出，於債務人之權益，並無損害。而不動產進行第一次拍賣程序，無人應買，足見執行法院原核定之底價並無偏低之虞，如再行估價，必導致執行時間之拖延，而損及債權人、債務人之權益，且罔顧市場交易機能（臺灣高等法院96年度抗字第164號裁定意旨參照）。

四、經查：

(一)異議人稱系爭土地經歷次鑑定所得之價格，明顯低於其鄰近之其他土地過往買賣、設定抵押權之價格，且系爭294地號土地旁邊皆係高樓大廈，更有公園綠化帶，其價值應明顯高於中信事務所出具之鑑定報告，且歷次鑑定亦未將系爭土地可供作長照養生園區之期望價值納入，致鑑定價格過低，而有未確實反應系爭土地之市場價值之情事。又債權人藉多次向法院聲請拍賣系爭土地持分之方式，以規避系爭土地整筆鑑價將最貼近市場高價，請求准許重新鑑價後再行訂定拍賣底價，以維異議人之權益等語。惟依上開裁定意旨，酌定系爭土地之最低拍賣價格，屬執行法院之職權裁量範圍，債務人之意見，僅為執行法院酌定拍賣物底價之參考，執行法院應不受拘束。且最低拍賣價格僅限制投標人之出價不得少於此數額，就願出之最高價則不受限制，倘系爭土地果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無損於債權人或債務人之權益，自不容債權人或債務人任意指摘執行法院所核定之底價不當。

(二)又執行法院於114年5月13日第一次函請宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大事務所）鑑定系爭土地之價格，經宏大事務所以114年6月4日114宏大聯估字第5269號函覆之鑑定價值合計為99,264,249元。惟異議人對上開鑑定價格聲明異議，執行法院遂第二次函請高源不動產估價師聯合事務所

(下稱高源事務所)進行鑑定，經高源事務所以114年9月18日高源林字第AI00000000號函覆之鑑定總價值為35,294,040元。嗣經異議人再次聲請重新鑑價，執行法院復第三次函請中信事務所進行鑑定，經中信事務所以114年12月12日中信14士貴8093號函覆之鑑定總價值則為34,499,005元。而執行法院審酌系爭土地之歷次鑑定價值，核定以附表所示金額為系爭土地之最低拍賣價格，核屬拍賣物之「底價」，依前揭說明，僅在限制投標人出價不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，如前開土地果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出，於異議人之權益，並無損害，況執行法院於執行情序中已賦予數次發現系爭土地客觀市場價值之機會，應認已足以兼顧債權人及債務人之權益。是執行法院審酌上開鑑定結果及可憑信性，參考相關情節酌定最低拍賣價格，係屬職權裁量之範圍，非即受鑑定報告所載鑑定價格之拘束，亦難謂有何違法或不當。

五、綜上所述，異議人以上揭事由請求准許重新鑑價後再行訂定拍賣底價，經原裁定駁回聲請人之聲明異議，核無違誤。異議意旨指摘原裁定不當，為無理由，應予駁回。

六、爰裁定如主文。

中 華 民 國 115 年 3 月 16 日
民事第五庭 法 官 張新楣

以上為正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,500元。

中 華 民 國 115 年 3 月 16 日
書記官 吳婉萱

附表：

114年司執字008093號 財產所有人：久鼎資產管理顧問股份有限公司								
編號	土地坐落					面積	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			
1	新北市	淡水區	關渡		285	686.42	1分之1	18,700,000
	備考							

(續上頁)

01

2	新北市	淡水區	關渡		294	7915.72	246333 分之92103	80,600,000
	備考							