臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第241號

抗　告　人　何裕銓

上列抗告人因與相對人張慧萍間聲請拍賣抵押物強制執行聲明異議事件，對於民國115年4月7日臺灣臺中地方法院115年度執事聲字第30號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、本件抗告人執原法院114年度司拍字第271號拍賣抵押物裁定（下稱系爭執行名義）為執行名義，向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請就相對人所有如原裁定附表（下稱附表）所示房地（下稱系爭房地）之權利範圍（下稱系爭權利範圍）為強制執行，由執行法院以114年度司執字第175329號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理。經執行法院囑託駿豐不動產估價師事務所（下稱駿豐事務所）鑑定系爭權利範圍之價值，該所鑑定價值為新臺幣（下同）813萬1,600元（下稱系爭鑑定價格）。因系爭權利範圍有設定第1順位最高限額932萬元之抵押權（下稱第1順位抵押權）予第三人臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地銀行）。執行法院乃以系爭權利範圍賣得價金不足清償優先債權932萬元及執行費用2萬5,688元之總額934萬5,688元（下稱系爭總額），而於民國115年2月4日以函文（下稱系爭函文）通知抗告人應於文到7日內，證明系爭權利範圍賣得價金有賸餘可能或指定超過系爭總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣，逾期即撤銷系爭權利範圍之查封。嗣執行法院以抗告人指定系爭權利範圍拍賣最低價額僅910萬元，未逾系爭總額，系爭執行事件拍賣無實益為由，撤銷系爭權利範圍之查封。抗告人就此提出異議，經執行法院司法事務官以115年3月12日114年度司執字第17532

9號裁定（下稱原處分）駁回，抗告人不服，提出異議，經原法院以原裁定駁回，抗告人不服原裁定，提起抗告。

二、抗告人異議及抗告意旨：伊於115年2月6日收受系爭函文，並於期限內即同年2月23日向執行法院提出民事陳述意見暨請求全部拍賣狀（下稱系爭意見狀），執行法院竟以伊遲至同年月24日下午始提出系爭意見狀，而撤銷系爭權利範圍之查封。又第1順位抵押權之債權額應低於932萬元，執行法院未依職權查明第1順位抵押權之債權額，逕以最高限額932萬元為該抵押權之債權額，亦有違誤。另伊已舉證證明系爭權利範圍之價值至少為910萬元，且若將系爭權利範圍及第三人謝有法所有系爭房地之其餘權利範圍（即土地其餘權利範圍20萬分之396、建物其餘權利範圍2分之1，下稱其餘權利範圍）一併拍賣，拍賣最低價額應可核定為1,820萬元，已足清償系爭總額，並可清償伊之債權。況伊已聲明如未拍定願負擔其費用，執行法院即不得撤銷系爭權利範圍之查封。原處分及原裁定依序駁回伊之異議，均有違誤等語。並抗告聲明：原裁定廢棄；抗告人願負擔費用，系爭執行事件應繼續執行程序。

三、按不動產之拍賣最低價額不足清償優先債權及強制執行之費用者，執行法院應將其事由通知債權人。債權人於受通知後7日內，得證明該不動產賣得價金有賸餘可能或指定超過該項債權及費用總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣。逾期未聲請者，執行法院應撤銷查封，將不動產返還債務人，強制執行法第80條之1第1項定有明文（下稱系爭規定）。其立法意旨乃因債權人聲請強制執行，係以實現債權為目的，倘執行標的之拍賣最低價額，不足清償優先債權及強制執行之費用，其債權即無實現之可能，如仍予執行，不僅造成執行程序浪費，且使優先債權人因期前清償而損其債權，故禁止債權人為無益之執行（最高法院112年度台抗字第460號裁定意旨參照）。又按執行標的物之抵押債權額若干，應以抵押債權人陳報之數額為準，若抵押債

權人不為陳報時，於最高限額抵押權應依最高限額為準，據以審認拍賣對債權人有無實益（最高法院114年度台抗字第842號裁定意旨參照）。

四、經查：

㈠抗告人執系爭執行名義向執行法院聲請就相對人所有系爭權利範圍為強制執行，嗣執行法院以系爭函文通知抗告人應於文到7日內，證明系爭權利範圍賣得價金於清償系爭總額後有賸餘可能，或指定超過系爭總額之拍賣最低價額，並聲明如未拍定願負擔其費用而聲請拍賣；嗣執行法院以抗告人指定拍賣最低價額僅910萬元，仍不足清償系爭總額，系爭執行事件拍賣無實益，而撤銷系爭權利範圍之查封等情，業經本院核閱系爭執行事件卷無誤，堪以認定。

㈡系爭權利範圍經駿豐事務所鑑定交易價格為系爭鑑定價格，有鑑定報告可憑（見執行法院卷）；另系爭權利範圍經設定第1順位抵押權予土地銀行，亦有系爭房地之土地及建物登記謄本可佐（見執行法院卷）。而執行法院曾於114年11月18日發函通知土地銀行於7日內陳報債權額，經土地銀行於同年月24日收受，惟土地銀行逾期未為陳報，有執行法院函及送達證書可稽（見執行法院卷）。依上開說明，即應以第1順位抵押權最高限額932萬元為土地銀行之債權額。至土地銀行實際債權額若干，核屬實體事項，非執行法院所得審究，抗告人如對之有爭執，應另循訴訟程序確定。抗告人主張執行法院應依職權調查土地銀行之實際債權額為何，尚無可採。據此，堪認系爭權利範圍之拍賣最低價額，確有不足清償系爭總額之情事。

㈢另抗告人主張謝有法所有其餘權利範圍應與系爭權利範圍一併拍賣，系爭房地拍賣最低價額應可核定為1,820萬元等語。然系爭執行名義僅准予拍賣相對人所有之系爭權利範圍，至其餘權利範圍並非相對人所有財產，更非系爭執行名義所載得予拍賣之標的，自不得據以強制執行。故抗告人主張應將其餘權利範圍與系爭權利範圍一併拍賣，而核定系爭

房地拍賣最低價額為1,820萬元乙節，顯屬無據。又抗告人主張系爭房地所在總太東方悅大樓，曾有每坪34.75萬元之歷史最高價交易記錄乙節，固提出網頁資料為據（見本院卷16頁）。然該網頁資料並無交易標的所在樓層及交易日期，無從證明系爭權利範圍可賣得該歷史最高價。抗告人既未證明系爭權利範圍賣得價金於清償系爭總額後，有賸餘可能；且其所指定910萬元拍賣最低價額，亦未逾系爭總額。則縱抗告人已聲明如未拍定願負擔其費用，執行法院仍應依系爭規定，撤銷系爭權利範圍之查封。故抗告人主張其已聲明如未拍定願負擔其費用，執行法院即不得撤銷系爭權利範圍之查封等語，實無可採。

五、綜上所述，原處分駁回抗告人之異議，理由與本院雖有不同；原裁定駁回抗告人之異議，理由與本院雖未盡相同，惟其結論並無二致，仍應予以維持。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　4　　日

民事第六庭　審判長法　官　許秀芬

法　官　許石慶

法　官　吳國聖

正本係照原本作成。

抗告人得再抗告。

再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。

如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（須按照他造人數附具繕本）並繳納裁判費新臺幣1,500元，同時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

書記官　陳緯宇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　4　　日