臺灣高等法院臺中分院民事裁定

115年度抗字第414號

抗　告　人　吳沛盈

相　對　人　大容建設有限公司

000000000000000000

法定代理人　江惠美（即清算人）

000000000000000000

000000000000000000

上列抗告人因與相對人間聲明異議事件，對於中華民國115年7月20日臺灣臺中地方法院115年度執事聲字第14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、抗告人聲明異議及抗告意旨略以：伊對原法院104年度司執字第20045號執行之不動產（指原裁定附表所示○○市○○區○○段000地號土地及建物編號1、2同段000、000建號建物，下稱系爭土地、000及000建物，合稱系爭不動產）拍賣價格提出異議，拍賣建物分屬兩種樓層，000建物為地下一、二層加地上一、二層，000建物為地上三至六層，依中華民國不動產估價師公會全國聯合會第四號公報（下稱第四號公報）第10點規定，其單價應按各部分所佔樓地板面積比例，及個別單價加權計算之，經伊推算結果，本案建物總量體之營造費用為新臺幣(下同)8,671萬0,100元，000建物之營造成本占本案總量體營造成本的68%，營造成本應為5,896萬2,868元，成本單價應為每坪8萬2,629元；000建物為32%，營造成本應為2,774萬7,232元，成本單價應為每坪3萬1,794元，但鑑價報告卻漏未將相對人就000建物支付之營造施工費約1,052萬元列入營造成本，將系爭不動產合併鑑價為每坪5萬4,662元；000建物所有權人寶興盛建設公司自認

出資1,307萬元興建，惟鑑定報告卻做出4,770萬元之高價，縱有殘值亦應以1,307萬元為最上限。然依不動產估價技術規則第25條規定，估價應考慮法律限制及其他因素對標的價值之影響，鑑價報告僅依據實體積套用成本公式，未將建照失效、無法續建等瑕疵進行減價調整，且系爭不動產位於大肚山，結構體裸露長達16年，鋼筋嚴重鏽蝕，混凝土中性化風險極高，若需補強，修復費用亦應從殘值扣除，再加計清運費用，其殘值趨近歸零，甚至倒扣價值，原裁定未審酌上情，自有違誤，爰提起抗告，請求發回更裁等語。

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，經核定後，為拍賣最低價額，強制執行法第80條定有明文。又執行法院因債權人或債務人之聲請，或認為必要時，應依職權於拍賣前，經詢問債權人及債務人之意見後，預定拍賣物之底價，此觀強制執行法第70條第1項、第2項規定即明。上開規定，於不動產強制執行程序，依強制執行法第113條規定準用之。次按鑑定人估定之價額以及債權人、債務人之意見，僅為執行法院核定最低拍賣價格之參考，執行法院不受其拘束，且執行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之範圍，非當事人所可任意指摘；是否重新鑑價係屬執行法院之裁量範圍，不容債務人任意指摘執行法院未重新鑑價為不當（最高法院88年度台抗字第13號、103年度台抗字第648號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠抗告人先後持原法院107年度重訴字第605號確定判決、111年度司促字第8172號支付命令及確定證明書為執行名義，聲請強制執行，經原法院以109年度司執字第12998號清償債務事件、111年度司執字第76666號清償債務強制執行事件受理，均併入104年度司執字第20045號給付票款強制執行事件辦理（下稱系爭執行事件）。原法院囑託駿豐不動產估價師事務所（下稱駿豐事務所）就系爭不動產為鑑價，鑑估結果總值為2億9,737萬0,100元（系爭土地鑑定價格為2億1,066

萬元，000建物鑑定價格為3,900萬5,700元、000建物鑑定價格為4,770萬4,400元），並提出鑑定報告（下稱系爭鑑定報告）；另囑託華聲企業發展鑑定顧問有限公司就建築執照之價值鑑定為351萬0,328元，亦經提出鑑定報告。原法院經通知債權人及債務人表示意見，並定民國114年9月30日進行詢價程序後，於114年12月30日通知以系爭土地2億1,100萬元、000建物4,077萬元、000建物4,950萬元為最低拍賣價格進行第一次拍賣。嗣抗告人提出聲明異議，經原法院司法事務官於115年1月16日以104年度司執字第20045號民事裁定駁回異議（下稱原處分），抗告人不服再提起異議，原法院於115年7月20日以115年度執事聲字第14號民事裁定駁回異議（下稱原裁定）等情，業經本院職權核閱上開執行事件卷宗無訛。

㈡抗告人認系爭鑑價報告不合理，系爭不動產應按伊推算之價格核定拍定價格云云。惟查，原法院確已按強制執行法第80條規定，先命鑑定機構憑其專業，就系爭不動產辦理價格估定，繼依同法第70條第2項規定，於核定之前，徵詢包括債權人即抗告人在內之多方意見，更就債權人吳玉山、抗告人之陳報狀所載內容，曾請駿豐事務所補充說明鑑價，以求慎重，為定底價其所踐行之相關程序實無違誤可言。其中就抗告人爭執鑑定價格過高乙情，原法院再函詢駿豐事務所，該所以114年11月13日駿豐114新字第11060號字第1411076034號函覆略以：本案建築物雖分為兩個建號，但實務上建物結構連續，樓上樓層與地面層之造價應整體無法完整分離。縱使兩建號建造日期略有不同，但均屬同一建物整體，且主體結構已連貫完成，因此在成本估算上，將建築物視為整體進行評估較能符合反映實際建造情況及市場交易價值。…本所評估建築改良物價格係依據《不動產估價技術規則》及《第四號公報》辦理。該公報於113年12月已發布新版公告，建築物造價需依營造工程物價指數做合理調整，以符合並反映不同時間點之營造成本變動。本案所採建物造價基準，係依

公告資料及建築物現況訂定，合理反映建物成本及市場價值。經依新修正後四號公報標準查對臺中市沙鹿區若屬平均房價每坪30萬元以上未達40萬元之級距，營造施工費級距每坪9萬3,100元至13萬7,000元，本案採每坪12萬0,000元為營造施工費重置費用單價基準，地下層興建至B2多增加一層加成本30%，依現況結構體大致完成，尚未完成內部機電、弱電、外部及內部裝修工程，經本事務所分別推算及市調訪查後約一般約佔整體營造施工費用總工程費30%至50%區間，會因建築個案規畫設計而不同，考量本案尚未完工，且累積折舊已納入評估，本案建物仍以整體現值為評估基準，並依重建成本扣除未完工工程及折舊後，最終評估為每坪5萬4,662元，評估價格已考量完整呈現整體建物之重建成本，並合理反映各樓層對整體建物價值的貢獻。…等語。足見系爭鑑定報告已依中華民國不動產估價師公會全國聯合會最新公告之第四號公報所示之施工費級距，並依建物現況考量其實際完成之結構工程、地下層加成、未完工裝修工程及累積折舊等因素，據以計算現值，以反映標的於價格日期之合理價值等情為建築改良物之成本評估，難認有何偏頗之情事。且揆諸前揭說明，原法院於審酌系爭鑑定結果是否相當以及可憑信性，透過詢價程序及參考相關情節所酌定之最低拍賣價格，屬職權裁量，不容當事人任意指摘執行法院所核定之底價為不當。

四、綜上所述，原法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明異議，原裁定予以維持，均無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　張瑞蘭

法　官　吳昀儒

正本係照原本作成。

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　邱曉薇

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　30　　日