

臺灣臺北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第418號

異 議 人 鄧筑双

代 理 人 張銘珠律師

相 對 人 劉榮祺

上列當事人間聲請聲明異議事件，異議人對於民國113年6月18日
本院民事執行處司法事務官所為112年度司執字第3868號裁定提
出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員
辦理之。本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，
均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條及法院組織法
第17條之2第1項第2款定有明文。又當事人或利害關係人，
對於執行法院強制執行之命令，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，為聲請或
聲明異議；前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之，亦為
強制執行法第12條第1項本文、第2項所明定。次按司法事務
官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力。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1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

01 之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項
02 、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執执行程序所準用
03 ，強制執行法第30條之1復有明文。查本院司法事務官於民
04 國113年6月18日所為112年度司執字第3868號裁定（下稱原
05 裁定），前於113年6月21日送達異議人臺北市○○區○○路
06 0段00號居所，然並未送達於異議人112年9月14日陳報之指
07 定送達址，亦未向異議人之代理人為送達（112年11月10日提
08 出委任狀），是原裁定113年6月21日之送達難謂合法。嗣於
09 同年8月13日異議人到院閱卷並拒絕受領原裁定，有送達證
10 書在卷可憑（見司執卷二，第509頁），是依民事訴訟法第139
11 條規定，應認原裁定於113年8月13日始合法送達異議人，異
12 議人復於同年月14日具狀聲明不服，經本院司法事務官認其
13 異議無理由，而將異議狀連同卷宗檢送到院，核與上開規定
14 相符，是本院自應依法就司法事務官所為之裁定，審究異議
15 人之異議有無理由，合先敘明。

16 二、異議意旨略以：

17 系爭不動產確實有增建，並經本院111年11月15日執行筆錄
18 （下稱系爭筆錄①）記載明確，112年8月21日執行筆錄（下稱
19 系爭筆錄②）雖記載「並無增建」，然與系爭筆錄②其他記
20 載及地政單位所陳不符，足徵確有增建之違建。而增建乃係
21 指合法登記以外，所有人再違章為增建，故增建部分當然為
22 未登記，原裁定僅憑中山地政所111年1月22日函覆，系爭不
23 動產並無未登記部分，即認定無增建，違反經驗法則及倫理
24 法則。執行法院囑託生耕不動產估價事務所作成之鑑價報告
25 ，亦明確記載有增建，但漏未對增建部分一併鑑價，原裁定
26 認定系爭不動產無增建，顯與卷內證據資料不符。又鑑價報
27 告所選取之參考房屋標的，其商圈位置與系爭不動產不可相
28 提並論，系爭不動產鑑價不實，顯然偏低，拍賣公告核定之
29 底價亦明顯偏低，且第一輪拍賣程序因受疫情影響無法拍定
30 ，不能因此減低第二輪拍賣底價。異議人據此聲明異議，請
31 求廢棄原裁定另為適當之裁定云云。

01 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
02 人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。執行
03 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
04 範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之出價不
05 得少於此數額而已，就願出之最高價則不受限制，拍賣物果
06 值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無
07 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
08 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
09 13號、95年度台抗字第373號、100年度台抗字第263號裁定
10 參照）。次按執行法院定底價時，應詢問債權人及債務人之
11 意見。但無法通知或屆期不到場者，不在此限，強制執行法
12 第70條第2項定有明文。依同法第113條之規定，此項程序固
13 為不動產強制執行程序所準用。惟因詢價之目的在於使當事
14 人就鑑定之價格表示意見，以作為核定拍賣底價，實際如何
15 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
16 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
17 價為不當。又法院訂定拍賣最低價額，僅在限制投標人出價
18 不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，如債務人被
19 查封之財產，果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價
20 ，自得以公平之價格賣出，於債務人之權益，並無損害。而
21 不動產進行第一次拍賣程序，無人應買，足見執行法院原核
22 定之底價並無偏低之虞，如再行估價，必導致執行時間之拖
23 延，而損及債權人、債務人之權益，且罔顧市場交易機能
24 （臺灣高等法院96年度抗字第164號裁定意旨參照）。

25 四、經查：

26 (一)本件相對人前執臺灣臺中地方法院111年度司票字第2768號
27 民事裁定、111年度抗字第178號民事裁定、臺灣高等法院臺
28 中高分院111年度非抗字第370號民事裁定暨確定證明書為執
29 行名義，向本院聲請執行異議人所有如附表所示不動產(下
30 稱系爭不動產)，本院民事執行處以112年度司執字第3868號
31 給付票款事件辦理。本院於112年2月8日以北院忠112司執佳

字第3868號執行命令，撤銷前案(本院110年度司執字第60285號強制執行事件)辦理之查封，再為本件查封登記。嗣於112年3月9日通知異議人、債權人於詢價期日即同年4月11日前以書狀陳述意見、或於期日到院陳述意見，然兩造及關係人均未到院，有執行筆錄附卷。本院原定於112年9月19日第一次拍賣系爭不動產，然經異議人於同年月14日聲明異議，爭執系爭不動產之拍賣底價過低，並主張應重新鑑價等情，本院爰囑託鑑定人生耕不動產估價師事務所鑑定系爭不動產之價格結果，總價為137,315,688元，有鑑定報告可稽。本院復於112年11月23日通知異議人、債權人於詢價期日即同年12月19日前以書狀陳述意見、或於期日到院陳述意見。異議人復於同年月17日具狀爭執系爭不動產應有1億9,898萬元之價值，並聲請再為鑑價，本院再囑託鑑定人景瀚不動產估價師聯合事務所鑑定系爭不動產之價格結果，總價為116,741,900元，有鑑定報告附卷(見司執卷二，第95頁)。本院於113年3月1日通知異議人、債權人於詢價期日即同年12月19日前以書狀陳述意見、或於期日到院陳述意見，異議人仍爭執系爭不動產有1億7,000萬元價值等語。本院民事執行處審酌系爭不動產於前案以底價9,792萬元猶未能拍定，嗣經兩度鑑價亦未如異議人所稱之價值，爰參考鑑定結果、前案底價、系爭不動產實際狀況及兩造利益後，核定拍賣底價為1億3,630萬元(下稱系爭拍賣底價)，並於113年6月17日進行第一次拍賣而無人應買等情，業經本院調取系爭執行卷宗核閱綦詳，先予敘明。

(二)異議人固主張系爭不動產有增建，而未據執行法院列入設定系爭拍賣底價之依據，低估系爭不動產價值云云。惟查，異議人所辯無非係以前案(即本院110年度司執字第60285號強制執行事件)之系爭筆錄^①為據，然本院司法事務官於本件執行政序中，業於112年8月21日偕同中山地政事務所測量人員及臺北市建築管理工程處人員至系爭不動產履勘，並載明筆錄：「13-2號、13-3號：打通使用，經地政履勘，並無增

建。」等語，有系爭筆錄②在卷可稽。異議人雖又辯以，系爭筆錄②作成時其未到場，筆錄上亦未有其簽名云云，然異議人遲至112年9月14日始向本院陳報指定送達址；於112年11月10日始向本院提出訴訟代理人張銘珠律師委任狀，是於異議人陳報其指定送達址前，本院民事執行處向異議人之戶籍址為送達通知，於法無違，自不得憑上開筆錄經異議人及其訴訟代理人簽名與否而推論其記載正確性。第查，台北市中山地政事務所分別於112年8月22日及112年9月5日皆函覆確認系爭不動產無增建，並有系爭函文在卷可考，是本院司法事務官以現場履勘情況及機關回函認定系爭不動產無增建，難謂於法有違。又酌定系爭不動產之最低拍賣價格，屬執行法院之職權裁量之範圍，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。倘系爭不動產果值高價，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或未為重新鑑價等節為不當。矧以，本件自112年迄今，本院前後囑託鑑定人生耕不動產估價師事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所鑑定系爭不動產，鑑定結果皆未有異議人所主張之價額，異議人數次主張系爭拍賣底價與系爭不動產價值不符云云，無非以系爭拍賣底價漏未計入增建部分、鑑定報告所選取之參考房屋標的，與系爭不動產條件及所在商圈不同云云，然系爭鑑定價格及執行法院酌定之拍賣價格核屬拍賣物之「底價」，與市場行情要屬二事，且依前揭說明，法院訂定之拍賣最低價額，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，如系爭不動產果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出，於異議人之權益，並無損害，異議人前開所辯，洵無足採。是執行法院審酌系爭鑑定結果及可憑信性，透過詢價程序及參考相關情節酌定最低拍賣價格，係屬職權裁量，非即受鑑定報

告所載估鑑價格之拘束，亦難謂有何違法或不當。基上，本院民事執行處司法事務官以原裁定駁回異議人之聲明異議，核無違誤，異議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，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
民事第三庭 法 官 蒲心智

以上正本係照原本作成。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中 華 民 國 113 年 11 月 19 日
書 記 官 林芯瑜

附表(新臺幣/元)

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	中山區	正義	三	252	768	10000分之426	67,000,000
2	臺北市	中山區	正義	三	252	768	10000分之414	60,000,000

編號	建號	基地座落 ----- 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
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途		
1	2466	臺北市○○區○○段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○路0段00巷00號之2	5層樓鋼筋混凝土造	一層：101.80 合計：101.8	停車場36.16	全部	4,700,000
2	2467	臺北市○○區○○	5層樓鋼	一層：89.47	停車場44.57	全部	4,600,000

(續上頁)

01

		段○○段000地號 ----- 臺北市○○區○○ ○路0段00巷00號之 3	筋 混 凝 土 造	合計：89.47			
--	--	--	--------------	----------	--	--	--