

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第365號

異議人 韓金館餐飲股份有限公司

法定代理人 鄧筑双

相對人 新光國際租賃股份有限公司(即第一及第二順位最高限額抵押權人)

法定代理人 吳東昇

代理人 陳奎百

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於民國114年5月12日本院民事執行處司法事務官所為111年度司執字第138534號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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；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，得於強制執行程序終結前，為聲請及聲明異議，強制執行法第3條、第12條及法院組織法第17條之2第1項第2款分別定有明文。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

01 提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之
02 處分，認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1
03 項之異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者
04 ，應以裁定駁回之，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法
05 第240條之3、第240條之4規定。本件異議人係對本院民事執
06 行處司法事務官於民國114年5月12日所為111年度司執字第
07 138534號民事裁定（下稱原裁定）提出異議，司法事務官認
08 其異議為無理由，送請本院為裁定，程序方面經核與上開條
09 文規定及意旨相符，先予敘明。

10 二、異議意旨略以：「112年12月21日會同臺北市中山地政事務
11 所人員及臺北市政府建築管理工程處人員再度至現場履勘測
12 量，經地政及建管處到場人員確認系爭房屋現況面積與謄本
13 所載面積相符，並無增建漏未測量情事」裁定內此段話是為
14 了駁回而駁回，與事實不相符，本公司有派人至現場全程都
15 在，地政人員說明，本公司所附圖面的確有增建，包覆在牆
16 內，另外有增建為樓梯下方之大面積酒櫃，當場並請承租方
17 開鎖酒櫃，已確認過為增建，現場十餘人包含警察有配戴密
18 錄器全程錄影錄音，司法事務官有聽到，書記官也有聽到，
19 租客也有聽到，警察也有聽到並全程錄影錄音，不得為了駁
20 回而駁回而抹滅事實。本公司並提供13號及15號兩戶二房東
21 王帝勝出租給鄧詩涵及王祝均之租約，法院可核對筆跡確實
22 為鄧詩涵及王祝均兩位共同承租人之簽名及承租人親自蓋的
23 手印為憑。臺北市○○區○○路0段000巷00號地下室1樓
24 權狀及謄本確實有記載商業用一層6.86平方公尺為極有價值
25 的商業用，公告與事實不符，而公告卻漏未刊登其價格，疏
26 漏估價，請估價後更改拍賣公告價格以維護債權人債務人之
27 權益，另臺北市○○區○○路0段000巷00號地下室1樓權
28 狀及謄本確實有記載商業用1層6.86平方公尺為極有價值的
29 商業用，公告與事實不符，而公告卻漏未刊登其價格，疏漏
30 估價，請估價後更改拍賣公告價格方屬適法以維護債權人債
31 務人之權益，而且從本件估價至今時隔三年，綜合以上應重

01 新輪派別的估價事務所估價以符合市場價格，估價費用債務
02 人願意負擔。臺北市○○區○○○路0段000巷00號地下室、
03 臺北市○○區○○○路段000巷00號地下室。而法院認為目
04 前裁定內容寫到「現況已拆除分戶牆全部由承租人使用」，
05 其裁定內容有誤，因為司法事務官及書記官去現場拍照，現
06 場並無拆除分戶牆而是僅只有像飯店連通房之連通門，供人
07 出入而已，而是僅拆除1.5公尺之牆面做成連通門隔成兩
08 戶，並有門可上鎖，可以隔成兩戶，何來拆除分戶牆之有？
09 此兩戶房子有個別之獨立建物權狀，及個別之獨立土地權
10 狀，及個別之獨立出入口，個別獨立的門牌，個別出租，債
11 務人本來就可依法申請分兩標拍賣，請求分開拍賣。

12 三、且按強制執行法第80條規定，拍賣不動產，執行法院應命鑑
13 定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。執
14 行法院核定之價格應如何認為相當，原屬執行法院職權裁量
15 之範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之出價
16 不得少於此數額而已，就願出之最高價則不受限制，拍賣物
17 果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而
18 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
19 指摘執行法院所核定之底價為不當（最高法院88年度台抗字
20 第13號、95年度台抗字第373號、100年度台抗字第263號裁
21 定參照）。次按執行法院定底價時，應詢問債權人及債務人
22 之意見。但無法通知或屆期不到場者，不在此限，強制執行
23 法第70條第2項定有明文。依同法第113條之規定，此項程序
24 固為不動產強制執行程序所準用。惟因詢價之目的在於使當
25 事人就鑑定之價格表示意見，以作為核定拍賣底價，實際如
26 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
27 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
28 鑑價為不當。又法院訂定拍賣最低價額，僅在限制投標人出
29 價不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，如債務人
30 被查封之財產，果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出
31 價，自得以公平之價格賣出，於債務人之權益，並無損害。

01 而不動產進行第一次拍賣程序，無人應買，足見執行法院原
02 核定之底價並無偏低之虞，如再行估價，必導致執行時間之
03 拖延，而損及債權人、債務人之權益，且罔顧市場交易機能
04 （臺灣高等法院96年度抗字第164號裁定意旨參照）。

05 四、經查：

06 (一)本件相對人前執臺灣臺北地方法院所屬民間公證人敏律聯合
07 事務所109年度北院民公冷字第900937號公證書為執行名
08 義，向本院聲請執行附表所示建物、坐落土地，本院民事執
09 行處以111年度司執字第138534號清償債務執行事件（下稱
10 系爭執行事件）辦理。

11 (二)異議人稱臺北市○○區○○路0段000巷00號地下室1樓權
12 狀及謄本確實有記載商業用一層6.86平方公尺為極有價值的
13 商業用，公告與事實不符，而公告卻漏未刊登其價格，疏漏
14 估價，請估價後更改拍賣公告價格以維護債權人債務人之權
15 益，另臺北市○○區○○路0段000巷00號地下室1樓權狀
16 及謄本確實有記載商業用1層6.86平方公尺為極有價值的商
17 業用，公告與事實不符，而公告卻漏未刊登其價格，疏漏估
18 價，請估價後更改拍賣公告價格方屬適法以維護債權人債務
19 人之權益，而且從本件估價至今時隔三年，綜合以上應重新
20 輪派別的估價事務所估價以符合市場價格，估價費用債務人
21 願意負擔云云。惟酌定上開不動產（建物）之最低拍賣價
22 格，屬執行法院之職權裁量之範圍，債務人之意見，僅為執
23 行法院酌定拍賣物底價之參考，執行法院不受拘束；且最低
24 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
25 高價則不受限制。倘上開不動產果值高價，於應買人之競價
26 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
27 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
28 或未為重新鑑價等節為不當。矧以，本院民事執行處於系爭
29 執行事件就上開不動產（建物）委託鑑定人依其專業鑑價已
30 做成鑑定報告，且歷經4次減價拍賣仍未拍定等情，業具原
31 裁定記載明確，亦為異議人所不爭執，而系爭鑑定價格及執

01 行法院（本院民事執行處）酌定之拍賣價格核屬拍賣物之
02 「底價」，且依前揭說明，法院訂定之拍賣最低價額，僅在
03 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，
04 如前開不動產果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相
05 出價，自得以公平之價格賣出，於異議人之權益，並無損害。
06 異議人所陳前開不動產（建物）權狀及謄本確實有記載
07 商業用一層6.86平方公尺為極有價值的商業用，公告與事實
08 不符，而公告卻漏未刊登其價格，疏漏估價，請估價後更改
09 拍賣公告價格以維護債權人債務人之權益，而且從本件估價
10 至今時隔三年，綜合以上應重新輪派別的估價事務所估價以
11 符合市場價格云云，洵無足採。是本院民事執行處審酌系爭
12 鑑定結果及可憑信性，參考相關情節酌定最低拍賣價格，係
13 屬職權裁量，非即受鑑定報告所載估鑑價格之拘束，亦難謂
14 有何違法或不當。

15 (三)異議人又稱臺北市○○區○○○路0段000巷00號地下室、臺
16 北市○○區○○○路段000巷00號地下室，而法院認為目前
17 裁定內容寫到「現況已拆除分戶牆全部由承租人使用」，其
18 裁定內容有誤，因為司法事務官及書記官去現場拍照，現場
19 並無拆除分戶牆而是僅只有像飯店連通房之連通門，供人出
20 入而已，而是僅拆除1.5公尺之牆面做成連通門隔成兩戶，
21 並有門可上鎖，可以隔成兩戶，何來拆除分戶牆之有？此兩
22 戶房子有個別之獨立建物權狀，及個別之獨立土地權狀，及
23 個別之獨立出入口，個別獨立的門牌，個別出租，債務人本
24 來就可依法申請分兩標拍賣，請求分開拍賣云云。惟前開不
25 動產（建物）於本院民事執行處於112年12月21日至現場履
26 勘時，現場之承租人鄧詩涵陳述「我承租時13、15號地下室
27 就已經打通了」等語；臺北市建築管理處人員亦於履勘現場
28 表示「2981、2983建號打通未違反相關法令規定」等語，有
29 履勘筆錄可憑（見系爭執事件卷第282-283頁），即本院民
30 事執行處考量前開不動產之整體使用狀況而予以合併拍賣，
31 尚無違法或不當。

01 五、從而，異議人以上揭事由對本院民事執行處司法事務官就前
02 開不動產執行程序聲明異議，經本院民事執行處司法事務官
03 裁定駁回，應無不當。異議意旨指摘原裁定不當，非有理由，
04 應予駁回。

05 六、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、
06 民事訴訟法第240條之4第3項後段、第95條第1項、第78條，
07 裁定如主文。

08 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日
09 民事第一庭 法官 范智達

10 以上正本係照原本作成。

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

13 中 華 民 國 114 年 7 月 4 日
14 書記官 鄭玉佩

15 附表：

16

111年司執字138534號 財產所有人：韓金館餐飲股份有限公司								
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			
1	臺北市	中山區	正義	三	183	512	10000分 之588	
	備考	合併自：184地號；重測前：正大段3小段16-3地號						
2	臺北市	中山區	正義	三	183	512	10000分 之588	
	備考	合併自：184地號；重測前：正大段3小段16-3地號						

17

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	2983	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號 臺北市○○區 ○○○路0段000 巷00號地下室	4層樓 鋼筋混 凝土造	第1樓層：6.86 地下層：30 合計：36.86	防空避難室 185.19	全部	

(續上頁)

01

	備考	含共同使用部分3013建號(權利範圍10000分之49)					
2	2981	臺北市○○區 ○○段○○段 000地號 ----- 臺北市○○區 ○○○路0段000 巷00號地下室	4層樓 鋼筋混 凝土造	第1樓層：6.86 地下層：30 合計：36.86	防空避難室 185.19	全部	
	備考	含共同使用部分3013建號(權利範圍10000分之49)					