

臺灣臺北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第432號

異議人 林美娟

相對人 臺灣土地銀行股份有限公司

法定代理人 張志堅

代理人 高儀珍

上列當事人間清償借款強制執行事件，異議人對於民國114年4月21日本院民事執行處司法事務官所為114年度司執字第1752號裁定聲明異議，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，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，得於強制執行程序終結前，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，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2

01 項、第3項分別定有明文。上開規定，為強制執执行程序所準
02 用，強制執行法第30條之1復有明文。查本院民事執行處司
03 法事務官於民國114年4月21日作成114年度司執字第1752號
04 裁定（下稱原裁定），並於114年4月29日送達異議人住所，
05 異議人於原裁定送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認
06 其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符。先予
07 敘明。

08 二、異議意旨略以：本件法院拍賣不動產（坐落於臺北市○○區
09 ○○段○○段00○○地號，建號2009、2022、4142，權狀面
10 積29.45坪）（下稱系爭不動產）經法院囑託鑑定人誠欣不
11 動產估價師事務所於114年3月3日出具鑑定報告，認定該不
12 動產之市價為新臺幣（下同）2,209.5萬元，並據以訂定底
13 價。惟異議人認為該鑑價結果顯然偏低，未能反映實際市場
14 交易行情。依據該戶於110年購入時成交金額為2,150萬元，
15 單價每坪73萬元，該棟於113年成交紀錄為單價每坪80.2萬
16 元，系爭不動產因地段良好、交通便利、生活機能佳，經過
17 5年時間物價及通膨指數，價值應高於鑑價報告所列數額。
18 鑑價報告中未詳實考量本件不動產裝修情形、屋況良好程度
19 及房型優於一般2房房型等優勢因素，致影響估價結果，與
20 實際市場價值有所落差。懇請准許重新鑑價或酌情調整底價
21 後再行拍賣，以維異議人之權益。

22 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
23 定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。執
24 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
25 之範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之出價
26 不得少於此數額而已，就願出之最高價則不受限制，拍賣物
27 果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而
28 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
29 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
30 第13號、95年度台抗字第373號、100年度台抗字第263號裁
31 定參照）。次按執行法院定底價時，應詢問債權人及債務人

01 之意見。但無法通知或屆期不到場者，不在此限，強制執行
02 法第70條第2項定有明文。依同法第113條之規定，此項程序
03 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
04 事人就鑑定之價格表示意見，以作為核定拍賣底價，實際如
05 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
06 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
07 鑑價為不當。又法院訂定拍賣最低價額，僅在限制投標人出
08 價不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，如債務人
09 被查封之財產，果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出
10 價，自得以公平之價格賣出，於債務人之權益，並無損害。

11 四、經查：

12 (一)本件相對人前執本院113年度訴字第4515號民事判決與民事
13 判決確定證明書為執行名義，向本院聲請執行異議人所有系
14 爭不動產，本院民事執行處以114年度司執字第1752號清償
15 借款執行事件（下稱系爭執行事件）辦理。

16 (二)異議人稱系爭不動產經法院囑託鑑定人誠欣不動產估價師事
17 務所於114年3月3日出具鑑定報告，認定該不動產之市價為
18 2,209.5萬元，並據以訂定底價。該鑑價結果顯然偏低，未
19 能反映實際市場交易行情。依據該戶於110年購入時成交金
20 額為2,150萬元，單價每坪73萬元，該棟於113年成交紀錄為
21 單價每坪80.2萬元，系爭不動產因地段良好、交通便利、生
22 活機能佳，經過5年時間物價及通膨指數，價值應高於鑑價
23 報告所列數額。鑑價報告中未詳實考量本件不動產裝修情
24 形、屋況良好程度及房型優於一般2房房型等優勢因素，致
25 影響估價結果，與實際市場價值有所落差。懇請准許重新鑑
26 價或酌情調整底價後再行拍賣，以維異議人之權益云云。惟
27 酌定系爭不動產之最低拍賣價格，屬執行法院（本院民事執
28 行處）之職權裁量之範圍，債務人之意見，僅為執行法院酌
29 定拍賣物底價之參考，執行法院不受拘束；且最低拍賣價格
30 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
31 受限制。倘系爭不動產果值高價，於應買人之競價過程中應

01 可以合理價格賣出，而無損於債權人或債務人之權益，自不
02 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
03 新鑑價等節為不當。矧以，本院民事執行處於系爭執行事件
04 就系爭不動產委託鑑定人「誠欣不動產估價師事務所」依其
05 專業鑑價已做成鑑定報告（見司執卷第135-178頁），本院
06 民事執行處依憑該鑑定報告之內容為詢價，進而核定為第1
07 次拍賣價格，業具原裁定記載明確，亦為異議人所不爭執。
08 上開鑑定報告價格及執行法院（本院民事執行處）酌定之拍
09 賣價格核屬拍賣物之「底價」，且依前揭說明，法院訂定之
10 拍賣最低價額，僅在限制投標人出價不得少於此數，其願出
11 之最高價額，並無限制，如前開不動產果值高價，則公告拍
12 賣之後，應買人競相出價，自得以公平之價格賣出，於異議
13 人之權益，並無損害。異議人所陳系爭不動產於113年成交
14 紀錄為單價每坪80.2萬元，系爭不動產因地段良好、交通便
15 利、生活機能佳，經過5年時間物價及通膨指數，價值應高
16 於鑑價報告所列數額。鑑價報告中未詳實考量本件不動產裝
17 修情形、屋況良好程度及房型優於一般2房房型等優勢因
18 素，致影響估價結果，與實際市場價值有所落差，懇請准許
19 重新鑑價或酌情調整底價後再行拍賣云云，洵無足採。本院
20 民事執行處審酌上開鑑定結果及可憑信性，參考相關情節酌
21 定最低拍賣價格，係屬職權裁量，非即受鑑定報告所載估鑑
22 價格之拘束，亦難謂有何違法或不當。

23 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
24 開不動產執行情序聲明異議請求准許重新鑑價或酌情調整底
25 價後再行拍賣，經本院民事執行處司法事務官裁定駁回，應
26 無不當。異議意旨指摘原裁定不當，非有理由，應予駁回。

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

30 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日
31 民事第一庭 法官 范智達

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 納抗告費新臺幣1,500元。

04 中 華 民 國 114 年 8 月 1 日

05 書記官 鄭玉佩