

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第548號

異 議 人 周方慰

相 對 人 中租迪和股份有限公司

法定代理人 陳鳳龍

上列當事人間清償債務事件，異議人對本院民事執行處司法事務官於民國115年6月24日所為113年度司執助字第29821號裁定（即原處分）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，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4規定。查，本院民事執行處司法事務官(下稱執行法院)於民國115年6月24日所為113年度司執助字第29821號裁定，異議人於同年7月13日收受後，於同年月22日提出異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為

01 裁定，經核與上開條文規定相符，合先敘明。

02 二、異議意旨略以：依強制執行法第80條之規定，執行法院命鑑
03 定人就拍賣之不動產估定最低價額，為拍賣不動產應進行之
04 法定程序，如未踐行或未完成鑑價程序，即遽拍賣不動產，
05 拍賣程序即不合法。其前就如附表所示不動產（下稱系爭不
06 動產）估定之價額過低一事，向執行法院聲明異議獲准，經
07 執行法院改以「中華不動產-估價師聯合事務所-謝典璟」為
08 鑑定人，其亦已繳納鑑定費用。其從未向鑑定人表示不認同
09 原來正常估價方式之作法等語，而係鑑定人認為本件情況特
10 殊，估價費用超過法院許可之上限，而表示不欲承作，為
11 此，執行法院應再詢問其他鑑價單位估定系爭不動產價額，
12 而非逕予拍賣。其從未表示不願重新接受其他鑑價單位鑑定
13 之情。何況，執行法院未斟酌本件為第一次拍賣程序，竟以
14 特殊拍賣程序之作法，做為駁回異議之依據，亦有未洽。本
15 件就系爭不動產鑑價程序有疏失，致不能完成鑑價程序，且
16 系爭不動產價值超過新臺幣（下同）3、4億元以上，有重新
17 鑑價之必要等語。為此，請求廢棄原裁定，並給予重新鑑價
18 之機會。

19 三、按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，
20 經核定後，為拍賣最低價額；執行法院定底價時，應詢問債
21 權人及債務人之意見，但無法通知或屆期不到場者，不在此
22 限，強制執行法第80條、第113條準用同法第70條第2項分別
23 定有明文。故鑑定人估定之價額以及債權人、債務人之意
24 見，僅為執行法院核定最低拍賣價格之參考，執行法院不受
25 其拘束，且執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬於執
26 行法院職權裁量之範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限
27 制投標人之出價不得少於此數額而已，就願出之最高價則不
28 受限制，拍賣物果值高價，於應買人之競價過程中應可以合
29 理價格賣出，而無損於債權人或債務人之權益，自不容債權
30 人或債務人任意指摘執行法院所核定之底價為不當（最高法
31 院88年度台抗字第13號、100年度台抗字第263號裁定參

照)。

四、經查，執行法院經臺灣臺中地方法院囑託執行，經執行法院以本院113年度司執助字第29821號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理拍賣系爭不動產。就系爭不動產之價格，經執行法院於114年5月8日以輪分方式選任「揚捷不動產估價事務所-葉又銘」鑑定，鑑價結果如附表所示（見執行卷一第243頁、第281至317頁），經通知當事人表示意見（見同上卷第325至326頁），異議人以該價格過低為由聲請重新鑑定。執行法院於114年8月20日再囑託「中華不動產-估價師聯合事務所-謝典璟」（下稱中華不動產事務所）鑑定，經中華不動產事務所於114年11月28日函覆略以：債務人（即異議人）付款同時mail估價標的申請都市更新之資料及公文10餘頁供參，顯然不認同原來正常估價方式之作法，後經承辦人員電話詳談後口頭同意本所可不承辦該案件等語（見同上卷第407頁），足見異議人欲以己見即提供之資料影響中華不動產事務所依正常估價方式進行估價，中華不動產事務所因而不願承辦本件鑑定。據此，執行法院已依異議人之聲請重新鑑定，惟因異議人之故，致未能重新鑑定。倘本件再依異議人之聲請，重新進行鑑定，亦可能仍有如上所述之情形，反徒費時間，影響債權人之權益，本件無重新鑑價之必要。且如前所述，異議人就法院所為詢價陳述之意見，僅供執行法院酌定系爭不動產底價數額之參考，本無拘束執行法院之效力，而執行法院於審酌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，係屬職權裁量，不容債務人任意指摘執行法院所核定之底價或未重新鑑價為不當。從而，異議人前開主張，俱屬無由，原處分駁回異議人之異議，經核並無違誤，異議人指摘原處分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、爰裁定如主文。

中華民國 115 年 9 月 10 日
民事第四庭 法官 蕭涵勻

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 費新臺幣1,500元。

04 中 華 民 國 115 年 9 月 10 日

書記官 林姿儀

05 附表

06 標別：1

113年司執助字029821號 財產所有人：周方慈

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	鑑定價格 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	區				4161	100000分 之3456	232,695,470元 222,440,000元
	備考							

編號	建號	基地坐落		建築式 樣主要 建築材	建物面積 (平方公尺)		權利範圍	鑑定價格 最低拍賣價格 (新臺幣元)
		建 物 門 牌			樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料及用途		

01

			料及房 屋層數				
1		臺北市 區 段 小段 地號	12層樓 鋼筋混 凝土造	地下一層: 1180.63 合計: 1180.63		10000分之 1588	13,994,245元 15,400,000元
		臺北市 區 路 段 號地 下一層					
	備考	含共同使用部分 建號之持分					
2		臺北市 區 段 小段 地號	12層樓 鋼筋混 凝土造	地下二層: 221.40 合計: 221.4		全部	76,615,523元 84,280,000元
		臺北市 區 路 段 號地 下二層					
	備考	含共同使用部分 建號之持分					

標別: 2

02

113年司執助字029821號 財產所有人: 周方慰、蔡思慧							
編號	土地坐落					面積	權利 範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺北市	區				4161	100000分 之453
	備考						

03

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	鑑定價格 最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面 積合	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1		臺北市 區 段 小段 地號	12層樓 鋼筋混 凝土造	三層: 24.74 合計: 24.74		全部	6,185,243元 6,810,000元
		臺北市 區 路 段 號 樓之					
	備考	含共同使用部分 建號、建號之持分					
2		臺北市 區 段 小段 地號	12層樓 鋼筋混 凝土造	四層: 29.77 合計: 29.77	陽臺 3.94 花台 1.37	全部	2,931,619元 3,230,000元
		臺北市 區 路 段 號 樓之					
	備考	含共同使用部分 建號、建號之持分					

04