臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第286號

抗　告　人　愛客發有限公司

000000000000000000

法定代理人　呂自修

上列抗告人因拍賣抵押物強制執行事件，聲明異議，對於中華民國109年1月31日臺灣臺北地方法院108年度執事聲字第230號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、按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，強制執行法第12條第1項定有明文。準此，依前開規定得聲請或聲明異議之人，限於執行債權人、執行債務人或利害關係人。所謂「利害關係人」，係指執行債權人、執行債務人以外，其法律上之權益將因強制執行而受侵害之人，若僅事實上之利害關係，則非本條之利害關係人（最高法院95年度台抗字第482號、104年度台抗字第177號裁定參照）。

二、抗告人在原法院異議及抗告意旨略以：原法院108年度司執字第74920號拍賣抵押物強制執行事件(下稱系爭執行事件)，經原法院民事執行處(下稱原執行法院)司法事務官囑託瑞普國際不動產估價師事務所(下稱瑞普估價師事務所)就執行債務人台北日記股份有限公司(下稱台北日記公司)所有門牌號碼臺北市○○區○○街00號4樓之3、4樓之5、4樓之9房地(以下依序稱4樓之3、4樓之5、4樓之9房地，合稱系爭不動產)鑑定價格依序為新臺幣(下同)687萬7475元、687萬7475元、638萬6262元，換算每坪單價依序為66萬3209元、66萬3

209元、67萬826元，惟系爭不動產距離捷運西門站步行數分鐘可達，交通、住宿及生活機能便利，而鄰近之門牌號碼臺北市○○區○○街0段00號之9房地於民國(下同)108年12月17日之拍定價格每坪高達96萬8871元，顯見系爭不動產應有每坪百萬元之價值，瑞普估價師事務所鑑定之價格過低，尚有未洽。又伊為台北日記公司之關係企業，伊與第三人高絲旅股份有限公司(下稱高絲旅公司)分別持有該公司16.67%、83.33%股份，伊復持有高絲旅公司99.7%股份，伊實為台北日記公司之母公司，因而伊與該公司向國泰世華銀行或其他銀行借貸時，均會互為連帶保證人，該公司尚有諸多強制執行案件，日後可能與系爭執行事件合併執行，系爭不動產鑑定價格過低，恐影響伊應承擔之連帶債務額度，伊就系爭執行事件具有法律上利害關係，爰聲請重行鑑價。原執行法院司法事務官於108年10月17日以108年度司執字第74920號裁定(實為處分，下稱原處分)駁回伊之聲請，已有不當，原法院復於109年1月31日以108年度執事聲字第230號裁定(下稱原裁定)駁回伊之異議，亦有未洽，爰依法提起抗告，請求廢棄原裁定，並准就系爭不動產重行鑑價等語。

三、經查：

(一)系爭執行事件執行債權人國泰世華商業銀行股份有限公司(下稱國泰世華銀行)於108年7月17日執原法院108年度司拍字第219號拍賣抵押物裁定為執行名義向原執行法院聲請對台北日記公司所有系爭不動產為強制執行，由原執行法院以系爭執行事件受理在案，並於108年8月7日將系爭不動產送請瑞普估價師事務所鑑定4樓之3、4樓之5、4樓之9房地之價值依序為641萬8994元(土地596萬248元、建物45萬8746元)、687萬7475元(土地641萬8729元、建物45萬8746元)、684萬4743元(土地641萬8729元、建物42萬6014元)。原執行法院乃據此核定系爭不動產之拍賣最低價額，並於108年9月27日通知國泰世華銀行及台北日記公司具狀表示意見，惟國泰世華銀行未

具狀表示意見，第三人呂自修則同時代表台北日記公司及抗告人於108年10月5日具狀以上開鑑定價格過低為由，聲請重行鑑價，經原執行法院限期命台北日記公司補正法定代理人變更為呂自修之最新公司變更登記事項卡，如未辦理變更登記，則應由原法定代理人徐豪雄為該公司聲請重新鑑價，台北日記公司逾期迄未補正，原執行法院就此部分並未裁定等情，有外放之系爭執行事件影印卷宗可稽。

(二)雖抗告人主張：伊為台北日記公司之關係企業，伊與第三人高絲旅股份有限公司(下稱高絲旅公司)分別持有該公司16.67%、83.33%股份，伊復持有高絲旅公司99.7%股份，伊實為台北日記公司之母公司，因而伊與該公司向國泰世華銀行或其他銀行借貸時，均會互為連帶保證人，該公司尚有諸多強制執行案件，日後可能與系爭執行事件合併執行，系爭不動產鑑定價格過低，恐影響伊應承擔之連帶債務額度，伊就系爭執行事件具有法律上利害關係，爰聲請重行鑑價云云，並提出公司變更登記表、原法院108年度司執全字第201號民事裁定、華南銀行「同一關係授信戶」資料表及本票為證(見本院卷第37至73頁)。惟按法院酌定不動產底價時，應詢問債權人及債務人之意見，強制執行法第113條準用第70條第2項定有明文，可知執行法院於酌定不動產底價前應徵詢債權人及債務人之意見，俾作為核定拍賣最低價額之參考。查抗告人固與高絲旅公司分別持有台北日記公司16.67%、83.33%股份，抗告人復持有高絲旅公司99.7%股份，有公司變更登記表可稽(見本院卷第37至44頁)，然充其量僅能認抗告人係控制公司，台北日記公司係從屬公司，但控制公司與從屬公司均為權利義務之主體，法人格並非相同，且依公司法第154條第1項規定，抗告人對於台北日記公司之責任，原則上僅以繳清其股份之金額為限，並不因其股東身分而就該公司對外

所負債務，另負連帶清償之責。又上開原法院108年度司執全字第201號民事裁定、華南銀行「同一關係授信戶」資料表及本票（見本院卷第45至73頁），充其量僅能證明抗告人係台北日記公司對國泰世華銀行所負其他債務之連帶保證人，惟本件抵押債務之連帶保證人為徐豪雄，並非抗告人，而系爭不動產為台北日記公司所有，有土地及建物登記謄本、原法院108年度司拍字第219號拍賣抵押物裁定、確定證明書、綜合授信約定書及連帶保證書可稽(見外放之系爭執行事件影印卷第8至27頁)，則縱使系爭不動產鑑定價格過低，原執行法院據此核定之底價低於市價，但實際拍定價格係以各應買人競價結果為準，非必然導致系爭不動產被賤價賣出，退步言，即使拍定價格低於當時市價，導致國泰世華銀行無法完全受償，台北日記公司仍餘存一部執行債務，日後或可能間接影響抗告人股東股利、股息或剩餘財產之分派額，但此僅能認其就系爭執行事件存有事實上、經濟上之利害關係，尚難謂其在法律上之權益有因上開鑑價結果受侵害之虞，而屬系爭執行事件之利害關係人，況系爭不動產核定之價格應如何認為相當、有無重行鑑價之必要，係屬原執行法院職權裁量之範圍，非當事人或利害關係人所可任意指摘。至抗告人是否為台北日記公司其他債務之連帶保證人，及系爭執行事件日後是否與台北日記公司其他強制執行事件合併執行，均與抗告人是否為系爭執行事件利害關係人之判斷無涉，是抗告人主張：伊為系爭執行事件之利害關係人，得依強制執行法第12條第1項規定聲請或聲明異議，原處分及原裁定駁回伊之聲請及異議，均有不當云云，洵屬無據。

四、綜上所述，抗告人僅為系爭執行事件執行債務人台北日記公司之股東，其就本件執行並非執行債務人，亦非強制執行法第12條第1項所稱之利害關係人，自不得聲請重行鑑價或對原執行法院就系爭不動產進行詢價程序之執行行為聲明異

議，是原執行法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲請，並無不當，原裁定因而以原裁定駁回抗告人之異議，亦無不合。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，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　　109　　年　　3　　月　　31　　日

民事第二十一庭

審判長法　官　翁昭蓉

法　官　劉又菁

法　官　鍾素鳳

正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受後10日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　4　　月　　1　　日

書記官　常淑慧