臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第528號

抗　告　人　東華育樂股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　張守易

代　理　人　周憲文律師

　　楊薪頻律師

相　對　人　中華開發資產管理股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李天送

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國109年3月20日臺灣新北地方法院108年度事聲字第289號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告訴訟費用由抗告人負擔。

理　由

一、本件異議及抗告意旨略以：原法院就106年司執字第149057號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）之執行標的物未鑑定拍賣價格，且未依原法院97年度司執字第13454號強制執行事件（下稱前案執行事件）之鑑價結果，反以前案執行事件之最後拍賣底價作為系爭執行事件之第1次拍賣底價，顯然違反強制執行法第80條所規定不動產拍賣應先經鑑定人估價之規範目的。再者，前案執行事件係以高豐順建築師事務所於民國（下同）102年1月25日出具之鑑定報告書為基礎，核定第1次拍賣底價，期間經4次拍賣流標後結案，距系爭執行事件第1次拍賣時已逾5年多，當時鑑定價值未必與現今市價相符，原法院逕以前案執行事件特別拍賣程序之底價作為核定系爭執行事件第1次拍賣之最低價格，致核定價

格新臺幣（下同）33億3千萬餘元，與前案執行事件之鑑定價格65億餘元間相差甚鉅，大幅減損伊之財產價值達31億餘元，顯已侵害伊之財產。另系爭執行事件於107年10月24日進行第1次拍賣、107年11月14日進行第2次拍賣、108年5月8日進行第3次拍賣，均因無人應買而未拍定，且特別拍賣程序後之減價拍賣訂於108年11月27日進行，伊於107年9月12日、107年9月28日、107年10月18日對原法院第1次拍賣核定之底價聲明異議，請原法院撤銷107年10月24日第1次拍賣期日，並重新委託鑑定機關進行鑑價，及重新核定拍賣底價時，本件執行尚未拍定，執行程序尚未終結，惟原法院司法事務官遲至107年11月2日始裁定駁回伊之異議，並至107年12月7日始送達裁定予伊，坐視執行程序持續進行。另伊於107年11月2日具狀就107年11月14日第2次拍賣期日聲明異議，107年11月29日再次請求原法院就伊提出之異議為裁定，及108年4月30日具狀就108年5月8日第3次拍賣期日聲明異議，原法院均未為任何處置。伊又於108年5月16日具狀就108年5月8日第3次拍賣後所訂之特別變賣程序聲明異議，原法院遲至108年11月27日始作成駁回伊異議之裁定，該裁定並於108年12月3日送達，原法院對伊前開之聲明異議一再不當延滯，明顯與辦理強制執行事件應行注意事項第5條第1項規定，執行法院應迅速裁定相違，且使伊受有財產利益之巨額損失。又原法院僅就前案執行事件之執行標的最後流標底價33億3,046萬元作為系爭執行事件第1次拍賣之底價，並委託台灣金融資產服務股份有限公司(下稱金服公司)以該底價進行拍賣程序，經1拍底價33億3,046萬元、2拍底價26億6,436萬8,000元、3拍底價21億3,154萬1,000元，均無人應買後，原法院逕認定執行程序業經終結，駁回伊依強制執行法第12條第1項之聲明異議。原法院未察執行標的物之市價與鑑定價格差距過甚，核定拍賣價格不當，草率以前案執行事件之最後拍賣流標底價為本件執行程序之第1次拍賣底價，顯然違反辦理強制執行事件應行注意事項第42條第5項執行拍賣

時法院應核定與市價相當之底價之規定，及違反強制執行法第80條規定，若依照原法院核定金額拍定，將使伊損失逾31億餘元，原法院為求早日拍定違法核定底價犧牲抗告人權益，顯然與法有違。原裁定未查明伊所認拍賣價格核定有誤及各項理由，仍認定原法院民事執行處司法事務官院駁回聲明異議並無不當，爰依法提起抗告，求予廢棄等語。

二、經查：

㈠按強制執行法第80條規定，拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。又執行法院核定之價格應如何認為相當，屬於執行法院職權裁定之範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限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受限制，拍賣物果值高價，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，自不容當事人任意指摘執行法院所核定之底價為不當（最高法院100年度台抗字第263號民事裁定意旨同此見解）。次按執行法院因債權人或債務人之聲請，或認為必要時，應依職權於拍賣前預定拍賣物之底價，並得酌定保證金額，命應買人於應買前繳納之。未照納者，其應買無效。執行法院定底價時，應詢問債權人及債務人之意見，但無法通知或屆期不到場者，不在此限。此為強制執行法第113條準用同法第70條第1項、第2項所明定，考其立法意旨乃在使執行債權人、執行債務人（財產所有權人）就該價格表示意見，俾作為執行法院核定拍賣最低價額之參考，惟此並非指其所表示之意見對執行法院有拘束力。又拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額；強制執行法第80條固定有明文。惟最低底價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。拍賣物果值高價，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為不當。且執行法院依特別變賣程序公告應買3個月而無人

應買，債權人不得或不願承受，或經債權人聲請再減價拍賣而無人應買，或債權人未於該期限內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行，此觀強制執行法第95條第1項、第2項規定即明。結案後，倘債權人又對同一不動產聲請強制執行，並聲請引用前案之鑑價報告及拍賣底價，作為本案第1次拍賣之最低價額時，為免再鑑價而徒增勞費，影響債權人及債務人權益，執行法院非不得審酌前後二案間隔期間之長短、不動產價格之波動等情形，逕以該前案最後1次拍賣底價詢問債權人及債務人後核定底價，進行本案之拍賣程序（最高法院103年度台抗字第648號、100年度台抗字第815號、99年度台抗字第719號、88年台抗字第13號民事裁定意旨同此見解）。查，本件相對人執臺灣臺北地方法院92年9月2日北院錦92執午字第34號債權憑證為執行名義，向原法院民事執行處聲請執行債務人張歐元、張玲美、蔡張慈美、張守易、張慧妍、張維祥、張連秀珍、張歐令、張歐濤、張歐誠及抗告人等人所有，如相對人106年12月21日所提民事強制執行狀附表一所示土地（下稱系爭土地），經原法院民事執行處以系爭執行事件受理；且系爭土地前曾經相對人向原法院執行處以前案執行事件聲請強制執行，經前案執行事件就系爭土地進行鑑價、3次拍賣、公告應買、特別變賣及於106年11月8日以最低價額合計33億3,046萬元為特別變賣程序後之減價拍賣，均未拍定，依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回執行而終結。嗣前案執行事件債權人即本件相對人再於106年12月21日對系爭土地聲請強制執行，經原法院以系爭執行事件受理，相對人並聲請以前案執行事件之特別變賣程序後之減價拍賣流標價格33億3,046萬元作為系爭執行事件之第1次拍賣之最低拍賣價格，原法院民事執行處司法事務官審核前、後2次拍賣間隔期間之長短、不動產價格之波動等情形，並依強制執行法第113條準用第70條第2項規定，於107年2月23日詢問債權人及債務人之意見，併參酌債權人及債務人之陳述意見後，核定以33億

3,046萬元作為本件第1次拍賣底價等情，有系爭執行事件卷宗影本附卷可稽。揆諸前揭說明，核定執行標的之拍賣底價乃執行法院之職權，該底價僅限制投標人出價不得少於此數額，就願出之最高價額則不受限制，若拍賣物果值高價，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為不當。況原法院民事執行處嗣委託金服公司辦理拍賣程序，分別定於107年10月24日、107年11月14日及108年5月8日，各以底價33億3,046萬元、26億6,436萬8,000元、21億3,154萬1,000元進行本件第1、2、3次之拍賣程序，均無人應買，足見原法院民事執行處司法事務官所核定之底價並無偏低或不當之虞。如再行估價，必導致執行時間之拖延，而損及債權人、債務人之權益，且罔顧市場交易機能。是原法院民事執行處司法事務官依相對人之聲請，並參酌債權人及債務人之陳述意見後，核定以33億3,046萬元作為系爭執行事件第1次拍賣之底價，並無違法或不當，抗告人前揭抗告意旨，尚難憑採。

㈡再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，但強制執行不因而停止；強制執行法第12條第1項定有明文。又撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前，始得為之，故聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自可以此為理由，予以駁回〔司法院院字第2776號解釋意旨㈤同此見解〕。又按強制執行法第12條第1項所謂強制執行程序終結，究指強制執行程序進行至如何程度而言，應視聲請或聲明異議之內容，分別情形定之。且撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前始得為之，故聲明異

議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自應駁回聲明異議（最高法院106年台抗字第839號民事裁定意旨同此見解）。查，本件抗告人雖稱原法院民事執行處消極處理伊之聲明異議，亦怠於通知執行狀況，已屬侵害伊及時適當救濟之程序利益及造成伊財產之損失云云。然抗告人於系爭執行事件之強制執行程序中，雖就原法院民事執行處司法事務官核定之拍賣底價分別提出前述之各次聲明異議，惟依前開規定及說明，本件強制執行程序並不因抗告人之聲明異議而當然停止，故縱原法院民事執行處司法事務官繼續進行本件強制執行程序，於法並無不當。抗告意旨指稱原法院為求執行標的能早日拍定，延遲通知抗告人執行程序之進行狀況，執行程序違反強制執行法第1條第2項「公平合理之原則」，與辦理強制執行事件應行注意事項第5條第1項「應迅速裁定」之規定云云，仍無解於本件強制執行已經終結乙節，而委無可採。次查，抗告意旨稱系爭執行事件之拍賣程序違反強制執行法第12條、強制執行法第80條及辦理強制執行事件應行注意事項第5條第1項、第42條第5項等，而拍賣程序有違誤，聲請法院撤銷或更正其拍賣程序規定云云。然系爭執行事件就系爭土地經3次拍賣程序，均因無人應買而未拍定，且經特別變賣程序亦無人於法定期間內聲明依原定拍賣條件應買而結案，則前揭3次拍賣程序及特別拍賣程序自屬已經終結，無從再為撤銷。原法院司法事務官裁定駁回抗告人之聲明異議，及原裁定駁回抗告人之聲明異議，揆諸前揭說明，並無違誤。從而，抗告人之抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

三、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　1　　日

民事第十庭

審判長法　官　　黃嘉烈

法　官　陳筱蓉

法　官　高明德

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，應於收受送達後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　　6　　月　　2　　日

書記官　郭彥琪