臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第648號

抗　告　人　東華育樂股份有限公司

000000000000000

法定代理人　張守易

代　理　人　周憲文律師

　　楊薪頻律師

上列抗告人因與中華開發資產管理股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國109年4月13日臺灣新北地方法院109年度事聲字第44號所為裁定提起抗告，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、抗告人異議及抗告意旨略以：相對人前聲請原法院以106年度司執字第149057號強制執行事件（下稱系爭執行事件），一併拍賣抗告人及其他債務人所有之不動產（下稱系爭不動產），然原法院民事執行處未依強制執行法第80條規定，委請鑑定人就系爭不動產估定價格，而逕以系爭不動產於原法院97年度司執字第13454 號強制執行事件（下稱前次執行事件）最後一次拍賣之流標底價新臺幣（下同）3,330,460,000元，作為本件執行程序系爭不動產第一次拍賣之最低價額，顯有不當，且拍定人之資金來源涉及不法，系爭執行事件民國108年11月27日特別變賣程序後之減價拍賣結果，自應撤銷，並停止核發權利移轉證書予拍定人。原法院司法事務官就抗告人依強制執行法第12條所為聲明異議予以駁回，抗告人不服，亦遭原法院裁定駁回，爰提起本件抗告，請求廢棄原裁定及司法事務官所為裁定等語。

二、按拍賣不動產，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（最高法院103年度台抗字第648號裁定意旨參照）。又依強制執行法第95條第1、2項規定視為撤回執行，倘債權人復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，作為本案第一次拍賣之最低價額者，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，逕以該前案最後一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99年度台抗字第719號裁定意旨參照）。

三、經查：

㈠相對人前曾聲請原法院以前次執行事件拍賣系爭不動產，於106年11月8日經以最低價額合計3,330,460,000元為特別變賣程序後之減價拍賣，仍未拍定亦無人承受，依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回執行而終結等情，有系爭執行事件影印卷宗所附前述拍賣公告影本足資佐證。

㈡相對人於106年12月21日就相同之系爭不動產聲請強制執行，並聲請援用前次執行事件最後一次拍賣流標底價，作為系爭執行事件第一次拍賣之最低價額，原法院民事執行處因前後二案間隔期間甚近、不動產價格波動有限，為免再行鑑價徒增勞費，未再委請鑑定人就系爭不動產重行估定價格，而於107年2月23日以前次執行事件最後一次拍賣價格為系爭不動產之第一次拍賣最低價額，先於107年3月13日進行詢價，並參考抗告人陳述系爭不動產第一次拍賣最低價額應為6,502,437,000元、相對人陳述應以前次執行事件最後一次拍賣價格為系爭不動產第一次拍賣最低價額等意見，於107年9月間核定系爭不動產第一次拍賣之最低價額為3,330,460,000元，揆諸首揭說明，尚難認有何違法不當。

㈢抗告人雖主張前次執行事件之鑑定價格已逾5年，且最後一

次拍賣最低價額既無人應買或承受，即非合理之市價，不應作為核定底價之參考云云，然依前次執行事件於106年11月8日以3,330,460,000元作為系爭不動產之底價進行拍賣程序，仍無人應買或承受之事實，當可推知系爭不動產於106年11月間之市場行情應未高於3,330,460,000元，則原法院民事執行處據此金額核定系爭不動產第一次拍賣最低價額為3,330,460,000元時，如系爭不動產果值高價，於應買人之競價過程中自可以高於前揭最低價額之合理價格賣出，而無損於相對人或抗告人之權益。復參以系爭執行事件先後於107年10月24日、107年11月14日、108年5月8日，分別以最低價額3,330,460,000元、2,664,368,000元、2,131,541,000元進行第一、二、三次拍賣程序，均無人應買及承受，特別變賣程序亦無人於法定期間內聲明應買，直至108年11月27日進行特別變賣程序後之減價拍賣，始由保勝投資股份有限公司以1,856,469,888元拍定等情，亦足證原法院民事執行處所定之第一次拍賣最低價額3,330,460,000元，並無顯然低於市價而損及抗告人權益之情形。抗告人前開主張，顯非可採。

㈣另執行法院並不負調查拍定人資金來源之義務，是抗告人以拍定人之資金來源恐涉不法為由，請求撤銷108年11月27日特別變賣程序後之減價拍賣結果，並停止核發權利移轉證書，亦難認有據。

四、從而，原法院司法事務官駁回抗告人依強制執行法第12條所為聲明異議，原法院亦駁回抗告人不服上開裁定之異議，經核均無違誤，本件抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　23　　日

民事第二十庭

審判長法　官　陳雅玲

法　官　吳燁山

法　官　馬傲霜

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　　24　　日

書記官　崔青菁