臺灣高等法院民事裁定

109年度抗字第906號

抗　告　人　高絲旅股份有限公司

設臺北市○○區○○○路00號0樓、0樓之0、0樓之00~00、0樓之00~00、00樓之0

法定代理人　吳逸軒律師（即臨時管理人）

上列抗告人因與相對人台中銀租賃事業股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國109年6月8日臺灣臺北地方法院109年度執事聲字第115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、本件相對人持臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）108年度司票字第3612號民事裁定（下稱系爭本票裁定）暨確定證明書為執行名義，向臺北地院民事執行處（下稱執行法院）聲請強制執行，經該院以108年度司執字第87967號給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）執行抗告人如原裁定附表(下稱附表)所示不動產（下稱系爭不動產），並於送鑑定機關鑑定系爭不動產價值，及請債權人及抗告人就最低拍賣價格陳述意見後，核定如附表所示之第1次拍賣底價，抗告人對之聲明異議，執行法院於民國109年5月18日為駁回之處分（下稱原處分），抗告人提起異議，原法院於109年6月8日裁定駁回其異議（下稱原裁定）。抗告人對之不服，提起抗告，聲明：原裁定廢棄，系爭執行事件就系爭不動產所為之執行程序應予停止，系爭不動產應重為鑑定或拍賣最低價額應為新臺幣（下同）1億4386萬7766元。

二、按強制執行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執行；有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解之

訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁定，強制執行法第18條規定有明文。又此項停止強制執行之權限，惟審判法院有之，執行法院並無此項權限（辦理強制執行事件應行注意事項第9點第4項規定參照）。本件抗告人以執行法院核定最低拍賣價格過低為由，聲請執行法院就系爭不動產停止執行，依上開說明，於法無據，不應准許。

三、次按拍賣不動產，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條定有明文。執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範圍，非當事人所可任意指摘。又法院核定不動產之拍賣最低價額，除應參考鑑定人所提出之估定價格外，尚須斟酌該不動產之實際狀況及債權人、債務人之利益而為最妥適之決定。又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。查執行法院將系爭不動產送請信義不動產估價師事務所鑑定結果，系爭不動產之價值如附表「鑑定價格欄所示」（下稱系爭鑑定價格），有該鑑定報告可稽（見原法院司執影卷第201至219頁），並分別於109年3月5日發函予抗告人及相對人、於同年月16日函抗告人，限期就系爭鑑定價格表示意見（見上開影卷第351至353頁、第389至392頁），抗告人主張系爭不動產鑑定報告之鑑定人員未進入室內履勘，未考量系爭不動產內部裝潢，且鄰近不動產之價格為每平方公尺約為29萬3153元，及依相關新聞資料影本所示系爭不動產週邊大樓店面每坪行情約為60萬元，系爭鑑定價格顯低於市價，應重新鑑定價格或以1億4386萬7766元為拍賣底價云云，並提出臺北市○○區○○街0段00號之9房屋（下稱72號之9房屋）之拍賣公告、72號7樓房屋之新聞報導為證（見上開影卷第468、474至480頁）。然查72號之9、72

號7樓房屋雖鄰近系爭不動產，惟系爭不動產之建物係早於63年6月20日即建造完成，目前除1樓部分（即附表中之596建號建物）作為抗告人公司之大廳使用外，其餘部分則自108年1月底或2月初出租予臺北市萬華象棋紙牌麻將競技文化協會使用5年，又系爭不動產所在大樓內有舞廳、夜總會等特種行業，一般認屬嫌惡設施，並已列入鑑定價格考量等情，有建物登記第二類謄本、執行筆錄、系爭不動產鑑定報告可稽（見上開影卷第18至24、74至75、203頁）。而依抗告人所提上開新聞報導，72號7樓房屋於拍定前原即係作為旅店使用，且係由同業拍定，所在大樓其餘樓層亦多係同作為旅店使用，72號之9房屋則於拍賣時由金元寶小吃店營業用，故其使用現況及所在環境，與系爭不動產未盡相同（見上開影卷第477至480頁）；此外系爭不動產係位在臺北市漢口街2段，坐落之土地為臺北市○○區○○段0○段000地號（見上開影卷第18至24頁），而72號之9房屋、72號7樓房屋則位於武昌街2段，坐落之土地為同區福星段3小段308地號（見上開影卷第373至375頁），土地公告現值不同，依108年1月之公告資料，552地號為每平方公尺61萬3007元（見上開影卷第25頁），308地號則為83萬0162元（見內政部網站公告之108年1月土地公告現值資料），已有地價明顯之不同，且抗告人就552地號土地持分面積（見上開影卷第18至24、207頁），與72號7樓及72號之9房屋就308地號土地持分面積亦有不同（見上開影卷第373至377頁），則其關於拍賣底價之價值評價自有不同，故尚難僅憑72號之9房屋、72號7樓房屋與系爭不動產之地點相近，即遽以上開房屋最終拍定價格認定系爭不動產之系爭鑑定價格有過低之情形。又本件鑑定機關雖未進入系爭不動產進行履勘，係因系爭不動產現況內部公用走道無法通行，無法入內確認使用情形，有鑑定報告可佐（見上開影卷第203至205頁）。況拍賣底價僅限制投標者最低出價，藉由公開競標程序反應出標的物之市場價格，並未限制應買人所得購買之最高價格，拍賣物果值高價，於應

買人之競買過程中應可以合理價格賣出，而無損於債權人及抗告人之權益。從而執行法院參酌系爭不動產鑑定報告及交易實情，依職權酌定系爭不動產之拍賣底價如附表所示，並無不當。

四、綜上，抗告人請求停止拍賣程序、重行鑑價或以1億4386萬7766元核定為系爭不動產之拍賣底價，並無理由。原處分駁回抗告人聲明異議，原裁定駁回抗告人對原處分之異議，並無不合，抗告意指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由。

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　　7　　月　　24　　日

民事第二十五庭

審判長法　官　謝碧莉

法　官　王本源

法　官　陳月雯

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　　7　　月　　28　　日

書記官　侯雅文