臺灣高等法院民事裁定

112年度抗字第1185號

抗　告　人　樺福建設開發股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　許慧娟

相　對　人　臺灣中小企業銀行股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉佩真

000000000000000000

000000000000000000

上列當事人間清償借款強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國112年8月1日臺灣新北地方法院112年度執事聲字第32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、抗告人於原法院異議及抗告意旨略以：原法院民事執行處（下稱執行法院）查封拍賣其所有如附表所示不動產（下稱系爭不動產），而依內政部不動產實價登錄查詢結果，與系爭不動產同棟建物之上方住宅，於民國109年至110年之成交價格為每坪新臺幣（下同）70萬元，系爭不動產係位在捷運站商場之店面，市價每坪至少140萬元，總價約12億餘元，然執行法院核定第二次拍賣底價僅4億9,000萬餘元，嗣核定第三次拍賣底價僅3億9,000萬餘元，與系爭不動產市價相距甚遠，損害抗告人權益；又第一次拍賣公告誤載停車位數量為100個，雖執行法院於第二次拍賣公告已查明更正，然第一次拍賣公告內容與第二次拍賣公告內容不相符，不得視為同一拍賣程序，執行法院自應重行第一次拍賣程序，並委託鑑定單位重新鑑價，執行法院司法事務官於112年5月15日以

109年度司執助字第7803號裁定（下稱原處分）駁回抗告人之聲明異議暨聲請，抗告人對原處分不服提出異議，原法院竟於112年8月1日以原裁定駁回抗告人之異議，原裁定顯有未洽，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、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。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88年度台抗字第13號、95年度台抗字第373號、103年度台抗字第648號裁定參照）。是以，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之範圍，債權人及債務人之意見，僅為執行法院酌定拍賣物底價之參考，不容債權人或債務人任意指摘，而是否重新鑑定亦屬執行法院裁量之範圍，債務人不得任意指摘執行法院未重新鑑價為不當。

三、經查：

㈠本件執行法院查封拍賣系爭不動產，經執行法院囑託鑑定系爭不動產之價格，並委由台灣金融資產服務股份有限公司辦理拍賣事宜，第一次拍賣因無人應買，系爭不動產乃定於110年12月15日上午11時整以底價4億9,060萬8,800元進行第二次拍賣，仍無人應買，嗣定於112年5月31日上午11時整以底價3億9,248萬7,700元進行第三次拍賣，抗告人於112年5月3日以執行法院所核定之底價不當及第一次拍賣公告誤載停車位數量為由，聲明異議並聲請重新鑑價，經執行法院司法事務官於以原處分駁回抗告人之聲明異議暨聲請後，復經原裁定駁回異議等情，業經本院核閱原法院109年度司執助字第7803號清償借款強制執行事件卷宗無訛。又抗告人前以同一事由於110年9月22日聲明異議並聲請重新鑑價，經執行法院

司法事務官於110年11月14日以109年度司執助字第7803號裁定駁回抗告人之聲明異議，抗告人對該裁定不服提出異議，原法院復於111年3月18日以110年度執事聲字第96號駁回抗告人之異議，嗣再經本院於111年8月25日以111年度抗字第753號、最高法院於111年12月15日以111年度台抗字第1069號裁定先後駁回抗告人之抗告及再抗告確定等情，亦有各該裁定附卷可參（見本院卷第23頁至第36頁），先予敘明。

㈡抗告人固主張系爭不動產總價高達12億餘元，執行法院所核定之拍賣底價與市價相距甚遠，聲請重新鑑定云云，惟核定系爭不動產之最低拍賣價格，屬執行法院之職權裁量範圍，抗告人之意見，僅為執行法院酌定拍賣物底價之參考，執行法院不受拘束，且最低拍賣價格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，如系爭不動產果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無損於抗告人之權益，自不容抗告人任意指摘執行法院所核定之底價為不當，況110年5月10日第二次拍賣所定底價4億9,060萬8,800元，無人應買，足見執行法院核定之底價並無偏低之情，執行法院嗣減價後定第三次拍賣底價為3億9,248萬7,700元，核無違誤，倘再依抗告人之聲請重新鑑定估價，反導致執行程序時間拖延、執行費用增加，對債權人、債務人更加不利，自無重新鑑價之必要。

㈢抗告人又主張第一次拍賣公告停車位數量記載有誤，應重行第一次拍賣程序云云，而執行法院第一次拍賣公告雖誤載停車位數量，但該次拍賣無人應買，顯然未影響抗告人之權益，自無重行第一次拍賣程序之必要。從而，原處分駁回抗告人之聲明異議暨聲請，原裁定並駁回抗告人之異議，於法均無違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　6　　日

民事第十六庭

審判長法　官　朱耀平

法　官　羅立德

法　官　王唯怡

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　　112　　年　　10　　月　　6　　日

書記官　任正人

附表：

109年司執助字7803號						財產所有人：樺福建設開發股份有限公司	
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	新北市	永和區	中信		467	1402.48	100000分之5662
	備考	登記次序：308、333					
2	新北市	永和區	中信		490	313.88	100000分之5662
	備考	登記次序：332、357					
3	新北市	永和區	中信		498-1	0.68	100000分之5662
	備考	登記次序：296、321					
4	新北市	永和區	中信		498-1	0.68	00000000分之7545
	備考	登記次序：548					

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
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	3074	新北市○○區○○段000地號 --- 新北市○○區○○路0段000號地	19層樓鋼骨鋼筋混凝土造	地下一層：175.21 合計：175.21		全部

		下一層				
	備考	含共同使用部分3185、3188、3189、3190、3191建號（含停車位編號89、90、91）				
2	3075	新北市○○區○○段000○000地號 ---------- 新北市○○區○○路0段000號2樓	19層樓鋼骨鋼筋混凝土造	二層：580.69 合計：580.69	陽台107.29	全部
	備考	含共同使用部分3185、3188、3189、3190建號				
3	3087	新北市○○區○○段000地號 ---------- 新北市○○區○○路0段000○0號	19層樓鋼骨鋼筋混凝土造	一層：6.1 合計：6.1		300分之203
	備考	含共同使用部分3185、3188、3189、3190、3191建號（含停車位編號87、88、124）				