臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第373號

抗　告　人　陳佩芬

000000000000000000

上列抗告人因與相對人桃德資產開發股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國113年2月5日臺灣士林地方法院113年度執事聲字第6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、抗告意旨略以：原法院民事執行處（下稱執行法院）於112年度司執字第56685號強制執行事件（下稱系爭強制執行事件），囑託中華不動產估價師聯合事務所（下稱中華估價師事務所）就執行伊所有坐落臺北市○○區○○段○○段00地號土地（下稱系爭土地）權利範圍96800分之2345（下稱系爭執行標的）鑑價為新臺幣（下同）3972萬4328元。然系爭土地為進行都市更新程序由歐亞不動產估價師聯合事務所、昇陽不動產估價師聯合事務所、景瀚不動產估價師聯合事務所（下分別稱歐亞、昇陽、景瀚估價師事務所，並合稱歐亞等3家估價師事務所）估價系爭土地每坪為130萬元、121萬元、128萬元，總價分別為9222萬2000元、8583萬7400元、9080萬3200元，執行法院卻以中華估價師事務所估價結果核定底價4000萬元，顯然過低，伊於112年10月11日具狀聲明異議，執行法院司法事務官於112年12月19日以112年度司執字第56685號裁定駁回伊之異議（下稱原處分），於112年12月19日進行第1次拍賣即以4030萬元拍定（下稱系爭拍定程序），原裁定駁回伊對原處分之異議，顯有違誤，爰提起抗告。

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、100年度台抗字第263號裁定參照）。

三、經查：

㈠執行法院受理系爭強制執行事件囑託中華估價師事務所鑑定系爭執行標的之價格結果為3974萬4328元，有鑑定報告可稽（下稱系爭鑑定報告，見原處分卷㈠第123至157頁），執行法院為核定底價，於112年9月12日通知通知抗告人、相對人於112年10月12日詢價期日到場或於該日前以書狀陳述意見、提出可資證明系爭執行標的市價之有關文件供作核定底價參考（原處分卷㈠第159頁），抗告人於112年10月11日以聲明異議暨陳述意見狀聲請重行鑑價（原處分卷㈠第167至169頁）。執行法院於112年11月13日通知定於112年12月19日就以最低底價為4000萬元實施第1次公開拍賣，由第三人陳財燦等4人以4030萬元拍定等情，有上開函文、拍賣不動產筆錄可稽（原處分卷㈠第185至192、615頁）。

㈡抗告人以系爭鑑定報告鑑價結果顯低於歐亞等3家估價師事務所之鑑價結果，聲請重行鑑價，並撤銷系爭拍定程序云云，固提出系爭土地都市更新事業計畫及權利變換計畫案公聽會資料為據（原處分卷㈠第171至173頁）。惟系爭土地屬109年11月23日中視新都會向臺北市政府申請公辦都更2.0專案試辦計畫之申請範圍，該府於110年12月28日同意由臺北市住宅及都市更新中心擔任系爭土地公辦都更案實施者，該實施者於111年5月26日辦理專業估價者選任作業，選任歐亞等3家估價師事務所等情，有臺北市政府都市更新處113年4月19日函可稽（本院卷第25至26頁），又上述公聽會資料係

記載歐亞等3家估價師事務所就「更新前合併後土地平均單價」、「更新前合併後土地總價」之估價結果，故該估價結果係為都市更新事權變換目的，以「合併後土地價值」進行估價，與系爭鑑定報告所載：「本次評估土地地上現況已興建屋齡約33年之五層公寓數棟，本次評估權利範圍之土地並無對應之地上建物，本次作業以整宗土地價格作為評估基準，並考量產權持分整合年限予以折現，評估標的現況持分土地單價，並依本案土地所有權人權利範圍計算其總價」、「本案標的土地使用分區為第二種公業區，考量勘估標的地上建物經濟耐用年數屆滿時，勘估標的得與其他土地所有權人共同開發之時間成本，綜上所述，本案先求取整宗土地價格為每坪110萬元，再以剩餘經濟耐用年數推定折現年限17年及家全平均自有資金及借貸資金利率4.07%予以折現，求得勘估標的現況持分土地價格為每坪56萬元，總價為3972萬4328元」，評估系爭土地上仍有建物時之整筆土地利用價值，再核算抗告人權利範圍比例為價格估定方法，兩者不同，抗告人僅擷取兩者所為每坪單價或總價之估價結果進行比較，顯無可取。況酌定系爭執行標的之最低拍賣價格或是否重新鑑定，均屬執行法院之職權裁量範圍，執行法院依強制執行法第113條規定於不動產強制執行程序準用同法第70條第2項規定，於定底價時應詢問抗告人之意見，作為酌定拍賣物底價之參考，然所定最低拍賣價格係限制投標人之出價不得少於此數額，就願出之高價則不受限制，倘系爭執行標的果值高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，無損於抗告人權益，自無抗告人指摘執行法院核定底價過低或未為重新鑑價即為拍定等不當之處。抗告人執上開事由請求撤銷系爭拍定程序及重新鑑價云云，自無可取。

四、綜上所述，原裁定維持原處分，駁回抗告人之異議，尚無違誤。抗告意旨仍執前詞，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　　113　　年　　4　　月　　26　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　黃欣怡

法　官　陳彥君

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　　113　　年　　4　　月　　26　　日

書記官 陳冠璇