

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1121號

抗 告 人 韓金館餐飲股份有限公司

法定代理人 鄧筑双

上列抗告人與相對人新光國際租賃股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國114年7月4日臺灣臺北地方法院114年度執事聲字第365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、本件相對人向法院聲請對抗告人之財產為強制執行，經原法院以111年度司執字第138534號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）對於抗告人如附表所示之土地部分（下稱系爭土地）及建物部分（下分稱00號、00號房屋，合稱為系爭房屋，並與系爭土地合稱系爭不動產）為執行。抗告人主張系爭不動產有增建未測量，且民國112年7月18日拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）中有多處應予登載、更正部分，另應再行鑑價為由，聲明異議。經原法院民事執行處司法事務官（下稱執行法院）於114年5月12日以111年度司執字第138534號裁定（下稱原處分）駁回其異議。抗告人不服，對原處分聲明異議，經原法院於114年7月4日以114年度執事聲字第365號裁定（下稱原裁定）以：酌定不動產最低拍賣價格屬執行法院職權裁量範圍，債務人意見僅為執行法院之參考，且所訂拍賣價格僅為拍賣最低價額，對債務人權益無損。執行法院現場履勘時，承租人鄧詩涵陳述建物分戶牆已打通，執行法院拍賣公告內容及選擇將系爭不動產合併

01 拍賣並無不當等語，維持原處分。抗告人不服原裁定，提起
02 抗告。

03 二、抗告人異議及抗告意旨略以：系爭房屋之房東即訴外人王帝
04 勝已將系爭房屋出租訴外人鄧詩涵及王祝均，租賃期間為11
05 0年3月15日至115年3月14日，系爭不動產拍定後應不點交。
06 又00號、00號房屋1樓依權狀及謄本均記載均為商業用，極
07 具價值，卻未單獨估價或於拍賣公告記載；系爭拍賣公告中
08 記載：「兩建號（即00、00號房屋）有相連通道可互通」等
09 語，與現狀以石牆相隔情狀不符。又系爭不動產有增建情
10 事，應就增建部分予以測量併入估價。系爭不動產由兆豐國
11 際商業銀行（下稱兆豐銀行）以本票裁定為執行名義，於11
12 0年3月31日進行查封，然兆豐銀行與本件相對人送達地址為
13 抗告人多年未居住之戶籍址，送達顯然不合法，所為之強制
14 執行程序亦不合法。爰提起本件抗告等語。

15 三、按不動產查封時，書記官應作成查封筆錄；拍賣不動產，應
16 由執行法院先期公告；查封筆錄及拍賣公告應載明不動產之
17 所在地、種類、實際狀況、使用情形等足以影響交易之特殊
18 情事及其應記明之事項。又為調查前開事項，執行法官或書
19 記官得開啟門鎖進入不動產或訊問債務人或占有之第三人，
20 並得命其提出有關文書，強制執行法第77條第1項第2款、第
21 77條之1第1項第1款、第81條第1、2項分別定有明文。又查
22 封筆錄記載強制執行法第77條第1項第2款所列事項，如為土
23 地，應載明其坐落地號、面積、地上物或其他使用情形；如
24 為房屋，應載明坐落地號、門牌、房屋構造及型式、層別或
25 層數、面積、用途。如查封之不動產於查封前一部或全部為
26 第三人占有者，應載明債務人及第三人占有之實際狀況，第
27 三人姓名、住所、占有原因、占有如有正當權源者，其權利
28 存續期間。如訂有租約者，應命提出租約，即時影印附卷，
29 如未能提出租約，或未訂有書面租約者，亦應詢明其租賃起
30 訖時間、租金若干及其他租賃條件，逐項記明查封筆錄，以
31 防止債務人事後勾串第三人偽訂長期或不定期限租約，阻撓

01 點交；查封之不動產，究為債務人占有，抑為第三人占有，
02 如為第三人占有，其權源如何，關係該不動產之能否點交，
03 影響拍賣之效果，執行法官或書記官應善盡本法第77條之1
04 規定之調查職權，詳實填載不動產現況調查表，必要時得開
05 啟門鎖進入不動產或訊問債務人或第三人，並得依債權人聲
06 請或依職權管收債務人，或對第三人以科罰鍰之方法行之，
07 務期發現占有之實情；查封房屋之實際構造與登記簿記載不
08 符時，仍應按實際構造情形鑑定拍賣。辦理強制執行事件應
09 行注意事項41(二)、41之1(一)、42(二)分別定有明文，經查：

10 (一)系爭拍賣公告中關於點交部分之記載：

11 1.執行法院前於111年12月9日對系爭不動產進行現場履勘，在
12 場人即店長鄧敏娜表示現址目前營業中，店名為中山會館，
13 係由鄧詩涵與抗告人簽租賃契約等語（見系爭執行事件卷抽
14 印本第60頁），執行法院依前案提出抗告人所提出其與鄧詩
15 涵間租賃契約，認抗告人與鄧詩涵間租賃契約租期為108年5
16 月1日至113年4月30日，進而於系爭拍賣公告記載系爭房屋
17 「現由鄧詩涵承租經營，租期皆自民國108年5月1日至113年
18 4月30日，拍定後不點交」等語（見系爭執行事件卷抽印本
19 第161頁），與系爭不動產現場履勘時形式外觀相符，執行
20 法院亦已盡其調查之職權，難認有何違誤。

21 2.抗告人雖主張系爭房屋由王帝勝出租鄧詩涵、王祝均，租期
22 至115年3月14日，系爭不動產拍定後應不點交云云。姑不論
23 執行法院系爭拍賣公告寄發抗告人與鄧詩涵後，其等均未曾
24 主張系爭房屋實由王帝勝出租，系爭拍賣公告所載內容與當
25 時形式外觀均相符。參酌抗告人前於112年9月12日具狀陳
26 稱：曾與鄧詩涵簽訂租賃契約補充協議，延長租賃期間自11
27 0年3月1日至115年2月28日云云，更提出有鄧詩涵印文之租
28 賃契約補充協議（見系爭執行事件卷抽印本第209、212至21
29 3頁），主張系爭房屋由其出租，全未提及王帝勝，卻於114
30 年5月28日異議狀改稱系爭房屋係由王帝勝出租，王帝勝於
31 系爭執行事件中擔任抗告人代理人，則王帝勝是否果為系爭

01 房屋出租人，當非無疑。且抗告人所提出租賃契約補充協
02 議，更經鄧詩涵112年12月21日現場履勘時否認協議上其印
03 文之真正，則抗告人主張系爭房屋現仍有租賃契約存在，主
04 張各項事由非無重大疑義，執行法院無從認定系爭房屋具有
05 合法有效租賃契約，未見其不當之處。

06 (二)系爭不動產有無增建部分：

07 抗告人雖主張系爭不動產有增建未登記，然執行法院於112
08 年12月21日會同臺北市○○地政事務所（下稱地政）及臺北
09 市建築管理工程處（下稱建管處）人員至系爭不動產進行現
10 場履勘，經地政人員表示現場經查並無增建，無從查報；建
11 管處人員亦確認00、00號房屋無增建（見系爭執行事件卷抽
12 印本第282至283頁）。抗告人另主張臺北市政府警察局○○
13 分局（下稱○○分局）員警於協助現場履勘時，明確聽聞在
14 場人員表示系爭不動產有增建部分，當日密錄器畫面亦可佐
15 證云云。然經本院函請○○分局說明當日員警在場情形，○
16 ○分局函覆略以：分局員警於112年12月21日前往13、15號
17 號房屋地下室協助強制執行，當日在場並無聽聞地政人員表
18 示該址有增建未測量之情事，另影像已逾保存期限，無法提
19 供等語，有○○分局114年9月1日北市警中分刑字第1143074
20 161號函及所附案件處理經過說明在卷可憑（見本院卷第131
21 至133頁）。是抗告人主張與現有卷證全然相違，難認可
22 採。

23 (三)系爭拍賣公告記載「兩建號有相連通道可互通」部分：

24 抗告人主張00、00號房屋係以石牆區隔，拍賣公告記載與現
25 狀不符云云，然系爭不動產於112年6月14日現場履勘，經檢
26 視00號、00號房屋地下一樓兩者有相連通道可互通，皆有獨
27 立出入口，相對人亦已陳報現場照片至執行法院（見系爭執
28 行事件卷抽印本第148、153至154頁）；執行法院112年12月
29 21日現場履勘時，在場承租人鄧詩涵在場表示承租時00、00
30 號房屋地下室就已經打通了等語（見系爭執行事件卷抽印本
31 第283頁）。執行法院114年7月7日現場履勘，進入15號房屋

01 地下室時，入內發現屋內擺設與前次履勘相同，相對人當日
02 拍攝照片，亦可見00、00號房屋實際上可互通，是抗告人主
03 張系爭拍賣公告記載與現狀不符，自難認可採。

04 (四)抗告人主張系爭拍賣公告應記載系爭房屋第一樓層為商業用
05 部分，經核系爭拍賣公告已詳細記載系爭土地坐落地號、門
06 牌、房屋構造及型式、層別或層數、面積，並於使用情形列
07 載系爭房屋現做小吃店（卡拉OK）相關營業使用，與辦理強
08 制執行事件應行注意事項41(二)相符，並無違誤。

09 四、另按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價
10 格，經核定後，為拍賣最低價額，強制執行法第80條定有明
11 文。而執行法院核定不動產之價額，應如何認為相當，原屬
12 執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。法院核
13 定拍賣最低價額，僅在限制投標人之出價不得少於此數額，
14 就願出之最高價則不受限制。拍賣物果值高價，於應買人之
15 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
16 之權益（最高法院113年度台抗字第799號裁定參照）。查系
17 爭不動產前經原法院以110年度司執字第54481號拍賣然流
18 標，故以前次最低拍賣價格作為系爭執行事件一拍金額，酌
19 定系爭不動產最低拍賣價格分別如附表所示，復於111年12
20 月9日依強制執行法第70條第2項規定，通知兩造就系爭不動
21 產核定之底價表示意見，則執行法院審酌前次執行情序結果
22 及憑信性，以酌定最低拍賣價格，係屬其職權裁量。且參酌
23 系爭不動產於112年8月17日第一次拍賣及114年9月18日第二
24 次拍賣，均未能拍定，可認執行法院核定系爭不動產前開底
25 價並無過低情事，抗告人請求重行鑑價及核定拍賣底價，自
26 不可取。

27 五、另抗告人再主張抗告人法定代理人並未實際居住於戶籍址，
28 係供營業使用，兆豐銀行及相對人均明知上情，執行名義送
29 達不合法云云，然抗告人法定代理人係於112年11月17日始
30 將戶籍址遷往臺北市○○區○○路○段00號，有戶役政資料
31 可稽，自無從認定抗告人法定代理人有廢止戶籍址為其住所

01 之意，其主張執行名義不合法，難認有據。
 02 六、從而，執行法院認抗告人以上開事由聲明異議暨聲請重行估
 03 價為無理由而以原處分駁回之，原裁定予以維持，均無違
 04 誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，爰裁
 05 定如主文。

06 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

07 民事第六庭

08 審判長法官 周美雲

09 法官 古振暉

10 法官 王 廷

11 正本係照原本作成。

12 如不服本裁定，應於收受送達後10日內向本院提出再抗告狀，並
 13 應繳納抗告費新臺幣1500元。

14 中 華 民 國 114 年 11 月 26 日

15 書記官 王詩涵

16 附 表：

17 土地部分：

18 111年司執字138534號 財產所有人：韓金館餐飲股份有限公司

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	臺北市	○○區	○○	○	000	512	10000分之 588	18,510,000元
	備考	合併自:000地號;重測前:○○段0小段00-0地號						
2	臺北市	○○區	○○	○	000	512	10000分之 588	18,510,000元
	備考	合併自:000地號;重測前:○○段0小段00-0地號						

19 建物部分：

20

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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層 合	面積 積計		

(續上頁)

01

1	2983	臺北市○○區○ ○段○○段000地 號 ----- 臺北市○○區○ ○○路0段000巷0 0號地下室	4層樓鋼 筋混凝 土造	第1樓層：6.86 地下層：30 合計：36.86	防空避難室 185.19	全部	2,850,000元
	備考	含共同使用部分0000建號(權利範圍10000分之49)					
2	2981	臺北市○○區○ ○段○○段000地 號 ----- 臺北市○○區○ ○○路0段000巷0 0號地下室	4層樓鋼 筋混凝 土造	第1樓層：6.86 地下層：30 合計：36.86	防空避難室 185.19	全部	2,850,000元
	備考	含共同使用部分0000建號(權利範圍10000分之49)					