

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第750號

抗 告 人 韓金館餐飲股份有限公司

法定代理人 鄧筑双

上列抗告人因與相對人兆豐國際商業銀行股份有限公司間給付票款強制執行事件，聲明異議，對於中華民國114年3月20日臺灣臺北地方法院114年度執事聲字第154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、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。惟法院核定不動產之拍賣最低價額，除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、債務人之利益為決定，且是否重新鑑價屬執行法院之裁量範圍，非當事人所得任意指摘。又強制執行法第70條第2項規定，僅屬執行法院依職權核定拍賣底價前徵詢債權人、債務人意見之程序，執行法院固非不得引為參考之依據，然亦不必受其拘束。

二、經查：

(一)、相對人前持原法院110年度司票字第7944號准予本票執行確定裁定為執行名義，聲請對抗告人財產為強制執行，由原法院民事執行處（下稱執行法院）以110年度司執字第83567號執行事件（下稱系爭執行事件）辦理，並請求拍賣如附表所示之抗告人所有不動產（下稱系爭不動產），經執行法院囑請台灣大華不動產估價師聯合事務所（下稱大華事務所）第一次鑑價，該所估定系爭不動產於民國110年11

01 月5日之價格為新臺幣(下同)1億5437萬0060元，執行法院
02 以此酌予提高約一成後，依職權核定系爭不動產第一次拍
03 賣底價為1億6982萬元；因抗告人有所質疑，執行法院另
04 委由德天不動產估價師聯合事務所（下稱德天事務所）進
05 行第二次鑑價，並評估系爭不動產於112年5月11日價格為
06 1億3672萬8000元；抗告人要求重新估定，執行法院再委
07 請千禾不動產估價師事務所（下稱千禾事務所）進行第三
08 次鑑價，就系爭不動產於112年6月21日價格鑑定為1億309
09 8萬4000元；抗告人仍有意見，執行法院遂委由浩華國際
10 不動產估價師事務所(下稱浩華事務所)為第四次鑑價，該
11 事務所於113年11月12日鑑定系爭不動產價格為1億3701萬
12 3000元；因後續鑑價均較第一次鑑定所得為低，執行法院
13 乃維持原核定底價進行第一次拍賣，嗣因無人應買，又依
14 強制執行法第91條第2項規定，依序酌減至1億3585萬6000
15 元、1億0868萬7000元，為第二次、第三次拍賣最低價
16 額。抗告人不服核定底價過低，聲明異議，經執行法院司
17 法事務官駁回；抗告人再聲明異議，原法院以抗告人異議
18 未附理由為由，裁定駁回其異議。

19 (二)、抗告人之抗告意旨雖略以：依社會經驗，系爭不動產底價
20 設定過低，將致投標人降低投標金額；系爭不動產第一
21 次、第四次鑑定機關大華事務所、浩華事務所分別於110
22 年11月、113年11月進行鑑價，卻均採用鄰近地區數年前
23 之不動產交易價額做為參考，已與實際價格產生偏差，且
24 浩華事務所進行鑑價比較之標的與系爭不動產性質及坐落
25 地點不同，並欠缺收益價值比較案例，顯有重大瑕疵，應
26 不足採；系爭不動產底價應參考鄰近地區不動產於112年
27 至113年間之實價登錄金額約1億9000萬元以上定之，執行
28 法院與原法院所認及駁回伊之異議均有不當，應予廢棄云
29 云。然查：

30 1. 相對人前聲請執行抗告人之系爭不動產，經執行法院囑
31 請大華事務所進行第一次鑑價，該所鑑定系爭不動產價

01 格為1億5437萬60元，執行法院酌予提高上開鑑定價格
02 約一成後，職權核定系爭不動產拍賣底價為1億6982萬
03 元；嗣因抗告人屢持異見，經執行法院再行第二至四次
04 鑑價，由德天、千禾、浩華事務所分別估定系爭不動產
05 價值為1億3672萬8000元、1億3098萬4000元，1億3701
06 萬3000元，因抗告人於第四次鑑價前之113年10月8日履
07 勘期日，就系爭不動產底價部分，明確表示願以最新鑑
08 定價值與原核定之拍賣底價，兩者取最高者為準（見系
09 爭執行事件卷三第219頁），執行法院乃維持以原核定
10 金額即1億6982萬元作為系爭不動產第一次拍賣之底
11 價；嗣因無人應買，執行法院遂再依次酌減第二次、第
12 三次拍賣底價成1億3585萬6000元、1億868萬7000元等
13 情，業經本院調閱系爭執行事件案卷查核無誤。

14 2. 據此可知，本件執行法院確已按強制執行法第80條規
15 定，先命鑑定機構憑其專業，就系爭不動產辦理價格估
16 定，繼依同法第70條第2項規定，於核定之前，反覆徵
17 詢包括債務人即抗告人在內之多方意見，更曾重行鑑價
18 數次，以求慎重，為定底價其所踐行之相關程序實無違
19 誤可言。抗告人雖謂執行法院所定底價過低，將影響有
20 意願者之出價云云；但若系爭不動產具備相當市場價
21 值，自可期待在公開拍賣時，參拍之人能競相提高應買
22 價格，使系爭不動產得以合理且趨近市場行情之價格拍
23 定，蓋核定底價究僅屬出價之最低限度要求，尚非不許
24 欲為應買者更出高價，殊難率認將因此損及抗告人權
25 益；況執行法院先應抗告人所請多次鑑價，於核定底價
26 之後進行拍賣，仍經兩次拍賣無人應買一再流標，足見
27 執行法院依強制執行法第91條第2項，再行減價拍賣實
28 屬必要，要無所定底價偏離市價致生過低情事之嫌；抗
29 告人以上主張，顯無可採。

30 (三)、從而，本件執行法院司法事務官所為駁回抗告人聲明異議
31 之處分，及原裁定駁回抗告人之異議，於法核無違誤。抗

01 告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，
02 應駁回其抗告。

03 三、據上論結，本件抗告為無理由。爰裁定如主文。

04 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

05 民事第九庭

06 審判長法 官 楊絮雲

07 法 官 徐雍甯

08 法 官 盧軍傑

09 正本係照原本作成。

10 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
11 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
12 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

13 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

14 書記官 李佳姿

15 附表

16

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	臺北市	○○區	○○	○	00	704	295/20000
	備考	0000建號基地之應有部分					
2	臺北市	○○區	○○	○	00	704	255/10000
	備考	0000建號基地之應有部分					

17

編號	建號	基地座落 ----- 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	0000	臺北市○○區○ ○○○段00地號 -----	12層樓 鋼筋混 凝土造	地下一層：203.14 合計：203.14		5374/10000

(續上頁)

01

		○○路○段00號 地下層				
	備考	含共同使用部分0000建號之持分				
2	0000	臺北市○○區○ ○○○段00地號 ----- ○○路○段00號	12層樓 鋼筋混 凝土造	一層：102.38 騎樓：13.65 合計：116.03	平台 6.91	全部
	備考	含共同使用部分0000建號之持分				