臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第156號

抗 告 人 高 訓 澎

上列抗告人因與相對人呂偉立間聲明異議事件，對於中華民國113年12月23日臺灣桃園地方法院113年度執事聲字第151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111年度司執字第125110號拍賣抵押物事件（下稱系爭執行事件），執行如附表所示之不動產（下稱系爭不動產），雖經大桃園不動產估價師事務所（下稱大桃園估價事務所）鑑價，然該所估價師未進入系爭不動產內部檢視，致未參酌建物牆面有龜裂、漏水及嚴重壁癌等情形，即鑑定系爭不動產價格為新臺幣（下同）584萬7,000元，對照內政部不動產實價登錄查詢網之鄰近建物實價登錄價格，高出80萬元以上，不符合市價；且原法院民事執行處（下稱執行法院）已於民國113年8月15日發函向伊詢問是否聲請重新鑑價，於同年11月12日卻另發函否准伊之聲請，似有矛盾，爰聲明異議，請求就系爭不動產重新鑑價等語。執行法院司法事務官以111年度司執字第125110號裁定駁回其聲明異議（下稱原處分），抗告人對原處分提出異議，經原法院以113年度執事聲字第151號裁定駁回其異議（下稱原裁定），抗告人不服，提起抗告。
- 二、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條固定有明文。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，是否重新鑑價屬執行法院之裁量範

01 圍，非當事人所得任意指摘。

02 三、經查：

03 (一)執行法院於系爭執行事件囑請江庭芳不動產估價師事務所就
04 系爭不動產進行鑑價，該事務所於112年6月27日鑑定系爭不
05 動產價格為403萬5,817元；嗣因抗告人聲請重新鑑定，執行
06 法院再委由大桃園估價事務所鑑定，該事務所於113年6月18
07 日鑑定系爭不動產價格為449萬1,966元等情，業經本院調閱
08 系爭執行卷宗確認無誤。可見執行法院已命鑑定人就系爭不
09 動產估定價格，並依強制執行法第70條第2項規定，於核定
10 底價前，踐行詢問債務人即抗告人意見之程序，且曾依其意
11 見重新鑑價。而縱鑑定單位鑑估系爭不動產價格高於市價，
12 並經執行法院預定為底價，然因不載明於拍賣公告，亦難認
13 有何影響應買人所出價格之可能；則倘系爭動產果值高價，
14 透過公開拍賣之出價，當得以合理價格拍定，無損於抗告人
15 之權益。故抗告人僅以估價師未進入系爭不動產內部檢視致
16 鑑價過高為由，任意指摘執行法院未重新鑑價為不當，自不
17 可取。

18 (二)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
19 拍賣底價前之徵詢程序，執行法院固非不得引為參考之依
20 據，惟不受其拘束，且酌定系爭不動產之最低拍賣價格或是
21 否重新鑑定，均屬執行法院之職權裁量之範圍，執行法院審
22 酌鑑定報告結果及憑信性，透過詢價及相關情事，以酌定最
23 低拍賣價格，係屬其職權裁量，亦非即受鑑定報告所載估鑑
24 價格之拘束。是執行法院雖曾發函請抗告人就是否聲請重新
25 鑑價表示意見，然此僅供執行法院綜合考量有無再為鑑價必
26 要，非謂執行法院應受其意見拘束。況執行法院前已依抗告
27 人聲請重新鑑價，倘依抗告人聲請一再重新鑑價，反導致執
28 行程序時間拖延、執行費用增加，對債權人、債務人更加不
29 利。故抗告人主張執行法院已發函向伊詢問是否聲請重新鑑
30 價，嗣另發函否准伊之聲請，似有矛盾云云，亦不可取。

31 四、從而，原處分駁回抗告人之聲明異議，及原裁定維持上開處

01 分，駁回抗告人之異議，均無違誤。抗告意旨仍執前詞指摘
02 原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

03 五、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 2 月 13 日

05 民事第十庭

06 審判長法官 邱 琦

07 法官 張文毓

08 法官 邱靜琪

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 2 月 13 日

14 書記官 張淨卿

15 附表：

16

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	桃園市	○○區	○○		000	609.34	2771分之15
	備考	重測前：○○○段00-00地號					
2	桃園市	○○區	○○		000	154.02	3分之1
	備考	重測前：○○○段00-00地號					
3	桃園市	○○區	○○		000	96.21	2771分之15
	備考	重測前：○○○段00-00地號					
4	桃園市	○○區	○○		000	1064.9	2771分之15
	備考	重測前：○○○段00-0地號					
5	桃園市	○○區	○○		000	688.13	2771分之15
	備考	重測前：○○○段00-00地號					

17

編號	建號	基地坐落		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
		建物門牌			樓層面積合計	附屬建物主要建築 材料及用途	
1	211	桃園市○○區○○ 段000地號		3層樓房鋼筋混凝土 造、住家用	地下層：71.03 一層：92.02 二層：86.04	陽台：16.28， 雨遮：2.27	3分之1

(續上頁)

01

		桃園市○○區 ○○○○○街00號		三層：86.04 屋頂突出物：12.82 合計：347.95		
	備考	重測前：○○○段0000建號				
2	1092	桃園市○○區○○ 段000地號	4層樓房、住家用	四層：56.06 合計：56.06		3分之1
		桃園市○○區 ○○○○○街00號				
	備考	未辦建物所有權第一次登記				