

最高法院民事判決

111年度台上字第2855號

上訴人 同寅興業股份有限公司

法定代理人 吳學而

訴訟代理人 林世昌律師

被上訴人 吳學亮

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年8月2日臺灣高等法院第二審判決（111年度上字第383號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人再給付暨該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

一、本件被上訴人主張：上訴人前執臺灣新北地方法院（下稱新北地院）104年度重訴字第708號（下稱第708號）宣告假執行之裁判為執行名義，向新北地院民事執行處（下稱執行法院）聲請就伊之銀行存款，暨門牌號碼新北市○○區○○路000巷00號0樓建物及坐落新北市○○區○○段000地號土地（應有部分10分之1，與建物下合稱系爭房地）為假執行（下稱系爭執行程序），並經執行法院分別以發扣押及移轉命令、拍賣方式執行完畢。嗣第708號判決經原法院105年度重上字第907號（下稱第907號）判決廢棄，改判駁回上訴人在第一審之訴及假執行聲請，上訴人不服，提起第三審上訴，經本院駁回上訴確定。第708號假執行裁判已失其效力，上訴人自應就伊因系爭執行程序所受損害負賠償責任。除確定勝訴判決外，伊尚因系爭房地拍定價格低於市價而受有跌價損失新臺幣（下同）427萬8016元等情。爰依民事訴訟法第395條第2項規定，求為命上訴人如數給付，及自民國106年10月3日起加計法定遲延利息之判決（其他未繫屬本院，不予贅述）。

01 二、上訴人則以：伊依民事訴訟法第395條第2項規定，僅須返還
02 系爭執执行程序相關費用及已受償分配款，毋須就其他損害負
03 賠償責任。系爭執执行程序之估價報告書違反不動產估價師
04 法、不動產估價師技術規則，不能據此證明被上訴人受有系
05 爭房地跌價之損失。系爭房地出售價格，涉及經濟景氣程度
06 等多項複雜因素，歷經2次減價，始以1415萬6000元拍定，
07 已反應當時市場之合理價格，並無價差損害。再者，被上訴
08 人於第708號判決後惡意脫產，致伊僅能聲請拍賣系爭房地，
09 縱其因系爭房地遭拍賣受有損害，亦應依民法第217條
10 第1項規定免除伊賠償責任，被上訴人請求賠償，亦係權利
11 濫用。又被上訴人未舉證已催告伊為給付，伊自不負遲延責
12 任等語，資為抗辯。

13 三、原審廢棄第一審所為被上訴人上開請求敗訴之判決，改判上
14 訴人如數給付，無非以：上訴人前執第708號判決為執行名
15 義，向執行法院聲請假執行被上訴人之銀行存款及系爭房地，
16 均已經執行完畢。其中，系爭房地經拍賣程序以1415萬
17 6000元拍定。又第708號判決業經原法院以第907號判決廢
18 棄、改判決駁回上訴人之訴及假執行聲請，上訴人不服提起
19 上訴，復經本院109年度台上第735號判決駁回上訴確定等
20 情，為兩造所不爭。上訴人所持以聲請假執行之執行名義即
21 第708號判決，既經原法院以第907號判決廢棄而失其效力，
22 被上訴人自得依民事訴訟法第395條第2項規定請求上訴人賠
23 償其因假執行所受損害。執行法院於系爭執执行程序囑託育德
24 國際不動產估價師事務所鑑定系爭房地每坪38.1萬元、總價
25 1898萬9040元，核與系爭房地鄰近地區房地於106年3月至11
26 月之交易實價每坪為36.7萬元至47.7萬元不等之行情相符，
27 且兩造經執行法院通知，均未就該鑑定價格表示不同意見，
28 足見兩造亦同意該鑑定價格尚符交易市價。執行法院逕核定
29 底價為1915萬元進行第一次拍賣，因無人應買，再經第一、
30 二次減價拍賣，先後以底價1532萬元、1225萬6000元進行第
31 二、三次拍賣，始於第三次拍賣以1415萬6000元拍定，惟被

01 上訴人已提出實價交易資訊證明系爭房地之鑑定價格符合一
02 般交易市價，且衡諸法院拍賣之不動產，除依強制執行法第
03 81條第2項第1款所定應記載事項外，參與拍賣之人不能入屋
04 了解實際屋況，且依強制執行法第69條規定，拍定人就拍定
05 物無物之瑕疵擔保請求權，所承擔之瑕疵風險大於一般成屋
06 買賣，加以第三次拍賣之投標保證金246萬元，拍定後7日內
07 即應繳清尾款1169萬6000元，買受人須備妥上千萬元之現金
08 始能應買，不具資金運用彈性等情，除特殊物件外，房地拍
09 賣價格通常低於一般交易價格，要難認系爭房地之拍定價格
10 為當時之市場價格。又被上訴人係依民事訴訟法第395條第2
11 項規定請求損害賠償，乃正當權利行使，並無權利濫用。執
12 行法院係於106年10月3日將關於系爭房地拍賣應分配予各債
13 權人之案款匯入包括上訴人在內之各債權人帳戶，被上訴人
14 自得依民法第215條、第213條第2項規定，就其所受損害自1
15 06年10月3日起加計法定遲延利息。從而，被上訴人依民事
16 訴訟法第395條第2項規定，請求上訴人再給付系爭房地之跌
17 價損失427萬8016元本息，為有理由，應予准許等詞，為其
18 判斷之基礎。

19 四、惟按不動產之價格，衡受國內經濟景氣、不動產所在之交通
20 等客觀環境因素及購買者之主觀意願影響。執行法院拍賣不
21 動產，委請專業機構鑑定執行標的之價格，僅係作為定拍賣
22 底價之參考。又拍賣係以公開競價方式，將拍賣物出賣予符
23 合拍賣條件且出價最高之應買人，且法院核定拍賣最低價額
24 ，僅在限制應買人出價不得少於此數，並無最高價額之限制
25 ，除拍定後，發現確有核定拍賣最低價額時未及審酌且足以
26 影響價格之因素外，最終拍定價額難謂不符拍賣當時之市場
27 交易價格。查系爭房地於系爭執程序經鑑價為1898萬9040
28 元，執行法院逕核定底價為1915萬元進行第一次拍賣，因無
29 人應買，再經第一、二次減價，先後以底價1532萬元、1225
30 萬6000元進行第二、三次拍賣，始於第三次拍賣以1415萬60
31 00元拍定，為原審所是認。倘系爭房地於拍賣時具有1898萬

9040元之價值，何以執行法院按第一次拍賣底價為第一次減價拍賣，以底價1532萬元進行第二次拍賣結果，仍無人應買？系爭房地嗣經第二次減價，以底價1225萬6000元進行第三次拍賣結果，以1415萬6000元拍賣，是否不能認為該拍定價格符合拍賣當時之市場交易價格？要非無疑。乃原審未遑詳予釐清，徒以兩造當事人於系爭執行程序未曾爭執前揭鑑價數額及該數額與當時鄰近區域交易價格區間相符，拍定價格一向低於市場行情，逕認系爭房地具有前揭鑑價數額，被上訴人因拍賣而受有跌價損害云云，未免速斷。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 29 日

最高法院民事第五庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 林 金 吾

法官 陳 靜 芬

法官 許 秀 芬

法官 石 有 為

本件正本證明與原本無異

書 記 官 林 蔚 菁

中 華 民 國 112 年 1 月 17 日