臺灣臺東地方法院民事裁定

111年度執事聲字第3號

異　議　人　東美創新農業股份有限公司
即東美大飯店股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　陳益盛

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　林嘉祥

上列當事人間因拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於民國111年3月20日本院司法事務官所為109年度司執字第17822號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議。司法事務官認前項異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項後段及第3項後段分別定有明文。查異議人對於本院司法事務官於民國111年3月20日所為109年度司執字第17822號裁定（下稱原裁定），於法定期間內以書狀向本院司法事務官提出異議，經本院司法事務官認其異議為無理由而送本院，依上開說明，應由本院裁定之，先予敘明。

二、異議意旨略以：本院就相對人於本院109年度司執字第17822號拍賣抵押物強制執行事件聲請拍賣之不動產（下稱系爭不動產），未依強制執行法第80條規定命鑑定人估定價格，竟依相對人之聲請，逕援用本院106年度司執字第13279號強制執行案第2次拍賣底價進行詢價程序並核定為本案第1次拍賣底價，惟上開第2次拍賣底價迄今已歷經5年，亦即原裁定係以5年前之鑑定價格為拍賣底價，除違反強制執行法第80條規定外，亦造成聲請人嚴重損害，是本案應重行鑑定，並分別標售，其對原裁定不服，為此提出異議等語。

三、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；惟最低底價僅限制投標人之出價不得少於此數額，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。次按依強制執行法第95條第1、2項視為撤回強制執行，倘債權人又對同一不動產聲請強制執行，並聲請引用前案之鑑價報告及拍賣底價，作為本案第1次拍賣之最低價額時，為免再鑑價而徒增勞費，影響債權人及債務人權益，執行法院非不得審酌前後二案間隔期間之長短、不動產價格之波動等情形，逕以該前案最後1次拍賣底價詢問債權人及債務人後核定底價，進行本案之拍賣程序。此有最高法院103年度台抗字第648號、100年度台抗字第815號、99年度台抗字第719號、88年台抗字第13號裁判意旨可參。

四、經查，本件相對人執本院106年度司拍字第29號裁定暨確定證明書、本院108年9月12日東院宜106司執天字第11741號債權憑證2份為執行名義，向本院民事執行處聲請執行異議人所有之系爭不動產，經本院民事執行處以109年度司執字第17822號拍賣抵押物強制執行事件（下稱本案執行程序）受理；而系爭不動產前曾經相對人向本院執行處聲請強制執行，經本院以106年度司執字第13279號執行事件（下稱前案

執行事件）受理，前案執行事件就系爭不動產以總價50,091,000元為底價於民國107年4月24日進行第2次拍賣，因無人投標而未拍定，再經減價以總價40,081,000元定於107年6月26日為第3次拍賣，然因相對人聲請延緩執行，嗣視為撤回而未實際進行第3次拍賣等情，經本院調閱前案執行事件卷宗審閱屬實。而前執行事件債權人即本件相對人再於109年12月7日對系爭土地聲請本案執行程序，並聲請援用前案執行事件之第3次拍賣底價即40,081,000元為本案執行程序第1次拍賣底價，經本院民事執行處司法事務官審核社會經濟條件未大幅成長、系爭不動產仍為內部雜亂不堪無人維護、現況未有改進、國內外COVID-19疫情未止、臺東縣知本溫泉地區長期遊客稀少、景氣低迷、系爭不動產為不點交案件，系爭不動產拍賣條件不佳顯難以有高於前案執行事件第2次拍賣底價賣出之可能。並審酌前案執行事件因相對人聲請延緩執行，後視為撤回未實際進行第3次拍賣等情，並已依強制執行法第113 條準用第70條第2項規定於109年9月函詢相對人及異議人之意見，併衡酌兩造權利，核定以前案執行事件第2次拍賣底價即50,091,000元為本案執行程序第1次拍賣底價等情，業據本院依職權核閱本案執行程序卷宗屬實，爰審酌前案執行事件第2次拍賣日期為107年4月24日，迄今雖約4年，然原裁定已審酌該期間之社會經濟條件、系爭不動產現況、國內外COVID-19疫情未止、景氣低迷、系爭不動產為不點交案件等情形如前所述，且上開第2次拍賣情形屬完全無人投標之情形，足證系爭不動產拍賣條件不佳，顯難以有高於前案執行事件第2次拍賣底價賣出之可能，從而原裁定核定以上開第2次拍賣底價為本案執行程序第1次拍賣之底價，並無偏低或不當之虞，況依首揭說明，核定拍賣物之底價乃執行法院之職權，該底價僅限制投標人出價不得少於此數額，就願出之最高價額則不受限制，若拍賣物果值高價，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。如再行估價，必導致執行時間之拖延，而損及債權人、債務人之權益，且罔顧市場交易機能。是本院民事執行處司法事務官就本案執行程序所核定之拍賣底價並無違法或不當，異議人猶執陳詞，指摘原裁定不當，求予廢棄，並請求應重行鑑定、分別標售，難認有據。

五、綜上所述，本院司法事務官駁回異議人之異議，於法並無不合。是本件聲明異議，為無理由，應予駁回。

六、依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　25　　日

民事第一庭　法　官　王麗芳

上為正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　25　　日

書記官　張耕華