臺灣臺東地方法院民事裁定

111年度執事聲字第4號

聲　明　人　腓利門股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳建米

代　理　人　陳益盛律師

000000000000000000

000000000000000000

相　對　人　高毓茹

上列當事人間因本院110年度司執字第10228號清償債務強制執行事件，聲明人（即異議人）對於本院司法事務官於111年03月20日所為110年度司執字第10228號之處分聲明異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　　由

一、按「（第1項）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..。（第2項）司法事務官認前項異議..為無理由者，應送請法院裁定之。（第3項）法院認第1項之異議為..為無理由者，應以裁定駁回之。」，民事訴訟法第240條之4第1項至第3項定有明文。經查：聲明異議人（下稱聲明人，即債務人）於民國110年03月25日收受本院司法事務官於所為110年度司執字第10228號（下稱本案執行事件）裁定（下稱原裁定，見該卷附送達證書回證）後，於法定10日內聲明異議。經司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，故應由本院審究異議人之異議有無理由，先為敘明。

貳、本件異議意旨略以：

一、系爭執行事件係援引：鈞院107年度司執字第3479號清償票款強制執行事件（下稱前案）同執行標的、於108年06月11日之第二次拍賣底價，作為本案執行事件於111年04月26日

第一次拍賣之底價（見該卷內附），顯然為違法執行，因㈠鈞院執行處（下稱執行處）並非專業估價師，何得能直接引用前案第二次拍賣底價（下稱前案系爭底價）作為本案執行事件拍賣底價之參考。㈡本案執行事件之標的為臺東市○○路000號房地，以該標的為中心範圍500公尺內之中華路段，其實價交易行情，均已有大幅上漲，宜重新再鑑價後再核定拍賣底價。㈢在聲明人（即債務人）對拍賣底價有爭執時，執行處自應依強制執行法第80條：「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。」之規定，每次執行時均需重新鑑價。㈣依強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第254條第1項起訴恆定主義，而以起訴時、執行時，重新踐行民事訴訟程序、民事強制執行程序之規定，則本案執行事件逕引用前案四年前之鑑定資料，作為本案執行標的之底價，應屬不當。㈤在目前物價及公務員薪資，均有上調之情況下，執行處仍以前案系爭底價作為本案執行事件第一次拍賣底價之參考，是否活在象牙塔內？㈥本案執行事件應依強制執行法（下稱同法）第80條「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。」規定，請鑑定人就該本案執行標的估定價格，再將鑑價報告送當事人陳述意見後，始得作為核定拍賣底價之參考。故執行處就本案拍賣定價應遵守之執行指揮，實已逸脫法律規定及現行實務，已有違反司法行政中立，而有圖利他人之刑事瀆職行為，聲明人實不知：該承辦人員之動機為何？況本案底價過低，將有損聲明人之權益等語，爰聲明：廢棄原裁定，重新鑑價｛見本院卷（下同）第06頁至第15頁：聲明異議狀內載｝。

參、經查：

一、按①「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。」（同法第80條）。②「執行法院定底價時，應詢問債權人及債務人之意見，但無法通知或屆期不到場者，不在此限。」（同法第70條第2

項），而上規定為不動產之強制執行所準用（同法第113條）。③「執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬於執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。」（最高法院88年度台抗字第13號裁判意旨）。據上，核定本案執行事件之拍賣底價，應核屬執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘，先為敘明。

二、執行處綜衡各情後，始核定本案執行事件之第一次拍賣底價，尚無違誤：

按①「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。」（最高法院100年度台抗字第263號裁判意旨參照）。②「…視為撤回該不動產之執行…結案後，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』，作為本案第一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『前案最後一次拍賣底價』詢問債權人及債務人後核定底價，進行本案之拍賣程序。」（最高法院99年度台抗字第719號民事裁定意旨參照）。經查：

㈠本案執行標的，在前案經鑑價為新臺幣（下同）900萬2,958元第19頁至第22頁：鑑價報告影本｝後，於108年05月07日第一次拍賣底價為900萬5,000元（第23頁至第26頁：拍賣公告影本）拍賣未果，續訂同年06月11日第二次拍賣底價為720萬4,000元（第23頁至第26頁：拍賣公告影本），嗣因拍賣無實益，依同法第80條之1規定視為撤回在案（第23頁至第26頁：該函影本），核先敘明。

㈡另本案執行之標的，其位置係在福建路之巷弄內，且在該標的右側之巷弄直接面對為「正大葬儀社」之大門（第40頁至第42頁：前案鑑定內附現場照片），並非係在臺東市主要幹

道及精華地區之中華路，故較不適宜：逕以聲請人所主張之中華路段時價登錄之價格，作為本案定價之基礎。故執行處參酌：執行當事人之對立關係、所核底價亦非限制最高出價，並參酌前案鑑價報告、系爭標的條件、前後二案間隔期間之長短、歷次拍賣未拍定之原因、系爭標的價格之波動，及執行程序之延滯，將造成利息、違約金、程序費用之累積等各情，遂以：前案第一次（並非第二次）拍賣底價900萬5,000元（已高於前案鑑價金額），作為本案之拍賣底價，

肆、從而，原裁定參酌前案鑑定報告及前揭各情，而核定本案執行事件之拍賣底價，尚無違誤之處。異議意旨指摘原裁定違法，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

伍、據上論結，本件異議為無理由，爰依民事訴訟法第240條之4第3項後段之規定，裁定如主文所示。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　21　　日

民事第一庭　　法　官　陳兆翔

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告，應於收受裁定正本送達後10日內，向本院提出抗告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　21　　日

書記官　李彥勳