

臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度司執字第10222號

聲明異議人

即 債務人 八達洋建設有限公司

設台北市○○區○○路0段00號12樓

法定代理人 林欽吉 住○○市○○區○○路0段00號12號

上列聲明異議人就與債權人金達豐建設股份有限公司(撤回)等間
給付票款強制執行事件，聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲請及聲明異議駁回。

理 由

一、聲明異議意旨略以：因本件執行標的桃園市○○區○○段00
地號土地及其上4276號建物（下稱系爭執行標的）以底價新
臺幣（下同）3,200萬元拍賣，惟此於前次詢價通知為111年
4月8日至今已逾2年以上，又同社區之其他建物於實價登錄
網站上之價格皆遠超此次核定之底價，且近年房屋價格上漲
甚多，聲明異議人聲請停止拍賣程序並重新估價，為此聲明
異議云云。

二、當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對
於執行法官、司法事務官、書記官、執達員實施強制執行之
方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，
得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議，此觀強制執
行法第12條第1項本文、第3條第2項規定即明。次按拍賣不
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，此觀強制執行法第80條規定即明。又
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號裁定意旨參照）。

三、查本件聲明異議人之主張，其內容與113年9月9日聲明異議

01 狀大致相同，惟本院已以113年9月20日裁定駁回聲請及聲明
02 異議，異議人亦未對本院裁定提出異議，嗣本院委託金拍公
03 司定於113年2月26日拍賣，至113年2月8日又提出相同主張
04 之聲明異議，惟本件於112年5月17日核定第一次拍賣底價為
05 4千萬元，後續依強制執行法第91條第2項及第92條規定酌減
06 價額，聲明異議人稱不動產價格上漲云云，惟拍賣底價僅限
07 制投標人之出價不得少逾此數額，就願出之最高價則不受限
08 制，倘本件執行標的果值高價，則應可於應買人之競價過程
09 中以合理價格賣出，自無損債權人或債務人權益，且如停拍
10 再行估價，必導致執行時間拖延，且徒增勞費，損即債權人
11 之權益，更罔顧市場交易機能，從而本件聲明異議無理由，
12 不足採信，應予駁回，爰裁定如主文。

13 四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法
14 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

15 中 華 民 國 114 年 2 月 25 日
16 民事執行處 司法事務官 吳光彧