

臺灣桃園地方法院民事裁定

111年度司執字第125110號

聲 請 人

即債 務 人 高訓澎 住○○市○○區○○里○○○○○
街00號

代 理 人 林啟瑩律師

上列當事人與呂偉立間拍賣抵押物強制執行事件，本院裁定如下：
下：

主 文
聲請駁回。

理 由

- 一、聲請意旨略以：本件強制執行因鑑價報告之價格高於市價，為維護伊之權益，為此聲請重新鑑價云云。
- 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，得於強制執程序終結前，為聲請或聲明異議；前項聲請及聲明異議，由執行法院裁定之，此觀強制執行法第12條第1項、第2項、第3條第2項規定即明。
- 三、經查，聲請人如附表所示之不動產經本院查封後委由江庭芳不動產估價師事務所鑑價，聲請人於民國113年5月29日具狀就上開鑑價金額聲明異議，經本院准予重新委由大桃園不動產估價師事務所鑑價，嗣經聲請人於113年7月9日就上開鑑價金額聲明異議，經本院轉知鑑定人表示意見，鑑定人於113年7月26日回函就部分標的調整鑑定價格，另就系爭建物部分，鑑定人表示：就聲請人所提之2個案例之建物面積分別為61.61坪、62.24坪，與系爭建物總面積105.25坪及增建16.96坪，合計122.21坪，兩者總面積相距過大，無法以其總價互相比價，系爭建物係依據不動產估價公會第四號公報所訂定之新建物價格經適當折舊後所得之建物價格，應屬合理等語，有大桃園不動產估價師事務所113年7月26日桃估師字

01 第0000000-0號函乙份附卷可參。然聲請人於113年8月22日
02 異議狀僅泛稱：該鑑定價格高於市價新臺幣捌拾萬，鑑定價
03 格與內政部不動產交易時價登錄資料相差甚大，與市價不相
04 當，且系爭建物內部有嚴重壁癌、漏水及龜裂情形，鑑定人
05 並未審酌於此，欲聲請重新鑑價云云。經查，原先委任之江
06 庭芳不動產估價師事務所所出具之鑑價報告所附照片有系爭
07 建物內部情形，顯見江庭芳不動產估價師事務所已審酌系爭
08 建物內部滲漏水或壁癌等情形而鑑定之，且系爭建物及增建
09 部分委由江庭芳不動產估價師事務所及大桃園不動產估價師
10 事務所之鑑定價格分別為1,848,261元+192,757元、1,774,0
11 00元+175,000元，兩者之鑑定價格差距不大，縱大桃園不動
12 產估價師事務所人員未入內檢視系爭建物內部情形，亦不影
13 響其出具之鑑價報告。況執行法院核定之價格應如何認為相
14 當，屬執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。
15 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
16 高價則不受限制，倘遇流標或如人投標等情形，法院於下次
17 拍賣期日亦可酌減拍賣底價作為調整，應買人自得於拍賣程
18 序以合理價格拍定，無損於債權人或債務人之權益，不容債
19 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
20 法院88年度台抗字第13號裁定、103年度台抗字第648號裁定
21 意旨參照）。準此，聲請人就重新鑑價之聲請，為無理由，
22 應予駁回。

23 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
24 事務官提出異議，並繳納裁判費新臺幣1,000元。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 21 日
26 民事執行處 司法事務官 林宛瑩

27 附表：

28

111年司執字125110號 財產所有人：高訓澎							
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	龍潭區	碧湖		364	609.34	2771分之1 5

(續上頁)

01

	備考	重測前:十一份段90-28地號					
2	桃園市	龍潭區	碧湖		365	154.02	3分之1
	備考	重測前:十一份段90-38地號					
3	桃園市	龍潭區	碧湖		373	96.21	2771分之1 5
	備考	重測前:十一份段90-27地號					
4	桃園市	龍潭區	碧湖		374	1064.9	2771分之1 5
	備考	重測前:十一份段89-3地號					
5	桃園市	龍潭區	碧湖		591	688.13	2771分之1 5
	備考	重測前:十一份段90-30地號					

02

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	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
				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 ----- 桃園市○○區○○ ○○○街00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 三層: 86.04 屋頂突出物: 12.82 合計: 347.95	陽台16.28, 雨遮2.27	3分之1
	備考	重測前:十一份段1100建號				
2	1092	桃園市○○區○○ 段000地號 ----- 桃園市○○區○○ ○○○街00號	4層樓 房、住 家用	四層: 56.06 合計: 56.06		3分之1
	備考	未辦建物所有權第一次登記				