

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度執事聲字第103號

異 議 人 許紘議

代 理 人 余成里

上列異議人與相對人羅盛偉間因給付票款強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年7月9日所為112年度司執字第100770號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

聲明異議程序費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

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有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。又強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1即明。查本院司法事務官於民國113年7月9日所為112年度司執字第100770號裁定（下稱原裁定）於113年7月11日送達異議人之住所，此有送達證書附卷可參，加計在途期間3日，異議人於113年7月22日聲明異議（其誤異議為抗告，應視為已提起異議）自未逾異議期間，是本件異議應屬合法，先予敘明。

二、異議意旨略以：(一)債務人即相對人所有之桃園市○○區○○段0000000○0000000地號土地及其上同地段724、1381建號建物（以下合稱系爭不動產），經公告自113年5月30日起3個月內進行特別拍賣程序，其原可於應買人應買前請求另行估價或減價拍賣，卻遲至113年6月6日始接獲本件特別拍賣程序之通知，導致其無法及時請求，無異剝奪其權利；(二)再

01 者，依辦理強制執行事件應行注意事項第54點關於強制執行
02 法第95條第1項規定，只要有顯利於債權人或債務人之情事
03 存在，債務人或債權人表示應重新定價拍賣，則執行法院即
04 應不准應買或承受，本件參照內政部實價登錄資料鄰近之不
05 動產價格，遠超過系爭不動產拍賣之底價，應買人之應買有
06 顯失公平之情形，故其不同意應買人依原定拍賣條件應買，
07 依上開規定，執行法院自不應准許應買人之應買，爰聲明異
08 議請求原裁定廢棄，不許應買人之應買，並請停止特別拍賣
09 程序，進行特別拍賣後之減價拍賣等語。

10 三、按經2次減價拍賣而未拍定之不動產，債權人不願承受或依
11 法不得承受時，執行法院應於第2次減價拍賣期日終結後10
12 日內公告願買受該不動產者，得於公告之日起3個月內依原
13 定拍賣條件為應買之表示，執行法院得於詢問債權人及債務
14 人意見後，許其買受；前項3個月期限內，無人應買前，債
15 權人亦得聲請停止前項拍賣，而另行估價或減價拍賣，如
16 仍未拍定或由債權人承受，或債權人未於該期限內聲請另行
17 估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行，分別為強制
18 執行法第95條第1項前段、第2項所明定。又強制執行事件應
19 行注意事項第54條第1項規定：依強制執行法第95條第1項規
20 定，於公告之日起3個月內依原定拍賣條件應買或承受之表
21 示時，如不動產之價格已上漲，且債權人或債務人表示反
22 對，執行法院應不准應買或承受。可知強制執行法第95條第
23 1項係賦予債權人或債務人就應買價格表示意見之機會，以
24 促使執行法院注意公告應買期間有無價格明顯上漲之情事，
25 避免執行標的以原定拍賣價格出售損及債權人或債務人之利
26 益，故執行法院是否准予應買，須併以客觀上有無價格上
27 漲之情及債權人、債務人之意見綜合考量，並非單以債權
28 人、債務人之意思為斷，亦不受其拘束。此項意見之詢
29 問，係為使執行法院了解該不動產之價格於公告特別買賣
30 後，有無上漲，俾判斷依原拍賣條件所定最低價額出賣，是
31 否顯失公平，並非徵求債權人及債務人之同意。倘無顯失

01 公平之情形，執行法院自不因債權人或債務人之異議，影
02 響准許買受之認定。

03 四、經查：

04 (一)異議人前聲請就相對人名下之系爭不動產強制執行，經本院
05 112年度司執字第100770號給付票款強制執行事件受理在案
06 (下稱系爭執行事件)，嗣經本院執行處查封、鑑價、詢
07 價、定期拍賣，惟經2次減價拍賣仍無人拍定，本院執行處
08 遂依原定拍賣條件公告自113年5月30日起3個月內進行特別
09 變賣程序，而應買人即第三人江志耕於公告首日即113年5月
10 30日為應買之表示，並繳足保證金等節，業據本院調閱系爭
11 執行事件卷宗核閱無訛。堪認系爭不動產於113年5月30日即
12 有人應買，是異議人於113年6月7日始聲請另行估價或減價
13 拍賣（見異議人民事陳報狀上之本院收文戳章，即系爭執行
14 事件卷二第110頁），顯與強制執行法第95條第2項所謂債權
15 人得於「無人應買前」聲請停止特別變賣程序而另行估價或
16 減價拍賣之規定不符。

17 (二)異議意旨固稱：其遲至113年6月6日始接獲本件特別拍賣程
18 序之通知，導致其無法及時請求另行估價或減價拍賣云云。
19 然本院執行處就系爭不動產特別拍賣程序之通知，早於「11
20 3年5月27日」即送達異議人之住所，此有本院送達證書可佐
21 (見系爭執行事件卷二第93頁)，是異議意旨上開所述，與
22 客觀事實尚有不符，難以參採。

23 (三)異議意旨又指摘本次特別拍賣之底價過低，應買人之應買顯
24 失公平，故其不予同意云云。然依前揭說明，執行法院是否
25 准予應買，須併以客觀上有無價格上漲之情及債權人、債務
26 人之意見綜合考量，並不受債權人、債務人之意思拘束；經
27 查，系爭不動產業經2次減價拍賣（即共3次拍賣）均無法拍
28 定，而本次特別拍賣所列之底價與第3次拍賣相同等情，業
29 經認定如前，足認本次特別拍賣所列之底價並無過低之情形
30 (否則第3次拍賣即應可拍定)，況系爭不動產為凶宅，業
31 經本院執行處調閱相關資料，並於原裁定中詳為說明，屬特

01 殊物件，其價值與相鄰其他不動產之實價登錄價格，實非得
02 加以比擬，異議意旨以相鄰其他不動產之實價登錄價格主張
03 本次特別拍賣之底價過低，尚嫌無憑。異議意旨復未提出其
04 他事證證明系爭不動產之價格已有顯著上漲致顯失公平之情
05 況，本件自難認有不許應買人應買之事由。

06 (四)從而，異議意旨主張本院執行處不應准許應買人之應買，並
07 應停止特別拍賣程序，進行特別拍賣後之減價拍賣云云，要
08 屬無據。原裁定駁回異議人之異議，核無違誤。異議意旨仍
09 執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

10 五、綜上所述，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

11 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
12 民事第四庭 法 官 傅思綺

13 正本係照原本作成。

14 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
15 告費新臺幣1000元。

16 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日
17 書記官 王家蒨