

臺灣桃園地方法院民事裁定

115年度執事聲字第12號

異 議 人 張文學

相 對 人 瑞士遠東股份有限公司

法定代理人 尼古拉 (Nicola Melillo)

代 理 人 蕭炆卉律師

劉秉宜律師

複 代理人 楊博翔律師

上列異議人與相對人間因清償票款事件，異議人對於民國115年1月5日本院司法事務官113年度司執助字第2861號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理 由

壹、程序部分

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115年1月5日所為113年度司執助字第2861號裁定（下稱原裁定），於115年1月8日送達異議人，有本院送達證書可佐（113年度司執助字第2861號卷二

第159-161頁），異議人於115年1月16日向本院聲明異議，自未逾異議期間，異議人提起異議自屬合法，先予敘明。

貳、實體部分

一、異議意旨略以：

(一)就附表所示不動產（下合稱系爭不動產）之實際價額，參照內政部不動產交易實價查詢服務網，同處於「領航北路四段」之房地成交資料所示，相同社區（即「青埔市」）每坪平均售價約有新臺幣（下同）30萬元以上，最低也有22.62萬元，與系爭不動產之鑑定價格即每坪168,300元，有明顯價額之落差，鑑定結果顯低於市價，而鑑價過低將導致應買人以非與市價相當之價格承買，影響異議人、債權人及抵押權人之權益。

(二)系爭不動產之鑑定價格與鄰近房地售價之價差差異甚大，應再為鑑定，以獲得與系爭不動產價值相符之合理鑑價金額等語，為此，原裁定駁回異議人之聲請，自有不當，爰聲明異議請求廢棄原裁定。

二、執行法院因債權人或債務人之聲請，或認為必要時，應依職權於拍賣前預定拍賣物之底價，並應詢問債權人及債務人之意見，此觀強制執行法第70條第1項、第2項規定甚明。又拍賣不動產，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條亦有明文。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

（最高法院100年度台抗字第263號、103年度台抗字第648號裁定意旨參照）。

三、經查：

(一)相對人執臺灣新竹地方法院112年度司票字第2811號裁定、113年度抗字第18號裁定暨確定證明書為執行名義，聲請強制執行包含附表所示異議人所有之不動產，經本院以113年度

01 司執助字第2861號事件受理在案（下稱系爭執行事件），業
02 經本院調閱系爭執行事件卷宗確認無訛，該部分事實，堪予
03 認定。

04 (二)其次，系爭不動產經執行法院實施查封後，函請安信不動產
05 估價師事務所進行不動產價格之鑑定，該估價師事務所於11
06 4年7月9日以（114）信文字第07003號函覆系爭不動產之
07 鑑定結果，其中第十三點(四)載明「勘估標的之價值，係以比
08 較法依勘估標的之座落、面積、臨街情形、寬度、深度、地
09 形、地勢、利用程度、接近性等，與比較標的比較並分析調
10 整其差異，考慮勘估標的與比較標的之個別條件差異推估出
11 比較價格，及以其他估價方法評估出之價格...」，有上開
12 鑑定報告書在卷可佐（113年度司執助字第2861號卷二第29-
13 63頁），綜觀上開鑑定報告結果，既係不動產估價師依其專
14 業知識經驗，調查現況後，審酌系爭不動產暨其位置、交通
15 狀況等情形，並比較周遭標的而為鑑定，實無明顯違法或不
16 當之處。

17 (三)縱異議人主張依照內政部不動產交易實價查詢服務網交易結
18 果所示，鑑定結果之鑑定價格顯然低於市價等節，然上開鑑
19 定結果已明載鑑定結果考量之因子為何，且鑑定結果亦已參
20 酌系爭不動產所在位置之交易價格，實無從單以上開不動產
21 交易實價查詢服務網所示之交易價格，遽論該鑑定結果不可
22 採，況該鑑定結果僅係供執行法院訂定拍賣底價之「參考」
23 價格，而執行法院審酌上開鑑定結果及可憑信性，透過詢價
24 程序及參考相關情節酌定最低拍賣價格，係屬職權裁量，非
25 即受鑑定報告所載估鑑價格之拘束，亦難謂有何違法或不
26 當。

27 (四)是以異議人迭指摘鑑定結果不可採，然該鑑定結果僅係執行
28 法院審酌最低拍價價額之參考，屬執行法院依職權認定之事
29 項，故異議人徒以鑑定價格過低，應重行鑑定，自屬無據，
30 應不足採。

31 四、綜上所述，原裁定駁回異議人之聲請，確無違誤，異議人指

01 摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

02 五、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

04 民事第五庭 法 官 潘曉萱

05 正本係照原本作成。

06 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
07 告費新台幣1500元。

08 中 華 民 國 115 年 2 月 10 日

09 書記官 黃心姿

10 附表

11

編號	建號	建物門牌					構造、用途及總樓數	面積
		鄉鎮市區	街/路	段	號	樓		建物總面積（含附屬建物、共用部分）
1	382	桃園市大園區	領航北路	四段	366號	1樓	鋼筋混凝土造集合住宅附屬管理員室10層樓房	27.15平方公尺 （8.21坪）
2	462	桃園市大園區	領航北路	四段	366之7號	9樓	鋼筋混凝土造住家用10層樓	139.12平方公尺 （42.08坪）