

臺灣雲林地方法院民事裁定

113年度司執字第41408號

債 權 人 合作金庫資產管理股份有限公司

法定代理人 周俊隆

債 務 人 蔡璟輝

上列當事人間清償債務強制執行事件，債務人於114年6月24日對鑑定價額聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲請駁回。

程序費用由債務人負擔。

理 由

一、按強制執行法第80條規定，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。執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬執行法院職權裁量之範圍，執行法院所核定之最低底價，僅限制投標人之出價不得少於此數額而已，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88年度台抗字第13號、95年度台抗字第373號、100年度台抗字第263號裁定參照）。次按執行法院定底價時，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，強制執行法第70條第2項定有明文。依同法第113條之規定，此項程序固為不動產強制執行程序所準用。惟因詢價之目的在於使當事人就鑑定之價格表示意見，以作為核定拍賣底價，實際如何核定乃應由執行法院依其職權為審酌；是否重新鑑定亦屬執行法院裁量之範圍，債務人不得任意指摘執行法院未重新鑑價為不當。又法院訂定拍賣最低價額，僅在限制投標人出價

01 不得少於此數，其願出之最高價額，並無限制，如債務人被
02 查封之財產，果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價
03 ，自得以公平之價格賣出，於債務人之權益，並無損害。
04 （臺灣高等法院96年度抗字第164號裁定意旨參照）。

05 二、經查：本件債務人具狀主張，其所有拍賣之不動產市價將近
06 新台幣(下同)21,913,436元，惟鑑定價額僅3,970,000元，
07 顯然過低，提出其他地段地號、建物未載出處之搜尋資料7
08 紙，請求提高價額核定拍賣底價云云。然，本院係以電腦輪
09 分方式選任鑑定人，並由電腦選任(中台46)大中不動產估價
10 師事務所，由其勘估標的，並參考鄰近市場供需分析等情綜
11 合分析後估定之價額，自不容債務人任意指摘執行法院所核
12 定之底價或鑑價等節為不當。且酌定系爭不動產之最低拍賣
13 價格，為執行法院之職權裁量之範圍，債務人之意見，僅為
14 執行法院酌定拍賣物底價之參考，執行法院並不受拘束。再
15 最低拍賣價格僅限制投標人之出價不得少於此數額，就願出
16 之最高價則不受限制。倘系爭不動產果值高價，於應買人之
17 競價過程中即可以合理價格賣出，而無損於債權人或債務人
18 之權益。是，債務人僅提出其他地號又不知出處之搜尋資料
19 即主張其所有拍賣之不動產市值將近21,913,436元，鑑定價
20 值顯然過低，洵屬無據，無足採信。債務人之聲請與法不
21 符，應予駁回。

22 三、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司
23 法事務官提出異議，以書狀向本院司法事務官提出異議，
24 並繳納裁判費新臺幣1,000元。

25 中 華 民 國 114 年 6 月 30 日

26 民事執行處 司法事務官