最高法院民事裁定

108年度台抗字第968號

再抗告人　東華育樂股份有限公司

法定代理人　張守易

代　理　人　周憲文律師

　　吳家維律師

上列再抗告人因與相對人廖春明間清償債務強制執行事件，對於中華民國107年9月28日臺灣高等法院裁定（107年度抗字第997號），提起再抗告，本院裁定如下：

主　文

再抗告駁回。

再抗告程序費用由再抗告人負擔。

理　由

本件再抗告人以臺灣新北地方法院（下稱新北地院）106 年度司執字第96622 號清償債務執行事件（下稱系爭執行事件），執行其所有如原裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產），雖經拍定，惟該院司法事務官（下稱事務官）核定拍賣底價不當，應撤銷該拍定及停止發給權利移轉證書為由，聲明異議，經事務官裁定（處分）駁回，再抗告人不服，提出異議，於該院法官以裁定駁回後，提起抗告。原法院以：依強制執行法第80 條、第113條準用第70條第2 項規定，鑑定人估定之價額及債權人、債務人之意見，僅為執行法院核定最低拍賣價格之參考，執行法院不受拘束。且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，不容債權人或債務人任意指摘為不當。系爭不動產曾於新北地院98年度司執字第30127 號強制執行事件（下稱前案）執行拍賣，於民國106年7月4 日特別拍賣程序後之減價拍賣，公告底價為新臺幣（下同）1億1,866萬2,000 元，因無人應買，債權人亦未承受，依法視為撤回強制執行。相對人於同年8 月21日再聲請以系爭執行事件，對該不動產為強制執行，執行法院委託阿里不動產估價師事務所（下稱阿里事務所）於106年10月5日出具鑑定報告之鑑定價額為2億2,925萬4,000 元。事務官乃依該鑑價報告、前案最後拍賣底價，及聽取兩造陳述意見後，核定底價

為1億3,158萬元，於107年3月20日進行第1次公開拍賣。該底價雖低於系爭不動產公告現值或鄰近地號土地登錄交易實價，及阿里事務所前揭鑑價，然該不動產占有使用情形複雜，無從逕以公告現值或其他土地登錄交易實價核定價格。阿里事務所鑑定價額雖逾2億元，但其鑑價時間與前案106年7月4日最後一次拍賣流標相距僅3個月，佐以當時並無重大經濟變遷，及系爭不動產歷經前案多次拍賣均無人應買，暨債權人與債務人之意見，執行法院核定原價為高於前案最後1次拍賣底價之1億3,158萬元，難認不當。況拍賣底價僅為該次拍賣之最低價格，未限制應買人所得購買之最高價格，系爭不動產之市場價值倘高於底價，當有買方願出價投標，不致影響再抗告人之權益。且執行法院核定上開底價進行第1次公開拍賣，並無人應買，復經2次減價，始於107年5月15日以9,100萬元拍定，益徵所核定之拍賣底價並無不當，並說明再抗告人主張應撤銷第1次、第2次拍賣程序，及重新核定第1次拍賣程序之最低拍賣底價部分，非本件聲明異議之範圍，原法院不得予以審究，因而維持新北地院法官之裁定，駁回再抗告人之抗告，經核並無適用法規顯有錯誤之情事。再抗告意旨，指摘原裁定適用法規顯有錯誤，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件再抗告為無理由。依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第495條之1第2項、第481條、第449條第1項、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　18　　日

最高法院民事第六庭

審判長法官　王　仁　貴

法官　李　寶　堂

法官　滕　允　潔

法官　林　金　吾

法官　李　瑜　娟

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　108　　年　　12　　月　　23　　日