臺灣新北地方法院民事裁定

107年度事聲字第260號

聲　明　人　東華育樂股份有限公司
法定代理人　張守易
代　理　人　吳家維律師
相　對　人　中華成長三資產管理股份有限公司
法定代理人　李天送

上列當事人間請求清償債務強制執行事件，聲明人對於中華民國107年11月2日本院司法事務官所為106年度司執字第149057號民事裁定提出異議，本院裁定如下：

主　文

異議駁回。

理　由

一、按強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定；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，強制執行法第30條之1、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。又按訴訟代理人受送達之權限未受限制者，送達應向該代理人為之。但審判長認為必要時，得命送達於當事人本人，民事訴訟法第132條定有明文。故當事人委任有訴訟代理人，且訴訟代理人受送達之權限未受限制者，除審判長酌量情形，認有送達於本人之必要，得以裁定命送達於當事人本人外，送達即應向代理人為之。查本院司法事務官於民國107年11月2日以106年度司執字第149057號民事裁定（下稱原裁定）駁回聲明人之聲明異議，該裁定雖於107年11月9日送達聲明人本人，惟迄107年12月7日才向聲明人代理人為送達，此有送達證書附於本院106年度司執字第149057號執行卷（卷五）可參（聲明人代理人之委任狀附於執行卷卷四），則依前開說明，應以

107年12月7日原裁定送達聲明人代理人時為合法送達，其異議期間應自該日起算10日。而聲明人係於107年12月14日具狀聲明不服提出異議，未逾上開法文規定之10日不變期間，先予敘明。

二、本件聲明人異議意旨略以：

聲明人於107年9月12日、107年9月28日提呈聲明異議狀，嗣於107年10月18日又提呈民事聲明異議狀，請鈞院取消本件原定於107年10月24日上午11時第一次公開拍賣期日，並重新委託鑑定機關進行鑑價，重新核定本件第一次公開拍賣程序之最低拍賣價格後，再定期拍賣在案，但鈞院就上開聲明異議卻不為任何處理，直至第一次公開拍賣程序結束後，始於107年11月2日作成駁回債務人聲明異議之原裁定。另原裁定於107年11月2日即已作成，卻遲遲未送達，本案執行亦持續進行，直至第二次拍賣程序結束後之107年12月7日始送達原裁定予聲明人，此時距離聲明人所提出之異議已逾2個月之久。原裁定既於107年11月2日作成，為何不即為送達，使聲明人能及時進行後續救濟程序，核與辦理強制執行事件應行注意事項第5條第1項執行法院應迅速裁定之規定相違悖，已實質侵害聲明人及時適當救濟之程序利益甚明。另一方面，鈞院明知聲明人已一再依法提出異議，卻為求儘早拍定，無視聲明人之利益，仍任由委託之台灣金融資產服務股份有限公司（下稱金服公司）持續倉促以賤價進行拍賣程序，同時亦造成聲明人實體財產利益之巨額損失，自非適法。

鈞院以前案最後一次拍賣之流標底價新臺幣（下同）33億3,046萬元核定為本件執行第一次公開拍賣程序之最低拍賣價格，而未踐行委託鑑定機關進行鑑價程序，顯有違法錯誤：

本件拍賣時，鈞院核定之底價，顯有違法錯誤：

－法院核定拍賣最低價額時，應儘量與市價相當，以避免過度貶抑不動產之價格而有害於債務人之權益。另司法院89年12月11日司法院司法業務研究會第49期研究專輯第23則之研討結論認為再次執行程序中雖得不用再次經鑑價程序，但仍應

援用前案之鑑價金額作為再次執行程序之一拍底價，而非得以前次特拍流標價格作為再次執行之一拍底價核定基礎，另臺灣高等法院105年度抗字第980號民事裁定亦持相同見解。又強制執行法第95條原無限制減價拍賣之次數，此係有利於債權人之立法例，而得持續一再減價直至該不動產拍定為止，然因此種制度對債務人財產權甚無保障，故強制執行法於85年10月9日修法時，改為限制減價拍賣之次數為2次及1次特別拍賣程序，以避免有害於債務人之財產權。承此，徵諸上開司法院之研討結論、臺灣高等法院民事裁定見解，以及上揭強制執行法第95條之修法理由，可知進行不動產拍賣時應先經鑑定人鑑價，執行法院並應參酌該鑑定價格核定第一次拍賣之底價，而非得以該不動產前次特拍流標價格作為再次執行之一拍底價核定基礎，其目的在於使拍賣之價格可以盡量契合於市價，避免有損於債務人之利益；而限制減價拍賣之次數亦是為符合上開目的所設規定。是以，原審未委託鑑定機關進行鑑價，反而逕以前次執行之特別拍賣流標金額作為本件執行程序之第一次拍賣底價，非但於法有違，且如此作法豈不是使原已被廢棄之無限次減價拍賣制度再行復辟，並顯然使強制執行法第80條不動產拍賣應先經鑑定人估價之規範目的蕩然無存。

㈡再者，前次執行係以高豐順建築師事務所於102年1月25日出具之鑑定報告書核定拍賣底價，然前次鑑定時間距今已逾五年多，當時所為鑑定價值未必當然與現今市價相符。且聲明人於107年10月18日聲明異議狀檢附資料證明，前次執行出具鑑定報告時之整體經濟環境及土地價值，均有改變，而與現在情形已顯不相同。準此，為兼顧債權人及聲明人權益，自應重新委託鑑定機關進行鑑價，以釐清本件執行標的目前合理、客觀之市場價值，方符合強制執行法第80條之規定，並據以訂定與市價相當之拍賣底價。是以，原裁定未審酌上開事證，顯有違誤。此外，本件債權人於前次執行時，亦曾以相同理由聲請以先前執行案最後拍賣流標之底價，作為前

次執行案之一拍底價，但經鈞院以「強制執行程序每次拍賣債務人之不動產，均應經鑑價，作為訂拍賣底價之依據，主觀之臆測，無客觀之標準依據，難以使各方當事人信服。」為由，駁回債權人之聲請，然鈞院今未進行鑑價程序即核定第一次拍賣之價格，與上開鈞院見解相違。

綜上，鈞院未依法進行鑑價程序，即逕以前次執行最後拍賣之流標價格核定為本件執行第一次拍賣之底價，顯非合法，另基此而來之第二次及第三次拍賣底價亦有違誤，自應一併撤銷。

查鈞院於前次執行委託金服公司辦理拍賣程序時，金服公司曾於101年12月7日委託高豐順建築師事務所就本件執行拍賣標的物進行鑑價，該所出具鑑定報告書認定之價值為6,502,437,000元，此亦有該所102年5月6日102（13）字第051014602號函在卷可稽。依司法院上開司法業務研究會之研討結論，本件執行若無庸再送請鑑定，惟仍應以前次執行鑑定價格為標準核定本件第一拍之底價，始為適法。鈞院既無重新再送請鑑價，在無任何新的價格資料之情況下，不僅未依前次鑑定機關所做之價值認定，反而逕以前次執行之特別拍賣底價3,330,460,000作為核定本件第一拍賣之最低價格，大幅減損聲明人之財產價值高達31億餘元，顯已侵害聲明人之財產權甚鉅，至難謂公平。且按33億3046萬元作為本件第一次拍賣之底價，再經二拍、三拍，以每次折價二成計算，至第四拍時，底價僅剩17億餘元而已，此與原鑑定金額65億餘元將差距近48億元之鉅額，如再流標，債權人又再重新聲請一次，則底價將更為貶低，由此更足見聲明人財產遭到不當賤賣之嚴重後果。債權人若是可以利用連續不斷聲請執行之方式，使前次最後流標底價復活在後案中繼續被減價拍賣，以達規避強制執行法第95條限制減價拍賣次數之效果，造成聲明人不動產最終遭賤賣結果，實不符立法本旨，不應允許。故鈞院此種核定底價之方式，揆諸上開說明，顯然於法有違，實應予撤銷及重新核定拍賣底價。

查執行拍賣不動產是否有人應買或是否順利拍定，與執行法院所核定之拍賣最低價額是否妥適，並無直接關聯，蓋因此涉及拍賣不動產之筆數、面積、現況，以及拍賣市場交易活絡程度、整體經濟環境、使用需求等諸多因素，並非僅價格因素而已。故原裁定以核定底價無人應買，即謂核定之拍賣底價並無不當云云，已非正確。倘依原裁定理由，以核定拍賣底價無人應買即可認為所定價格適當，則本件執行不動產於前案執行時之第一次拍賣核定底價亦無人應買，如此亦可謂該次底價並無不當，而應為本案定價基礎；反之，倘以執行法院核定底價進行拍賣而拍定，是否反而可以主張核定之底價不當，加以爭執異議？由是即見原裁定駁回理由之不當，無以維持。

鈞院委託金服公司辦理本件拍賣程序實有未當：

本件執行案情相當複雜，具有一定程度之訟爭性，且本件執行標的之價值高達數十億元，此與一般強制執行案件為減輕執行法院案件量之負荷，加速執行程序之進行，而委託金服公司進行拍賣之情形，有所不同，並非必須比照辦理。是以，為期本件執行程序能順利進行，且兼顧債權人及債務人雙方之權益，實不應將本件執行委託金服公司辦理拍賣程序。且金服公司又發生刊登第一次拍賣公告內容有重大錯誤而致停拍；更新後第一次拍賣公告於107年10月2日作成、於107年10月5日公告、但卻遲於107年10月16始送達債務人之延宕情事；第一次拍賣公告未通知聲明人代理人；拍賣公告未通知全體債務人等等錯誤不合法定程序情形。綜上，鈞院將本件執行委託金服公司辦理拍賣程序，並非妥適，應予撤銷。

ŋ 綜上所陳，核定拍賣底價雖屬執行法院職權裁量範圍，但若裁量職權之行使有違法不當，侵害當事人權益者，自應許當事人表示不服以資救濟。因本件已定有第三次公開拍賣期日，然鈞院核定之價格又有上述之違法情事，故聲明人爰依法提出異議。請求鈞院取消本件原定於108年2月13日上午11時第三次公開拍賣期日，以及撤銷107年10月24日第一次拍賣

及107年11月14日第二次拍賣之程序，並重新委託鑑定機關進行鑑價，及重新核定本件第一次公開拍賣程序之最低拍賣價格，並請鈞院撤銷委託金服公司辦理本件拍賣程序。

三、經查：

按「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、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，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。」強制執行法第12條第1項定有明文。是聲明人雖以：其分別於107年9月12日、107年9月28日、107年10月18日提出聲明異議狀，請求取消原訂於107年10月24日上午11時第一次公開拍賣期日，並重新委託鑑定機關進行鑑價，惟本院直至第一次公開拍賣程序結束後之107年11月2日作成原裁定，並迄至第二次拍賣程序結束後之107年12月7日始送達原裁定予聲明人，期間仍任由金服公司持續進行拍賣程序，侵害聲明人及時適當救濟之程序利益及造成聲明人財產之損失云云。然聲明人雖就執行程序聲明異議，但本件強制執行程序並不因而當然停止，故本院民事執行處依法繼續進行強制執行程序，於法並無不當。

次按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，並得酌定保證金額，命應買人於應買前繳納之。未照納者，其應買無效。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。此為強制執行法第113條準用同法第70條第1、2項所明定，考其立法意旨乃在使執行債權人、執行債務人（財產所有權人）就該價格表示意見，俾作為執行法院核定拍賣最低價額之參考，惟此並非指其所表示之意見對執行法院有拘束力。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條固定有明文；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。且執行法院依特別變賣程序公告應買三個月而無人應買，債權人不得或不願承受，或經債權人聲請再減價拍賣而無人應買，或債權人未於該期限內聲請另行估價或減價拍賣者，視為撤回該不動產之執行，此觀強制執行法第95條第1、2項規定即明。結案後，倘債權人又對同一不動產聲請強制執行，並聲請引用前案之鑑價報告及拍賣底價，作為本案第一次拍賣之最低價額時，為免再鑑價而徒增勞費，影響債權人及債務人權益，執行法院非不得審酌前後二案間隔期間之長短、不動產價格之波動等情形，逕以該前案最後一次拍賣底價詢問債權人及債務人後核定底價，進行本案之拍賣程序。此有最高法院103年度台抗字第648號、100年度台抗字第815號、99年度台抗字第719號、88年台抗字第13號裁判意旨可參。本件相對人執臺灣臺北地方法院92年9月2日北院錦92執午字第34號債權憑證為執行名義，向本院民事執行處聲請執行債務人張歐元、張玲美、蔡張慈美、張守易、張慧妍、張維祥、張連秀珍、張歐令、張歐濤、張歐誠及聲明人等人所有之如相對人106年12月21日所提民事強制執行狀附表所示土地（下稱系爭土地），經本院民事執行處以106年度司執字第149057號清償債務強制執行事件受理（下稱系爭執行程序）。又系爭土地前曾經相對人向本院執行處聲請強制執行，經本院以97年度司執字第13454號執行事件受理（下稱前執行事件），前執行事件就系爭土地進行鑑價、三次拍賣、公告應買、特別變賣及於106年11月8日以最低價額合計33億3,046萬元為特別變賣程序後之減價拍賣，均未拍定，依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回執行而終結。前執行事件債權人即本件相對人再於106年12月21日對系爭土地聲請本件系爭執行，相對人並聲請以前執行事件之特別變賣程序後之減價拍賣流標價格33億3,046萬元作為系爭執行程序第一次拍賣之最低拍賣價格，本

院民事執行處司法事務官審核前後二次拍賣間隔期間之長短、不動產價格之波動等情形，並依強制執行法第113條準用第70條第2項規定於107年2月23日詢問債權人及債務人之意見，併參酌債權人及債務人之陳述意見後，核定以33億3,046萬元作為本件第一次拍賣底價，揆諸前揭說明，核定拍賣物之底價乃執行法院之職權，該底價僅限制投標人出價不得少於此數額，就願出之最高價額則不受限制，若拍賣物果值高價，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。本院民事執行處嗣委託金服公司辦理拍賣程序，而定於107年10月24日進行第一次拍賣，但無人應買，迭經107年11月14日以底價2,664,368,000元進行第一次減價拍賣（即第二次拍賣），亦無人應買，足見執行法院原核定之底價並無偏低之虞。如再行估價，必導致執行時間之拖延，而損及債權人、債務人之權益，且罔顧市場交易機能。是本院民事執行處司法事務官就系爭執行所核定第一次拍賣之底價並無違法或不當，聲明人前開主張執行法院於系爭執行程序未再進行鑑價程序，即逕以前執行事件最後拍賣之流標價格核定為系爭執行事件第一次拍賣之底價顯非合法，且所定底價過低，因認第一、二次拍賣之程序應予撤銷、第三次拍賣之期日應予取消，並重新委託鑑定機關鑑價，及重新核定第一次拍賣之底價云云，即均屬無據，洵無可採。遑論撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前，始得為之，故聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自可以此為理由予以駁回（司法院院字第2776號解釋、最高法院106年度台抗字第839號裁定意旨參照），本件系爭執行事件就系爭土地所進行之第一、二次拍賣程序，均因無人應買而未拍定，是該第一、二次拍賣之強制執行程序自屬已經終結，無從撤銷，則聲明人就第一

、二次拍賣程序所為之聲明異議，自均應予駁回。

末按「金融機構讓與不良債權時，就該債權對債務人或保證人已取得之執行名義，其效力及於不良債權受讓人。金融機構或金融機構不良債權之受讓人，就已取得執行名義之債權，得就其債務人或第三人所提供第一順位抵押權之不動產，委託經主管機關認可之公正第三人公開拍賣，並不適用民法債編施行法第二十八條之規定。公開拍賣所得價款經清償應收帳款後，如有剩餘應返還債務人。前項公正第三人認可之條件、業務範圍、負責人資格、廢止認可及公開拍賣程序等事項之辦法，由主管機關定之。第二項公正第三人得受法院之委託及監督，依強制執行法辦理金融機構或金融機構不良債權受讓人聲請之強制執行事件。」104年12月9日修正之金融機構合併法第11條定有明文（此條文為修正前原條文第15條移列）。司法院並於93年7月9日依修正前金融機構合併法第15條第3項規定（即前開修正後之第11條規定）發布「法院委託台灣金融資產服務股份有限公司辦理拍賣變賣業務監督要點」，且自下達日施行。揆之上開說明，執行法院自得就其受理之強制執行業務，依法委託金服公司進行拍賣。查本件系爭執行事件之債權人即相對人所營事業包括金融機構金錢債權收買業務，其於94年6月14日自慶豐商業銀行股份有限公司受讓取得對聲明人之債權，並為系爭土地第一順位抵押權人，有債權讓與證明書、登報公告、他項權利證明書、他項權利移轉契約書、經濟部98年9月30日經授商字第09801225700號函附於執行卷可稽，相對人執臺灣臺北地方法院92年9月2日北院錦92執午字第34號債權憑證為執行名義，並於107年3月26日以民事聲請狀向執行法院聲請本案委託金服公司辦理不動產拍賣變賣業務，並表示願自行負擔費用，而請求准予辦理委外拍賣，依前揭說明，並無不合。是執行法院以「委外拍賣」之方式執行，自無不當，聲明人主張執行法院委託金服公司辦理本件拍賣程序不當，應予撤銷云云，於法無據。又金服公司於107年10月5日將本件第一次拍賣（

拍賣期日：107年10月24日）公告張貼於該公司及本院牌示處，並囑託新北市林口區公所揭示，新北市林口區公所嗣於107年10月8日將公告張貼於該所公告欄，該次拍賣期日距公告之日已逾14日，符合強制執行法第82條規定，至該次拍賣通知雖漏未送達聲明人之代理人，然聲明人本人已於107年10月16日收受上開通知，難謂對聲明人之權益有何損害。遑論依前揭說明，系爭執行事件就系爭土地所進行之第一、二次拍賣程序，均因無人應買而未拍定，是該第一、二次拍賣之強制執行程序已經終結，無從撤銷，則聲明人就第一、二次拍賣程序所為之聲明異議，即應予駁回。

四、從而，本院司法事務官駁回聲明人之異議，於法並無不合。聲明人異議意旨仍執前詞指摘原裁定不當，求為廢棄云云，為無理由，應予駁回。

五、據上論結：本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　15　　日

民事第一庭　　法　官　黃信樺

以上正本證明與原本無異。

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告裁判費新臺幣1,000 元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　1　　月　　15　　日

書記官　張珮琪