臺灣新北地方法院民事裁定

108年度事聲字第289號

異　議　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
　　楊薪頻律師
相　對　人　中華開發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，異議人對於民國108年11月27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、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3 條及法院組織法第17條之2 第1 項第2 款分別定有明文。又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；前項聲請或聲明異議，由執行法院裁定之，亦為強制執行法第12條第1 項、第2 項所明定。故司法事務官於強制執行程序中就當事人或利害關係人依第12條所為之聲請或聲明異議，自得立於執行法院之地位先為准駁之裁定（處分）。次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 項至第3 項分別訂有明文。又此項規定，依強制執行法第30條

之1 規定準用於強制執行程序。查本院民事執行處司法事務官於民國108 年11月27日所為106 年度司執字第149057號裁定（下稱原裁定），係於同年12月3 日送達異議人，而異議人於同年12月10日對原裁定提出異議，經司法事務官認其異議為無理由送請本院為裁定，核與上開條文規定及意旨相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：

㈠、依強制執行法第80條、辦理強制執行事件應行注意事項第42條第5 項規定、司法院之研討結論、臺灣高等法院民事裁定見解以及強制執行法第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買之底價，而非得以該不動產前案最後拍買之流標價格作為再次執行之一拍底價，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。但本案未委託鑑定本件拍賣之不動產價值，且未依前案鑑價結果，反而以前案之最後拍賣底價即作為本次第一次拍賣底價，於法有違，且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。再者，前案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為基礎，核定第一次拍賣底價，經四次拍賣流標後結案，然前案鑑定時間距本件第一次拍賣時已逾5 年多，當時所為鑑定價值未必當然與現今市價相符，本次逕以前案特別拍賣之底價作為核定本件第一次拍賣之最低價格，致核定價格新臺幣（下同）33億3 千萬餘元與前案鑑定價格65億餘元間之差距實天差地遠。且前案鑑定時之整體經濟環境及土地價值與現在情形已顯不相同，無論是土地公告地價、股市指數、勞工基本工資、物價水準等等，於107 年已遠遠超過102 年鑑定當時，不動產價格理應向上波動。本件既無重新再送請鑑價，在無任何新的價格資料之情況下，不僅未依前案鑑定人所鑑估之價值認定，反而訂

定如此低之底價，竟大幅不當減損債務人之財產價值高達31億餘元，顯已侵害債務人之財產權甚鉅，至難謂公平。綜上，執行法院核定不動產之拍賣最低價額時，應參考鑑定金額，而非僅一味為求順利拍定，刻意壓低拍賣之底價，犧牲債務人之利益。故本件所訂拍賣執行程序應予撤銷並重新核定拍賣底價。

㈡、又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。簡言之，有錢、有需求，則雖價格高仍有人會購買，甚至高出底價標買；沒錢、沒需求，則雖價格低亦無人會購買。故原裁定以核定底價無人應買，即謂核定之拍賣底價並無偏低或不當之虞云云，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，而應為本件執行定價基礎；反之，倘以執行法院核定底價進行拍賣因而拍定，是否反而可以主張核定之底價偏低不當，加以爭執異議？由是即見原裁定駁回理由之不當，無以維持。

㈢、強制執行程序終結係指執行法院於拍賣後，拍定人已依法繳足價金，並由執行法院核發不動產權利移轉證書之情形。本件執行於107 年10月24日進行之第一次拍賣、同年11月14日進行之第二次拍賣及108 年5 月8 日進行之第三次拍賣（下合稱本件三次拍賣程序），均因無人應買而未拍定，且特別變賣程序後之減價拍賣訂於108 年11月27日進行。是本件執行於債務人遵期聲明異議時並未拍定，亦無核發不動產權利移轉證明書之情事，據此，本件執行程序尚終結，則對於原執行程序是否應予撤銷或更正，仍有依法審認之必要及實益。況本件執行係於107 年10月24日進行第一次公開拍賣程序，聲請人即債務人於107 年9 月28日即對於鈞院所核定之第

一次拍賣底價聲明異議，惟遲至107 年11月2 日才由司法事務官裁定駁回，且遲未送達，坐視執行程序持續進行，直至迄至107 年12月7 日始送達裁定予債務人之代理人，此時距離債務人所提出之異議，已逾二個月之久，明顯與「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背，並有實質侵害債務人及時適當救濟之程序利益之違法（註：債務人已對該次裁定依法進行救濟）。因此，原裁定以本件執行程序已終結為由，逕對債務人為不利之認定，自有違誤；且倘原裁定合法，則在所有不動產拍賣之強制執行案件，執行法院大可等到每一次公開拍賣程序結束後，再以「強制執行程序已經終結，無從撤銷」為由而駁回聲明異議，如此一來，強制執行法第12條給予當事人或利害關係人對於強制執行程序得提起救濟之規定，將淪為具文。故原裁定業已違反強制執行法第12條規定及其立法意旨，債務人求予廢棄，於法有據。

㈣、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。本件因歷次拍賣核定之價格有上述之違法情事，爰聲明異議，請求將原裁定廢棄，並准債務人於108 年11月20日聲明異議狀之聲明異議事項即「請取消本件定於108 年11月27日上午11時特別拍賣程序後之減價拍賣期日，並撤銷本件三次拍賣程序；請重新委託鑑定機關進行鑑價，並重新核定本件第一次公開拍賣程序之最低拍賣價格。」，或發回鈞院民事執行處由司法事務官更為適法之裁定等語。

三、經查：

㈠、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。異議人雖稱：其

於107 年9 月28日即對第一次拍賣底價提出異議，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 日始送達原裁定予異議人，期間仍任由拍賣程序持續進行，侵害異議人及時適當救濟之程序利益失云云。然異議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。

㈡、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。經查，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、張歐誠及異議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一所示土地（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）；且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；而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程序，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等情，業據本院依職權核閱前開卷宗屬實，則揆諸前揭說明，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，而分別定於107 年10

月24日、107年11月14日及108年5月8日分別以底價33億3,046萬元、26億6,436萬8,000元及21億3,154萬1,000元進行本件三次拍賣，均無人應買，足見本件執行法院原核定之底價並無偏低或不當之虞。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程序所核定第一次拍賣之底價並無違法或不當，故異議人前開主張，即屬無據。

㈢、再者，撤銷或更正強制執行之處分或程序，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）。因此，系爭執行程序就系爭土地所進行本件三次拍賣程序，均因無人應買而未拍定，且特別變賣程序亦無人於法定期間內聲明依原定拍賣條件應買，則本件三次拍賣及特別變賣程序之強制執行程序自屬已經終結，無從撤銷，則異議人就本件三次拍賣及特別變賣程序所為之聲明異議，自均應予駁回。

四、從而，本院司法事務官駁回聲明人之異議，於法並無不合。異議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　　109　　年　　3　　月　　20　　日

民事第五庭　　法　官　饒金鳳

以上正本係照原本作成。

如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告費新臺幣1,000元。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　20　　日

書記官　沈柏樺