臺灣高等法院花蓮分院民事裁定

110年度抗字第39號

抗　告　人　何岳儒
　　王思佳
相　對　人　黃梅媛

上列抗告人與相對人間清償債務強制執行事件，對於中華民國110年8月5日臺灣花蓮地方法院110年度執事聲字第18號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

一、原裁定廢棄。

二、相對人於原法院之聲明異議駁回。

三、抗告程序費用由相對人負擔。

理　由

一、相對人即債權人黃梅媛於臺灣花蓮地方法院民事執行處(下稱執行法院)聲明異議意旨略以：如附表所示之抗告人即債務人王思佳所有不動產(下稱系爭不動產)經相對人聲請強制執行(下稱系爭執行)，然鑑定人之鑑定報告有誤，而執行法院依鑑定報告核定第一次拍賣價格新臺幣(下同)320萬元與市場實際成交價150萬元顯然過高；執行法院請另一鑑定人重新鑑定，鑑定費用由相對人負擔，相對人認該次鑑定費用由其負擔並不合理，為此聲明異議等語。

二、執行法院於民國110年5月19日以109年度司執字第17943號處分駁回相對人之聲明異議，理由略以：

(一)相對人之主張，在執行法院定110年2月23日第一次拍賣前，即於同年1月19日以鑑定報告有誤及提出市場價格資料等聲明異議，經執行法院審核而停止該次拍賣期日程序，重定拍賣條件，惟拍賣底價仍維持320萬元，並發函告知該價格之理由，除參考相對人所提供之資料認鑑定報告金額過高及鑑定人之鑑價報告金額，亦參考抗告人詢價時所表示之意見，認鑑定人鑑定金額過低，且提出市場價格參考資料並希望能重新鑑價(鑑定報告金額為2,708,230元)，經斟酌系爭不動產之實際狀況綜合判斷後仍以320萬元為底價為

適當，而定於110年4月20日為第一次拍賣期日。

(二)相對人再於110年4月9日聲明異議，仍認鑑定人誤載抗告人持有一個停車位所有權其價額60萬元部分、依交易實價平均不超過150萬元，如價格偏高至公告應買程序減價後仍高於市價，倘最終無人應買，致塗銷查封登記，將嚴重侵害債權。因相對人不停止執行，110年4月20日第一次拍賣程序仍如期進行，然無人應買，再定於110年5月18目為第二次拍賣而底價定為256萬元。其間並函知相對人是否同意再次鑑定而負擔該次費用，相對人於110年4月21日陳報狀稱如再次鑑定結果與核定價額相當，則可歸責相對人，相對人願負擔費用，反之，該鑑價費用應納入執行費用一部分。執行法院因相對人之陳報，同意再次鑑價，將第二次拍賣程序停止，並於110年5月10日發函選任另一鑑定人再次鑑價，未料，相對人110年5月14日來電表示鑑定費用由其負擔不合理，並為異議。

(三)相對人聲明異議請求執行法院逕依其所陳報之意旨以及提供資料核定適當之拍賣價額，認為核定價額不適當，而為異議，然依最高法院88年度臺抗字第13號裁定意旨，強制執行法第80條規定執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最底價額，執行法院核定之價格應如何認定相當，原屬於執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。而執行法院依其聲請再請另一鑑定人鑑價，其應先負擔該筆費用，相對人又認不合理再為異議，其異議無理由，應予駁回。

三、相對人不服執行法院處分，聲明異議意旨略以：系爭不動產並無車位，鑑定報告鑑價錯估有專屬車位60萬元，且鑑定總價2,708,230元，然同棟市場行情(即內政部不動產實價登錄資訊)不到150萬元，顯然過高，此情早經相對人於109年12月14日陳報在卷，復於110年1月19日陳明系爭不動產拍賣公告備註欄第六點所載有誤，惟執行法院全以抗告人之意見核定系爭不動產底價，已非合理。又相對人並非聲請重新鑑價

，且於110年4月21日陳報，並非有意負擔該鑑價費用，而核定拍賣底價為執行法院職權裁量範圍，再次鑑價有何意義，僅會拖延時間及浪費資源，再系爭不動產價值既已高估，執行法院仍以底價320萬元為適當，可預期無人應買，將致系爭執行徒勞無效。綜上，爰依強制執行法第12條聲明異議，請求最基本應扣除錯估之停車位價額60萬元等語。

四、原裁定意旨略以：系爭不動產經執行法院函請章正琛建築師事務所鑑價後，於110年1月7日公告定拍賣底價為320萬元，嗣相對人以鑑定報告中誤認系爭不動產含有專屬車位，並估價60萬元，乃鑑定總價為2,708,230元，顯與真實市價不符，而有過高情形，爰聲明異議，請求重新定拍賣底價，執行法院顯然亦認其有合理之懷疑，同意重行鑑價，惟要求鑑價費用由相對人先行墊付，然相對人拒絕先負擔鑑價費用，自與強制執行程序進行中所生之費用，應先由債權人墊付，再自拍賣執行所得中優先抵償之做法不符，其拒絕難謂有據。又相對人拒不負擔重行鑑價費用，執行法院亦無義務墊付上項費用，自不能進行重行鑑價，應由執行法院依原有資料為裁量判斷，惟於不能重行鑑價之狀況下，於決定第一次拍賣底價時，仍負有遵循職權調查原則之義務，應斟酌該不動產之實際狀況及債權人、債務人之利益而為最妥適之決定。執行法院既一方面認定第一次鑑價不合理而應准予重行鑑價，一方面於重行核定底價時，又仍採相同之金額為拍賣底價，絲毫未為增減，不無自相矛盾之處，顯有裁量權收縮至零之裁量權濫用違誤。系爭執行因無重行鑑價結果可資比對斟酌參考，但非不能以原鑑定報告為基礎，扣除上述車位部分估價不當之處，並酌量因系爭不動產查封時尚有第三人承租，而採拍賣後不點交方式，於售價上應減少鑑定估價，適度調整後決定其底價，始得謂已為完足之適法及合理之職權調查。是執行法院既未為適法之調查，仍採用原定底價，即駁回相對人對系爭執行之異議，認事用法確有違誤之處，爰依前揭規定，將原裁定予以廢棄，由執行法院調查後再為適法之

處分等語。

五、抗告人不服原裁定，抗告意旨略以：執行法院於定底價前，曾通知相對人陳述意見，相對人本得於執行法院定底價前，依強制執行法第70條第2項之規定，就鑑定結果及拍賣底價陳述意見，其竟捨此而不為，則相對人未於詢價程序前提出可資證明系爭不動產市價有關文件到院，應認已對鑑價無意見，事後自不得再執此理由聲明異議。又相對人於110年1月7日公告拍賣底價為320萬元後，始針對此公告異議，復拒絕依強制執行法第28條規定預納重行鑑價費用，致強制執行程序不能進行，執行法院自得依強制執行法第28條之1第2款規定，裁定駁回其異議，並繼續執行程序。執行法院駁回相對人異議後，依原公告所定拍賣底價320萬元進行拍賣程序，且已公告定於110年2月23日行第一次拍賣程序，因無人應買，系爭執行程序尚未終結，倘依原裁定意旨，由執行法院重行核定底價，除縱容相對人無視執行法院之執行程序，更將使信賴第一次拍賣公告程序之第三人，無所適從，上開公告將有失公信力。從而，執行法院曾給予相對人就拍賣底價陳述意見機會，其既不陳明，自不得再就此部分為異議，另其異議後本應預納鑑定費用重行鑑定，卻拒絕繳納，則其異議應視為不合法。原裁定未見於此，遽為廢棄執行法院處分，尚有未洽，自應予廢棄，並駁回相對人之異議等語。

六、相對人答辯意旨略以：系爭執行程序違反強制執行法第1條第2項規定，核定價額遠高於市價過一倍，可預期最終流標，將損害相對人之權益，又相對人早於109年12月9日收受執行法院109年12月4日花院楓109司執忠字第17943號函核定拍賣最低底價後，發現鑑價內容有誤，即電話連絡承辦書記官，並查證相關資料先以傳真提供，請求更正，復於109年12月14日收文3日內陳述意見及提供可資證明系爭不動產市價等相關文件，然為執行法院所不採，執行法院於110年1月7日為第一次拍賣公告，標的內容引用錯誤資訊，且將房屋編號D視為車位，又為備註六說明，可證相對人在上開拍賣公

告前已陳報異議，而執行法院受抗告人誤導，以具平面車位使用權及不動產高額價值之不實陳述，作為核定標準，甚於110年2月22日變更拍賣條件(原本有車位變更為無車位)再次公告第一次拍賣，竟未減價，仍維持320萬元底價，此拍賣程序一再受抗告人故意干擾，已嚴重侵害其權益，是抗告人之抗告為無理由等語。

七、法律依據及相關見解：

(一)按「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80條、第113條準用同法第70條第2項分別定有明文。是以，執行法院核定不動產之拍賣最低價額時，除應參考鑑定人所提出之估定價格外，尚須斟酌該不動產之實際狀況及債權人、債務人之利益而為最妥適之決定。又執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬於執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘(最高法院88年度臺抗字第13號、95年度臺抗字第373號、99年度臺抗字第719號、101年度臺抗字第987號、100年度臺抗字第263號裁定參照)。

(二)次按拍賣之不動產無人應買或應買人所出之最高價未達拍賣最低價額，且無債權人於拍賣期日終結前聲明願承受或依法不得承受者，由執行法院定期再行拍賣，依前項規定再行拍賣時，執行法院應酌減拍賣最低價額；酌減數額不得逾20%。再行拍賣期日，無人應買或應買人所出之最高價，未達於減定之拍賣最低價額者，準用前條之規定；如再行拍賣，其酌減數額，不得逾減定之拍賣最低價額20%。經2次減價拍賣而未拍定之不動產，執行法院依特別變賣程序公告應買3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。強制執行法第91條、第92條、第95條第1、2項分別

定有明文。又結案後，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(最高法院99年度臺抗字第719號裁定參照)。

八、經查：

(一)執行法院受理系爭執行時，先函請章正琛建築師事務所鑑定系爭不動產價格(鑑價結果：總價2,708,230元，含停車位價格60萬元)後，於109年12月4日函請抗告人及相對人就系爭不動產拍賣最低價額陳述意見(見本院卷第11、12頁)。抗告人於同年月21日具狀陳稱：系爭不動產附近房屋於該年度實價登錄每坪30至32萬元，且系爭不動產尚包含平面車位使用權，在一般市場行情，會提升系爭不動產交易價值，故系爭不動產每坪應至少30萬元以上，原鑑定價格低估系爭不動產市價，請求重新鑑定等語(見本院卷第31頁)，相對人則於109年12月9日及14日以鑑定報告內容有誤，且系爭不動產之鑑價高於市價等，並提供相關資料，先後以電話、傳真方式告知執行法院(見本院卷第28頁)。嗣執行法院於110年1月7日核定系爭不動產拍賣最低底價320萬元，並定110年2月23日第一次拍賣之公告(見本院卷第29、30頁)；相對人於110年1月19日以鑑定報告有誤及提出市場價格資料等而為異議，執行法院再次審核而停止該次拍賣期日程序，重定拍賣條件，惟拍賣底價仍維持320萬元，並函知抗告人及相對人，復定第一次拍賣時間為110年4月20日，相對人於110年4月9日仍以鑑定報告誤載抗告人持有停車位價格60萬元、依交易實價平均不超過150萬元等為由，聲明異議，執行法院以相對人未停止本件強制執行，第一次拍賣程序仍按期進行，惟無人應買，再定第二次拍賣時間為110年5月18日，底價核定為256萬元，並於該期間函詢

相對人是否同意再次鑑定及負擔鑑定費用，相對人於110年4月21日陳報狀載稱：如再次鑑定結果與核定價額相當，則可歸責相對人始願負擔等語，執行法院因相對人上開陳報，同意再次鑑定，將第二次拍賣程序停止，於110年5月10日發函選任另一鑑定人再次鑑定，相對人110年5月14日來電稱：該次鑑定非其聲請，與上開陳報狀所載不符等語，而未繳納鑑定費等情。綜觀上開各情，執行法院既依強制執行法第80條規定為系爭不動產鑑定價格，復依同法第70第2項規定詢問抗告人及相對人之意見後，核定系爭不動產第一次拍賣之最低底價為320萬元，又於相對人未繳納鑑定費用，且執行法院亦無墊繳鑑定費用之義務，而無法重行鑑定之情況下，依現有資料(含兩造之意見)核定第二次拍賣最低底價為256萬元，為其職權裁量之行使(況是否重新鑑價亦屬執行法院之裁量範圍，不容相對人任意指摘未重新鑑價為不當，最高法院103年度臺抗字第648號裁定參照)，均難認其實施強制執行之方法有何不當及未遵守強制執行之程序。

(二)依系爭不動產拍賣公告備註欄第六項記載：「據債權人陳稱：本件房屋管理員表示拍賣房屋未有停車位。但根據債務人具狀表示，本件拍賣房屋有停車位，依據本件鑑價報告所附4285建號測量成果圖，共同使用部分D位置停車位，買受人若無法從大樓管理委員會獲得停車位，應另以訴訟解決。」(見本院卷第29頁)，顯見執行法院已參酌鑑定報告、系爭不動產之實際狀況、抗告人及相對人之陳述意見及利益等，而為系爭不動產拍賣最低底價之核定，已難認執行法院有何裁量不當或漏未斟酌之情。至系爭不動產第一次拍賣固無人應買，然或因不動產景氣波動，或因系爭不動產所處位置及周圍環境，或因投標人心理因素等，原因多端，尚難認執行法院在參酌鑑定報告、系爭不動產之實際狀況、抗告人及相對人之陳述意見及利益等情況下，所核定之拍賣最低底價與市價不符而有不當之情。況依前

揭七(二)規定及說明，第一次拍賣無人應買時，尚可減價為第二次拍賣，若仍無人應買時，尚可減價為第三次拍賣，若仍無人應買而結案，日後又對系爭不動產聲請強制執行時，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，進行拍賣程序等，顯見尚難以第一次拍賣無人應買，遽謂執行法院所核定底價過高，可預期再行拍賣仍無人應買，導致拖延程序，損及相對人利益。

(三)綜前所述，相對人以前詞認執行法院處分違法不當，依強制執行法第12條規定聲明異議，非有理由。

九、綜上所述，原裁定廢棄執行法院處分，已有違誤，抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由。爰將原裁定廢棄並裁定准抗告人之聲請為如主文第2項所示。

據上論結，本件抗告為有理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第492條、第95條、第78條，裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　8　　日

民事庭審判長法　官　林信旭

法　官　廖曉萍

法　官　顏維助

以上正本係照原本作成。

本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提起再抗告，應於收受送達後10日內委任律師為訴訟代理人向本院提出再抗告狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。並繳納再抗告費新台幣1千元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　11　　月　　9　　日

書記官　秦巧穎