臺灣高等法院高雄分院民事裁定

110年度抗字第8號

抗　告　人　昭偉工業股份有限公司
法定代理人　黃進裕
相　對　人　台新國際商業銀行股份有限公司
法定代理人　尚瑞強

上列抗告人因與相對人台新國際商業銀行股份有限公司間給付票款執行事件，聲明異議，對於民國109年11月2日臺灣橋頭地方法院109年度執事聲字第39號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理　由

一、抗告意旨略以：相對人持債權憑證為執行名義，聲請臺灣臺北地方法院強制執行，並由該院囑託臺灣橋頭地方法院民事執行處（下稱執行法院）以108 年度司執助字第1813號事件對抗告人為強制執行（下稱系爭執行程序）。本件拍賣標的物高雄市○○區○○段○○○○○號土地（下稱系爭土地）及坐落其上同段239 、242 、246 、247 、248 、1263建號（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號，下稱系爭建物，並與系爭土地合稱系爭不動產），經執行法院鑑價結果，金額達新台幣（下同）189,239,076 元，然鑑價結果就系爭建物估定之價值亦遠低於附近市價，應重新估價，為此抗告求為廢棄原裁定，重新再就系爭不動產之價格進行鑑定等語。

二、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，強制執行法第80條定有明文。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範圍，非當事人所可任意指摘。又法院核定不動產之拍賣最低價額，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。

三、經查，執行法院前已委請黃元璋建築師事務所鑑估系爭不動產之價格，第一次鑑價結果為147,990,876 元（系爭土地價值為123,744,600 元，系爭建物合計價值24,246,276元），經抗告人陳報附近廠房之交易實價後，鑑定人同意調整系爭土地之鑑估單價，就系爭不動產第二次鑑價結果為189,239,076 元（系爭土地部分提高為164,992,800 元，系爭建物部分則不予變動），嗣後執行法院核定拍賣最低價額190,400,000 元，並公告定於110 年3 月2 日第一次拍賣等節，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無誤，並有本院電話查詢紀錄單在卷可參（見本院卷第43頁以下）。本院審酌就上開拍賣底價核定過程，乃係委囑專業之建築師事務所進行鑑定，而鑑定人經綜合系爭不動產之使用情形、面積、地形地勢、鄰近市場供需、區域狀況、地區建設情形等各項因素，並參酌附近不動產交易實價登陸行情資料，採用比較法進行鑑定，其鑑定價格應屬合理可採。而執行法院所定底價190,400,000 元，已較鑑定結果為高，應無抗告人所稱底價過低之情形。抗告人雖以附近另有2 筆面積分別為172.52平方公尺、382.09平方公尺之土地，交易金額高達15,840,000元、18,000,000元，可見系爭土地之鑑估價格與時價顯不相當云云，然觀之抗告人提出之該2 筆交易資料顯示交易標的均為房地（土地＋建物），其中安招路1058巷61-90 號為「土地3 筆，建物1 棟」、「屋齡5 年」、「一層」，3 筆土地移轉面積合計為288.85平方公尺（0.75平方公尺＋250.40平方公尺＋37.70 平方公尺），172.5 平方公尺則係建物移轉面積（見本院卷第11頁）；另安林六街1-30號之交易內容為土地342.16平方公尺，建物（四層，屋齡25年）移轉總面積382.09平方公尺（見本院卷第13頁），是抗告人執上開交易資料主張該2 筆面積分別為172.52平方公尺、382.09平方公尺之土

地交易價格高達15,840,000元、18,000,000元云云，顯與事實不符，不足採信。且不動產買賣價格本即受各種因素影響，例如坐落位置、面積、建物層數、年份、權利範圍大小、交易雙方主觀預期心態等，並無絕對標準，抗告人既未具體指出本件鑑定報告所採鑑定方法與鑑定結果有何違誤，且其提供之實價登錄查詢資料交易標的亦非僅屬土地之交易，已如前述，其據為主張系爭土地鑑估價格與時價顯不相當，尚難採信。再執行法院所定拍賣最低價額，僅在限制投標人出價不得少於此數，對於願出之最高價額，並無限制，如債務人被查封之財產果值高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價，當得以公平價格賣出，自無損於債務人之權益，故抗告人主張執行法院所定拍賣底價影響其權利云云，亦非有據。

四、綜上所述，系爭土地既經執行法院委請鑑定人鑑價，再參考該鑑價結果，斟酌不動產之狀況及債務人、債權人利益而核定第1次拍賣之底價，於法有據，原法院據此駁回抗告人之異議，於法並無不合，抗告意旨仍執前詞，指摘原裁定不當，求為廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

民事第五庭

審判長法　官　蘇姿月

法　官　郭宜芳

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

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日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　1　　月　　29　　日

書記官　蕭家玲