臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第285號

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

上列抗告人因與相對人中華成長三資產管理股份有限公司間聲明異議事件，對於民國108 年1 月15日臺灣新北地方法院107 年度事聲字第260 號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主　文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理　由

一、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條固有明文。惟依強制執行法第95條第1 、2 項規定視為撤回執行，倘債權人復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者，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年度台抗字第719 號裁定參照）。另當事人聲明異議，強制執行不因而停止，同法第12條第1 項亦規定甚明。

二、抗告意旨略以：原法院民事執行處（下稱原法院）拍賣抗告人等人所有之不動產（下稱系爭不動產），未依強制執行法第80條規定，委請鑑定人就系爭不動產估定價格，顯有違誤；縱認系爭不動產曾於前案強制執行程序經過鑑價，債權人再次聲請強制執行，不用重新鑑價，原法院亦應援用前案鑑價報告之價格作為本案第一次拍賣底價，非得以前案最後一次拍賣之流標價格即新臺幣（下同）33億3,046 萬元，作為系爭不動產之底價核定基礎。原法院司法事務官對於系爭不

動產底價之核定過低，就抗告人聲請取消拍賣期日之等請求，未即時處理，嚴重侵害抗告人利益，原裁定不當駁回抗告人之異議，應予廢棄云云。

三、經查，相對人前聲請對系爭不動產強制執行，於民國106年11月8日經以最低價額合計33億3,046萬元為特別變賣程序後之減價拍賣，仍未拍定，依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回執行而終結等情，業經本院調取原法院97年度執字第13454號清償票款執行事件卷證（見本院卷第85頁），確認無誤。相對人於106年12月21日（見原法院106年度司執字第149057號〈下稱本案執行〉影卷一第3頁）對相同之系爭不動產聲請強制執行，聲請引用前案鑑價報告及拍賣底價，作為本案第一次拍賣之最低價額（見本案執行影卷一第4頁），因前後二案間隔期間甚近、不動產價格波動有限，原法院為免再行鑑價徒增勞費，未再委請鑑定人就系爭不動產重行估定價格，揆諸首揭說明，未有違法或不當。再者，前案於106年11月8日以33億3,046萬元作為底價，雖未賣出，仍有相當參考價值，在自由競標之情況下，當可經由市場機制還原系爭不動產之真實價格；反之，抗告人指稱原法院應援用前案鑑價報告之價格即65億0,243萬7,000元（見本院卷第24頁），作為系爭不動產第一次拍賣之底價，在前已多次減價猶未能賣出之情況下，顯非合理。此與抗告人不爭執系爭不動產於本案經多次減價拍賣，無法拍定之事實（見本院卷第29頁）互參，益徵明白。實則，最低底價僅是限制投標人之出價不得少於此數額，就願出之最高價不受限制，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，無損於債權人或債務人之權益。此外，當事人聲明異議，強制執行不因而停止，原法院於抗告人異議期間，繼續進行系爭不動產之拍賣程序，同無違法或不當。是抗告人主張系爭不動產底價之核定過低，原法院對其異議之處理方式不當，嚴重侵害抗告人利益云云，難認可採。另原法院司法事務官於107年11月2日裁定（見原法院卷第59頁）時，尚

未進行107年11月14日之第二次拍賣程序，抗告人請求撤銷第二次拍賣程序部分，顯非原法院司法事務官裁定範圍，抗告人無由對之聲明異議，原裁定就此部分以程序已終結，無從撤銷為由駁回，理由之構成與此不盡相同，結論則無二致。從而，原裁定維持原法院司法事務官駁回抗告人異議之處分，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，並請原法院取消原定拍賣期日，撤銷第一次、第二次拍賣程序，重新委託鑑定機關鑑價及核定第一次拍賣程序之最低拍賣價格，為無理由，應予駁回。

四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　27　　日

民事第二十四庭

審判長法　官　陳麗芬

法　官　黃欣怡

法　官　許炎灶

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1,000元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　27　　日

書記官　王詩涵