臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第995號

抗　告　人　利眾科技有限公司

法定代理人　蔡秀明

上列抗告人因與合作金庫商業銀行股份有限公司間聲明異議事件，對於中華民國108年6月18日臺灣臺北地方法院108年度執事聲字第118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、抗告人抗告意旨略以：原法院民事執行處108年度司執字第00000號強制執行事件（下稱系爭執行事件），於民國108年5月4日第一次拍賣債務人即伊所有如原裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產），核定底價為新臺幣（下同）7,681萬元。惟系爭不動產依內政部不動產實價登錄查詢資料及新聞媒體地產個案一覽表、法拍屋查詢系統所載，其合理市價應在1億元以上，而伊已於108年5月5日簽立不動產買賣契約，以價金1億元將系爭不動產出售予第三人展力投資開發股份有限公司（下稱展力公司），並已與相對人進行協商中，原法院民事執行處司法事務官所定拍賣底價明顯偏低，顯然侵害伊之權益，至少應提高底價至1億元以上，因而依強制執行法第12條聲明異議，原法院司法事務官駁回抗告人異議，抗告人提出異議，原裁定駁回抗告人之異議，抗告人提起抗告前來。

二、按強制執行法第80條規定，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。而執行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。又執行法院訂定拍賣最低價額，僅在限制投標人

出價不得少於此數，其願出之最高價額，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，當得以公平之價格賣出，於債務人之權益，自無損害可言。

三、查系爭不動產前曾經原法院107年度司執字第23868號執行事件拍賣，經鑑定人估定價格為8,937萬1,000元，於107年7月20日所定第一次拍賣底價為1億2,000萬元，無人應買。經二次減價拍賣，於108年1月18日第3次拍賣底價為7,681萬元，仍無人應買，債權人聲請再行減價拍賣，於108年2月20日第4次拍賣底價為6,147萬9,000元，仍未拍定，依強制執行法第95條第2項規定，視為撤回系爭不動產之執行而終結在案（見原法院司法事務官108年度司執字第18845號裁定附表二之2所載）。嗣相對人即債權人合作金庫商業銀行股份有限公司旋於翌日即108年2月21日再行聲請拍賣系爭不動產（即系爭執行事件），並主張前案系爭不動產甫經特別拍賣程序仍未拍定而終結，其價值當無劇烈變動，應無再予鑑價必要，為節省勞費，聲請以前案108年1月18日第3次拍賣底價7,681萬元為系爭執行事件第一次拍賣底價進行拍賣（見系爭執行事件卷第1頁背面），經執行法院通知兩造於108年4月8日進行詢價，兩造均未到場（見系爭執行事件卷第116頁），執行法院因而依職權斟酌系爭不動產甫經特別拍賣程序仍未拍定而終結之實際狀況，前所定特別拍賣底價6,147萬9,000元，仍未拍定，為兼顧債權人、債務人之利益，避免再以1億元以上底價進行第一次拍賣，將導致無益之執行程序拖延，損及債權人之權益，因而酌定以前案108年1月18日第3次拍賣底價7,681萬元，核定為系爭執行事件108年5月4日第一次拍賣底價，則執行法院依職權斟酌裁量上揭情狀及兩造之權益所核定之底價，自屬妥適，並無違誤，尚非當事人所可任意指摘。而執行法院斟酌前案甫於107年間業經鑑定人估定價格，於一年內再行拍賣之社會經濟狀況發展並無重大變遷情形，因而無庸再行重複鑑價，自不得因此指摘執行

法院拍賣程序有何瑕疵可言。抗告人雖以系爭不動產合理市價應在1億元以上，並提出內政部不動產實價登錄查詢資料及新聞媒體地產個案一覽表、法拍屋查詢系統為證（見系爭執行事件卷第155-157頁），且主張伊已於108年5月5日簽立不動產買賣契約，以價金1億元將系爭不動產出售予第三人展力公司，固據提出不動產買賣契約2件為證（見原審卷第9-18頁），惟系爭不動產苟有如此1億元以上價值，何以前案執行拍賣時迭經減價均無人應買而未能拍定？況執行法院訂定拍賣底價，僅在限制投標人出價不得少於此數，並無限制願出之最高價額，系爭不動產現在果有所主張1億元以上高價，則公告拍賣之後，應買人競相出價，當得以公平之價格賣出，於債務人之權益，自無損害可言。而事實上系爭不動產於108年5月14日以底價7,681萬元進行第一次拍賣，亦無人應買（見系爭執行事件卷第158頁），第三人展力公司苟欲購買系爭不動產，何以不於108年5月14日以底價7,681萬元進行第一次拍賣時應買，衡情自與常情有違，抗告人徒以此即謂執行法院核定本件拍賣底價過低不當，而有使其蒙受鉅額之經濟損失，影響其權益云云，自不足採。從而原法院司法事務官駁回抗告人聲明異議，原裁定駁回其提出之異議，依法並無不合。抗告意旨仍執陳詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

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　　26　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　陳慧萍

法　官　朱耀平

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日內委任律師為代理人向本院提出再抗告狀。並繳納再抗告費新臺幣9 千元。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　8　　月　　26　　日

書記官　顧哲瑜