臺灣屏東地方法院民事裁定

111年度司執字第63021號

聲明異議人
即債 務 人　新年建設有限公司
設屏東縣○○鄉○○村○○路000巷00號1樓
兼法定代理　吳枝蓮　住屏東縣○○鄉○○村○○路000巷0○○0號

上列聲明異議人就其與債權人陳玉琴間清償票款強制執行事件，聲明異議，本院裁定如下：

主　　文

聲明異議駁回。

理　　由

一、聲明異議意旨略以：聲明異議人所有如附表不動產，經核定以附表中之金額為第一次拍賣底價，惟附表中之不動產所在地位於枋寮鄉精華區，且建物為新成屋，近國際間戰爭頻傳鐵筋及建材大漲，造成物價波動，鈞院鑑定價格顯有低估，應命鑑定人對本案不動產重為鑑價，以維權益，為此聲明異議云云。

二、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，係屬執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘。且執行法院核定之拍賣最低價額，僅限制投標人投標價額之下限，就願出之最高價則不受限制。拍賣物果值高價，經應買人之競價應可以合理價格賣出，而無損於債權人或債務人之權益。

三、本院前於民國112年2月13日進行詢價，異議人收受後並未於本院所定時間內表示意見，經本院核定拍賣底價如附表，並定於113年3月27日上午10時30分進行第一次拍賣，於拍賣當日亦僅有三標別有人投標，且均僅有一人投標，足見本院核定價格未過低，再依上開規定及說明，該拍賣底價之核定，乃本院職權裁量範圍，不容任意指摘為不當。本件聲明異議為無理由，應予駁回，爰裁定如主文。

四、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，向本院司法事務官提出異議。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　3　　月　　28　　日

司法事務官　孫世昌

附表：標別：1

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473	35.26	全部	1,980,000元
	備考							
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499	3.75	全部	217,800元
	備考							
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之47	95.11	全部	5,445,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
4	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之1	11.71	全部	673,200元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	445	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊：1.66 一層：52.05 二層：52.33 三層：47.88 屋頂突出物(樓梯間)：9.57 合計：163.49	陽台15.14	全部	5,247,000元
	備考	含三樓屋後房屋、四樓屋前、屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					
2	445增建	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號		合計：0.0		全部	1,730,000元
	備考	含電錶、水塔鐵架、玻璃強化、大理石地板、瓷磚、鐵窗、系統櫃、外牆二丁掛、太陽能板熱水器、屋內裝潢等全部。					

標別：2

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編	土地坐落					面積	權利	最低拍賣價格

（續上頁）

號	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	範　圍	（新臺幣元）
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之48	90.41	全部	5,247,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之2	13.36	全部	772,200元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	446	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊：1.66 一層：52.05 二層：52.33 三層：47.88 屋頂突出物(樓梯間)：9.57 合計：163.49	陽台15.14	全部	4,752,000元
	備考	新年建設有限公司所有。					

標別：3

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
	縣　市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之49	89.33	全部	5,148,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之3	15.41	全部	891,000元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
1	447	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊：1.66 一層：52.05 二層：52.33 三層：47.88 屋頂突出物(樓梯間)：9.57 合計：163.49	陽台15.14	全部	4,752,000元
	備考	新年建設有限公司所有。					
2	447 增建	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 ---		合計：0.0		全部	435,504元

		屏東縣○○鄉 ○○路0巷00號					
	備考	含花崗石地板、玻璃、水電增設(馬達、1噸水塔等)、磁磚、裝潢等全部。					

標別：4

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之50	88.25	全部	5,148,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之4	17.47	全部	990,000元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	448	屏東縣○○鄉 ○○段000○00地號 ---------- 屏東縣○○鄉 ○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊：1.66 一層：52.05 二層：52.33 三層：47.88 屋頂突出物(樓梯間)：9.57 合計：163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別：5

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之51	87.18	全部	5,049,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之5	19.52	全部	1,089,000元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	449	屏東縣○○鄉 ○○段000○00地號 ----------	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊：1.66 一層：52.05 二層：52.33 三層：47.88	陽台15.14	全部	4,851,000元

		屏東縣○○鄉○○路0巷00號		屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49			
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別：6

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之52	85.56	全部	4,950,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之6	21.58	全部	1,287,000元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	450	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 ---------- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別：7

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之53	83.43	全部	4,851,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之7	23.63	全部	1,386,000元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	451	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 ----------	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88	陽台15.14	全部	4,851,000元

		屏東縣○○鄉○○路0巷00號		屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49			
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別: 8

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之36	0.36	全部	22,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489	9.82	全部	564,300元
	備考	合併自新龍段493、494地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之54	81.99	全部	4,752,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
4	屏東縣	枋寮鄉	新龍		499之8	15.87	全部	891,000元
	備考	分割自新龍段499地號。						

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	452	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					
2	452 增建	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號		合計: 0.0		全部	710,000元
	備考	含牆面工程、屋內裝潢材料及工資等全部。					

標別: 9

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之55	77.34	全部	4,455,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						

2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之61	3.93	全部	227,700元
	備考	分割自新龍段473之36地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489之1	27.73	全部	1,584,000元
	備考	合併自新龍段493、494地號後增加之地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	453	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 ---------- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別: 10

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之56	71.93	全部	4,158,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之62	8.27	全部	475,200元
	備考	分割自新龍段473之36地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489之2	29.78	全部	1,683,000元
	備考	合併自新龍段493、494地號後增加之地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	454	屏東縣○○鄉○○段000○00地號 ---------- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別: 11

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之57	66.52	全部	3,861,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之63	12.61	全部	722,700元
	備考	分割自新龍段473之36地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489之3	31.82	全部	1,881,000元
	備考	合併自新龍段493、494地號後增加之地號。						

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	455	屏東縣○○鄉○○段000○00○000○00地號 --- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別: 12

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之58	61.10	全部	3,564,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之64	15.80	全部	910,800元
	備考	分割自新龍段473之36地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489之4	35.04	全部	1,980,000元
	備考	合併自新龍段493、494地號後增加之地號。						

編號	建號	基地坐落 --- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	456	屏東縣○○鄉○○段000○00○000○00地號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88	陽台15.14	全部	5,247,000元

		---------- 屏東縣○○鄉 ○○路0巷00號		屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49			
	備考	含三樓屋後房屋、四樓屋前、屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					
2	456 增建	屏東縣○○鄉 ○○段 000○00○000○00地號 ---------- 屏東縣○○鄉 ○○路0巷00號		合計: 0.0		全部	2,820,000元
	備考	含大理石地板、照明燈具、屋內裝潢、水電、木作油漆等全部。					

標別: 13

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮

編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之59	55.70	全部	3,267,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之65	13.84	全部	792,000元
	備考	分割自新龍段473之36地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489之5	43.38	全部	2,475,000元
	備考	合併自新龍段493、494地號後增加之地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	457	屏東縣○○鄉 ○○段 000○00○000○00○000○0地號 ---------- 屏東縣○○鄉 ○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.05 二層: 52.33 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.49	陽台15.14	全部	4,851,000元
	備考	含三樓屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					

標別: 14

111年司執字063021號 財產所有人：吳枝蓮

編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之60	66.18	全部	3,861,000元
	備考	分割自新龍段473地號。						
2	屏東縣	枋寮鄉	新龍		473之66	15.03	全部	871,200元

	備考	分割自新龍段473之36地號。						
3	屏東縣	枋寮鄉	新龍		489之6	79.50	全部	4,554,000元
	備考	分割自新龍段489地號。						

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺） 樓層面積合計	建物面積（平方公尺） 附屬建物主要建築材料及用途	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣元)
1	458	屏東縣○○鄉○○段000○00○000○00○000○0地號 ---------- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號	三層樓鋼筋混凝土造	一層門廊: 1.66 一層: 52.20 二層: 52.48 三層: 47.88 屋頂突出物(樓梯間): 9.57 合計: 163.79	陽台15.14	全部	5,940,000元
	備考	含一樓屋前車庫、屋後房屋、三樓屋後房屋、四樓屋前、屋後房屋等全部。新年建設有限公司所有。					
2	458 增建	屏東縣○○鄉○○段000○00○000○00○000○0地號 ---------- 屏東縣○○鄉○○路0巷00號		合計: 0.0		全部	3,050,000元
	備考	含鋁門窗、太陽能熱水器、廚具、屋內裝潢等全部。					