

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第550號

抗 告 人 久鼎資產管理顧問股份有限公司

法定代理人 劉秣蓁即劉美惠

上列抗告人因與相對人林宜靜等間強制執行聲明異議事件，對於中華民國115年3月16日臺灣士林地方法院115年度執事聲字第25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、本件相對人林宜靜執臺灣臺北地方法院113年度司票字第8472號本票裁定為執行名義，聲請對抗告人如附表所示之土地（下合稱系爭土地，單指其一時逕稱地號）為強制執行，經原法院民事執行處（下稱執行法院）以114年度司執字第8093號清償票款事件（下稱系爭執行事件）受理。執行法院委託鑑價機關鑑定系爭土地之價格，抗告人具狀聲請再送鑑定，並應參酌伊陳報之中聯不動產估價師事務所（下稱中聯事務所）之鑑定結果酌定拍賣底價等語，執行法院司法事務官認其係為聲明異議，並以裁定駁回其異議（下稱原處分）。抗告人不服提出異議，經原法院裁定駁回其異議。抗告人不服提起本件抗告，抗告意旨略以：系爭土地經歷次鑑定所得之價格，顯低於鄰近其他土地價格，且未將系爭土地可供長照養生園區使用之期望價值納入考量，又僅鑑定294地號土地之持分，非整筆土地，未能確實反應土地之市價；經伊多次請求再行鑑定，卻未獲置理，執行法院亦未赴現場履勘，瞭解系爭土地現狀及周圍環境，即逕自訂定拍賣底價，違反辦理強制執行事件應行注意事項第42條第1項、第5項、第7項，而有裁量瑕疵及怠惰之情形，原處分駁回伊之

01 異議，原裁定遽以維持原處分，均有違誤。爰提起抗告，請
02 求廢棄原裁定等語。

03 二、按執行法院因債權人或債務人之聲請，或認為必要時，應依
04 職權於拍賣前，經詢問債權人及債務人之意見後，預定拍賣
05 物之底價，此觀強制執行法第70條第1項、第2項規定即明。
06 上開規定，於不動產強制執执行程序，依強制執行法第113條
07 規定準用之。次按鑑定人估定之價額以及債權人、債務人之
08 意見，僅為執行法院核定最低拍賣價格之參考，執行法院不
09 受其拘束，且執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬於
10 執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘；是否重
11 新鑑價係屬執行法院之裁量範圍，不容債務人任意指摘執行
12 法院未重新鑑價為不當（最高法院88年度台抗字第13號、10
13 3年度台抗字第648號裁定意旨參照）。

14 三、經查：

15 (一)執行法院受理系爭執行事件為拍賣系爭土地，就系爭土地之
16 價格，經囑託宏大不動產估價師聯合事務所（下稱宏大事務
17 所）為鑑定，鑑價結果為新臺幣（下同）9926萬4249元（每
18 坪為9萬元），經通知當事人表示意見，抗告人以該價格過
19 低為由聲請重新鑑定；執行法院再囑託高源不動產估價師聯
20 合事務所（下稱高源事務所）鑑定，鑑價結果為3529萬4040
21 元（每坪為3萬2000元），經通知當事人陳述意見，其再以鑑
22 定之價格過低為由，聲請重新囑託鼎盛不動產估價師聯合事
23 務所（下稱鼎盛事務所）、行遠不動產估價師事務所（行遠
24 事務所）鑑定；執行法院經以電腦輪分方式選任中信不動產
25 估價師聯合事務所（下稱中信事務所）鑑定，且通知抗告人
26 如認有另行選任鼎盛事務所、行遠事務所鑑定之必要，得自
27 行委託鑑定，並陳報鑑定結果；嗣中信事務所鑑價結果為系
28 爭土地之價格為3449萬9005元（每坪為3萬3000元、3萬0880
29 元），經詢價後，相對人表示應以第一次鑑定之價格核定最
30 低拍賣價格等節，有宏大事務所、高源事務所、中信事務所
31 之鑑定報告（下合稱系爭鑑定報告）、執行法院函、相對人

之民事陳述意見狀、鑑定人選任結果清單可證（見系爭執行事件卷第263至317、363至366、417至461、501至507、577至579、525、631、637至667、687至690頁）；嗣執行法院於115年1月29日核定系爭土地拍賣最低底價為9930萬元（即每坪約9萬0059元、9萬0034元），有執行法院司法事務官於抗告人同年月28日民事陳報狀上之批示、執行法院定拍單可憑（見系爭執行事件卷第687、715頁）。足見執行法院已因宏大事務所、高源事務所鑑定之結果有落差，而依抗告人之聲請重新鑑定，嗣核定之拍賣底價已高於系爭鑑定報告中之最高價格。且抗告人就法院所為詢價陳述之意見，僅供執行法院酌定系爭土地底價數額之參考，本無拘束執行法院之效力；而執行法院於審酌系爭鑑定結果是否相當以及可憑信性，透過詢價程序及參考相關情節所酌定之最低拍賣價格，係屬職權裁量，不容債務人任意指摘執行法院所核定之底價或未重新鑑價為不當。

(二)且抗告人雖以下開事證，主張系爭土地價值遠高於系爭鑑定報告之鑑價結果云云。惟查：

- 1.抗告人主張：鄰近系爭土地之同段290地號土地於110年間以每坪45萬7200元售出，且同段300、283-1及284-1地號土地於102年經京城銀行評估鑑定每坪分別有20萬元、9萬4000元之價值，又同段291、286地號土地於102年間之每平方公尺擔保債權數額分別為16萬3380元（即每坪約54萬0103元）、14萬6139元（即每坪約48萬3106元），可見系爭土地之真實價格高於系爭鑑定報告之鑑定結果云云，固舉實價登錄資料、土地登記謄本、京城商業銀行評估資料為證。然290地號土地之面積僅有2.18坪（約7.24平方公尺），與系爭土地面積分別高達686.42平方公尺、7915.72平方公尺差距甚大，有實價登錄資料與土地登記謄本可稽（見本院卷第17頁，系爭執行事件卷第29至31頁），衡情土地面積大小，為影響土地單價之重要因素，自難逕引為系爭土地價值認定基準。又京城商業銀行評估資料（見本院卷第35頁），乃金融

01 機構之貸款評估資料，其目的在於確保債權之擔保充足性，
02 包含對未來開發價值之主觀預期或特定授信目的之考量，與
03 強制執行程序中由法院委託專業估價師，就現狀所為之客觀
04 市場價值鑑定，二者基準與目的均不相同，自難逕予比附援
05 引。且抵押權金額僅反映了債權人對該土地擔保能力的評
06 估，未必符合土地之市場客觀價值。遑論抗告人所提出之上
07 開資料，距今已經相當時日，實難採憑。

08 2. 抗告人又主張：伊曾於108年委託中聯事務所針對294地號土
09 地進行估價，鑑定結果顯示系爭土地之每坪價格約60萬7135
10 元，顯高系爭鑑定報告之鑑定結果，且鑑定機關未將系爭土
11 地將來可作長照養生園區之期望價值納入考量云云，並提出
12 前開估價報告書、計畫書及新北市政府函為證(見系爭執行
13 事件卷第389至403頁，本院卷第23、27至35頁)。然不動產
14 價格受總體經濟、金融環境、都市計畫更迭及土地開發飽和
15 度等動態因素影響甚鉅，上開鑑定資料距今已有7年之久，
16 尚難資為評估系爭土地現今市價之參考依據，抗告人逕以數
17 年前之估價結果，指摘系爭鑑定報告均不當，自難採憑。至
18 系爭土地是否可作為長照養生園區使用，涉及高度之不確定
19 性，鑑定機關未將此種尚具不確定之預期利益納入考量，難
20 認有何違誤。況抗告人迄今仍未提出自行委託估價師事務所
21 就系爭土地現有價格之鑑定結果，是難認其前開主張可採。

22 3. 抗告人雖又主張：相對人藉多次向法院聲請拍賣294地號土
23 地持分方式，藉此規避系爭土地整體鑑價而可取得最貼近市
24 價之價格云云。然抗告人僅持有294地號土地應有部分24633
25 3分之92103，相對人就抗告人所有之應有部分聲請強制執
26 行，執行法院據此進行鑑價，並無違誤。況宏大事務所鑑定
27 報告已載明，其係就294地號土地全部鑑價後，再依抗告人
28 持有之應有部分比例估算價格，有宏大事務所鑑定報告可稽
29 (見系爭執行事件卷第277頁)，是抗告人前開主張，顯難
30 為其有利認定。

31 (三) 抗告人另主張：執行法院未赴現場履勘，即逕自訂定拍賣底

01 價，違反辦理強制執行事件應行注意事項第42條第7項規定
02 云云。然查執行法院書記官業已會同地政人員親至現場就標
03 的物之坐落、使用現況等情進行履勘，有查封筆錄可證（見
04 系爭執行事件卷第103至105頁）。執行法院於囑託鑑定價格
05 時，亦明確函知鑑定人須親赴現場實地鑑估，嗣經鑑定人到
06 場勘查系爭土地之交通狀況、鄰路情形、使用現狀乙節，亦
07 有執行法院囑託鑑定函及系爭鑑定報告可查（見系爭執行事
08 件卷第271至273、427至433、527、643至645頁），自足作
09 為定價之客觀依據。抗告人復未提出系爭土地有何因地區日
10 趨繁榮、商業日趨興盛或存有其他因素，未經鑑定人估定在
11 內之相關事證，則執行法院衡酌上開各事證，認無再行第4
12 次鑑定之必要及所酌定之拍賣底價，核屬其職權裁量之適法
13 行使，尚難認與前開規定相違。

14 (四)此外，宏大事務所、高源事務所鑑定之結果雖有落差，但經
15 重新囑託中信事務所鑑定後，系爭土地之價格為3449萬9005
16 元，較接近高源事務所之鑑定結果3529萬4040元，然執行法
17 院經審酌抗告人之意見及各該事證，所酌定之拍賣底價9930
18 萬元係接近宏大事務所之鑑定結果9926萬4249元，且經比較
19 宏大事務所、高源事務所、中信事務所之鑑定結果，宏大事
20 務所或執行法院所酌定底價難認有明顯偏低之情事。何況系
21 爭鑑定報告所為鑑價內容，不過為供執行法院酌定、調整系
22 爭土地拍賣最低價額參考，僅係用於限制應買人投標之下
23 限，意即投標人出價不得低於底價，對於其等願出之最高價
24 額，並無限制，倘若抗告人之系爭土地果值高價，則於公告
25 拍賣後，由應買人於公開拍賣時爭相競標，應得以合理之價
26 格賣出，亦無損於抗告人之權益。揆諸前揭說明，自不容抗
27 告人僅以系爭鑑定報告所為鑑價結論與其主觀想法不符，即
28 指其內容不實、不當，而聲請重為鑑價，因此抗告人上開主
29 張，要不足採。

30 四、綜上所述，執行法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明
31 異議，及原裁定駁回抗告人之異議，於法並無違誤。抗告意

旨指摘原裁定不當，求予廢棄，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 115 年 4 月 30 日

民事第九庭

審判長法 官 邱景芬

法 官 葉珊谷

法 官 徐雍甯

附表：

編號	土 地 坐 落					面積	權利 範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	新北市	○○區	○○		285	682.42	全部
	備考	所有權人：久鼎資產管理顧問股份有限公司					
2	新北市	○○區	○○		294	7915.72	92103/24 6333
	備考	所有權人：久鼎資產管理顧問股份有限公司					

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1500元。

中 華 民 國 115 年 5 月 4 日

書記官 林士麒