

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度執事聲字第119號

異議人 張素蘭

謝奕涵

共同代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

相對人 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 林鴻聯

代理人 許銘寶

上列當事人間因給付票款強制執行事件（112年度司執字第39040號），異議人對本院民事執行處司法事務官於民國113年9月10日所為裁定之處分聲明異議，本院裁定如下：

主文

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

理由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之3及第240條之4第1項本文、第2項、第3項分別定有明文。又依強制執行法第30條之1規定，上開規定於強制執行程序準用之。本件異議人對本院民事執行處司法事務官於民國113年9月10日所為之112年度司執字第39040號裁定（下稱原裁定）聲明不服，提出異議。經查，原裁定係由司法事務官所為之處分，業於113年9月13日送達於異議人，有原裁定及送達證書附於本院112

01 年度司執字第39040號給付票款強制執行事件（下稱系爭執
02 行事件）卷內可憑，異議人於原裁定送達後10日內之113年9
03 月23日具狀提出異議，經司法事務官認其異議無理由而送請
04 本院裁定，符合上開法律規定，合先敘明。

05 二、異議意旨略以：

06 (一)本件八德區興豐段1729、1729-1、1729-2、1729-15、1729-
07 16地號土地及其上門牌號碼興豐路571號建物（下合稱系爭
08 不動產）鑑估金額實屬過低，而興豐路571號建物現為思夢
09 樂企業公司賣場使用，興豐路下即可到八德新興重劃區（八
10 德興仁夜市所在），復依系爭執行事件113年10月17日第一
11 次拍賣期日，就查封標的坐落八德區興豐段2698、2699地號
12 土地定拍金額約每坪新臺幣(下同)60萬元，其上建物為興豐
13 路497號建物，同屬八德興豐生活圈，然鈞院卻將系爭不動
14 產鑑估約每坪45萬元左右顯差異極大，而有損害異議人之權
15 益。

16 (二)又依鈞院系爭執行事件113年9月12日桃院雲十112年度司執
17 字第39040號通知所載：「(1)甲標興豐段1729地號等5筆土地
18 加上2408-1建號建物（即門牌號碼興豐路571號建物），定
19 拍定金額：4億630萬元。(2)乙標即八德區福興段607地號土
20 地拍定金額：1億7000萬元，暫編4497建號建物拍定金額：1
21 600萬元，兩者合計：1億8600萬元。(3)丙標興豐段2698地
22 號，第一次定拍金額3940萬元、2699地號第一次定拍金額53
23 60萬元。而2698土地上建物定拍金額為700萬元」。以上甲
24 乙丙三標，第一次拍定金額高達6億9230萬元，顯已超過第
25 一順位抵押權人聯邦銀行債權2億1400萬元，有超額查封之
26 情事。縱有第二順位抵押權1億5000萬元，鈞院亦應為相關
27 調查，然第二順位抵押權人即是債務人謝家華、義務人為異
28 議人謝奕涵，據異議人了解謝家華並無提出第二順位抵押權
29 參與分配、繳付執行費並提出債權債務、資金證明。況異議
30 人謝奕涵對於謝家華之第二順位抵押權以無實際借款存在，
31 訴請塗銷第二順位抵押權登記，為鈞院112年度重訴字地31

01 號塗銷抵押權登記事件為審理，謝家華之訴訟代理人於112
02 年10月2日言詞辯論期日亦向法院陳稱還未參與分配，承審
03 法官再次向民事紀錄科查詢，亦無謝家華參與分配之紀錄，
04 此有言詞辯論筆錄可稽。

05 (三)謝家華乃為本件主債務人，異議人謝奕涵、張素蘭為連帶保
06 證人，是聯邦銀行當應從鈞院112年度司執字第1855號執行
07 事件查封標的八德區興豐段2552地號土地執行受償，然鈞院
08 民事執行處112年度司執字第1885號執行事件於112年11月23
09 日經相對人聲請停止拍賣後，迄今未有任何執行作為，顯對
10 異議人消極不公等語。爰提起本件異議，請求廢棄原裁定，
11 以系爭提存款盡異議人之賠償責任等語。

12 三、按鑑定人估定之價額以及債權人、債務人之意見，僅為執行
13 法院核定最低拍賣價格之參考，執行法院不受其拘束，且執
14 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
15 量之範圍，非當事人所可任意指摘；是否重新鑑價係屬執行
16 法院之裁量範圍，不容債務人任意指摘執行法院未重新鑑價
17 為不當（最高法院88年度台抗字第13號、103年度台抗字第6
18 48號裁定意旨參照）。次按債務人之財產為債權之總擔保，
19 債權人自得任意對之請為強制執行，決無僅由債務人指定應
20 以何種財產充償之理（最高法院97年度台抗字第675號裁定
21 參照）。又查封、拍賣債務人之財產，應以將來拍賣所得之
22 價金足敷清償債權額及債務人應負擔之費用為限。於債務人
23 有多數財產時，並須以此為標準而加以選擇，辦理強制執行
24 事件應行注意事項第27點亦有明定。是以法院評估有無超額
25 查封，應以債務人之財產將來拍賣所得之價金是否足以清償
26 債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額以為斷（最高法院
27 100年度台抗字第392號裁定意旨參照）。

28 四、經查：

29 (一)相對人持本票裁定及確定證明書為執行名義，向本院請求對
30 異議人為強制執行，經本院以系爭執行事件受理；嗣本院執
31 行處於113年9月12日以桃院雲十112年度司執字第39040號為

01 第一次拍賣公告：「(1)甲標桃園市○○區○○段0000地號等
02 5筆土地加上2408-1建號建物（即門牌號碼桃園市○○區○
03 ○路000號），拍賣最低底價合計：4億2770萬元。(2)乙標即
04 桃園市○○區○○段000地號土地拍定金額：1億7000萬元，
05 暫編4497建號建物拍定金額：1600萬元，兩者拍賣最低底價
06 合計：1億8600萬元。(3)丙標桃園市○○區○○段0000地
07 號，定拍金額3940萬元、2699地號定拍金額5360萬元、興豐
08 段2698地號土地上建物1840建號及暫編3368建號建物（即門
09 牌號碼桃園市○○區○○路000號）定拍金額為700萬元」。
10 惟異議人於113年9月3日即對鑑定機關之鑑定金額不服，具
11 狀聲明異議，主張聲請本院先依桃園市○○區○○段0000地
12 號土地、八德區福興段607地號土地、八德區興豐段2698地
13 號土地(含興豐段1840號建物)、2699地號土地之順序拍賣；
14 因查封標的之價額已逾債權人主張之債權額，有超額執行之
15 可能，且恐有低估查封標的價值之情事，乃具狀聲明異議，
16 聲請暫緩附表所示不動產之執行，並主張鑑估價額過低，應
17 重新鑑估。復於112年10月27日、11月7日、11月24日具狀再
18 次異議，主張依強制執行法第96條第2項規定聲請指定如10
19 月4日聲明異議狀所載之標的並依順序拍賣，餘標的應予暫
20 緩執行等語，經本院司法事務官以原裁定駁回其聲明異議，
21 異議人不服原裁定，並於111年9月1日再具狀提出本件異議
22 等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱無誤。

23 (二)查系爭不動產經先經本院執行處於112年4月25日囑託呂學偉
24 建築師事務所估價鑑定，經勘估標的土地部分屬於一般農業
25 區丁種工業用地，建物為鋼骨造1層樓、屋齡9年供商業用
26 （照片中標示為思夢樂賣場），綜合交易情形、產權及權利
27 關係、售價與成交價之差距多為10-20%、地區未來發展潛力
28 平穩，近鄰地區類似產品交易市場交易土地地坪單價約每坪
29 35至45萬元，建物外觀保養維護狀況及折舊等各項因素，評
30 估建物成本價格為每坪4萬4000元，距離市場學校距離近、
31 區域大眾交通運輸條件一般、土地臨街面寬條件相對較區域

01 一般土地為佳等因素，決定鑑估價額合計為3億113萬1500元
02 (土地部分為2億8625萬8200元、建物部分為1487萬3300
03 元)。復經本院執行處於113年5月7日另函請劉國慶建築師事
04 務所估價鑑定，經依照土地使用分區與建物使用情形，勘估
05 標的土地部分屬於一般農業區丁種工業用地，建物為鋼骨造
06 1層樓之一層、屋齡9.92年【建築完成日期(103年6月30
07 日)、現況為商業用】，綜合土地增值稅、產權及權利關
08 係、鄰近市場供需(所屬區段成交行情簡表或訪談紀錄、時
09 有交易情形、三至五個新建工地、售價與成交價存在8-12%
10 差距、地區未來發展潛力持平)、區域狀況概要(勘估建物所
11 臨街巷寬度、土地臨街面正面寬度、市場及學校的可接近
12 性、大眾運輸條件)等各項條件，與查證案例比較差異予以
13 修正，決定鑑估價額合計為3億5493萬1501元(土地部分為3
14 億3717萬4214元、建物部分為1775萬5287元)，並於說明處
15 敘明「1729地號為現有巷道，其餘部分為思夢樂營業及停車
16 使用，實際使用權屬移請債權人陳報」等語，有系爭執行事
17 件案卷所附2份不動產鑑估報告書可參。益見關於系爭不動
18 產之鑑估，兩份鑑定報告均已綜合系爭不動產之各項因素，
19 並已經斟酌地區未來發展潛力、生活機能、2408-1建號建物
20 為思夢樂營業用等單一因素綜合評估，鑑估金額亦大致相
21 符，自堪予採信，難僅因系爭不動產中之2408-1建號建物與
22 門牌號碼桃園市○○區○○路000號建物每坪價額估價有所
23 不同，或因2408-1建號建物為思夢樂賣場營業使用等單一因
24 素，遽謂鑑估價額過低，是異議人執此部分而為指摘，即屬
25 無據，難認可採。再者，鑑定人估定之價額僅為執行法院核
26 定最低拍賣價格之參考，執行法院核定之價格應如何認為相
27 當，原屬於執行法院職權裁量之範圍，本非當事人所可任意
28 指摘，參以本院執行處於113年9月12日以桃院雲十112年度
29 司執字第39040號通知第一次拍賣公告就系爭不動產定拍賣
30 定其最低底價合計為4億2770萬元，經與上開2份鑑定報告鑑
31 估金額相核應屬適當，自無違誤之處。

01 (三)異議人雖主張附表所示不動產第二順位抵押權人謝家華並未
02 聲明參與分配，則拍賣公告中甲、乙、丙三標第一次定拍金
03 額6億9230萬元，顯已高於相對人債權2億1400萬元甚多，而
04 有超額查封、執行等語。惟按依法對於執行標的物有擔保物
05 權或優先受償權之債權人，不問其債權已否屆清償期，應提
06 出其權利證明文件，聲明參與分配，經通知或公告仍不聲明
07 參與分配者，執行法院僅就已知之債權及其金額列入分配，
08 強制執行法第34條第2項、第3項定有明文。至執行標的物之
09 抵押債權額若干，應以抵押債權人陳報之數額為準，若抵押
10 債權人不為陳報時，於一般抵押權應依登記之抵押債權額，
11 於最高限額抵押權應依最高限額為準。查，本件謝家華係為
12 甲、乙、丙三標所示附表不動產之第二順位最高限額抵押權
13 人，設定擔保總金額為1億5000萬元，有系爭執行事件卷附
14 土地及建物謄本可參。又依異議人所陳本院112年度重訴字
15 地31號塗銷抵押權登記事件112年10月2日言詞筆錄所示，謝
16 家華並未提出債權證明文件聲請參與分配，是依上開規定，
17 謝家華第二順位最高限額抵押權應依最高限額即1億5000萬
18 元列入分配，系爭執行事件第一、二順位抵押債權總額合計
19 為3億6400萬元，核與鑑定報告鑑估金額5億9405萬2557元相
20 較固有落差，惟不動產拍賣經多次減價拍賣後始拍定之情
21 形，在所多有；又附表所示不動產之價值亦僅為第一次拍賣
22 之底價，而各不動產定拍條件尚未明確，得否於第一拍即可
23 拍定，猶難預測。況查封不動產之拍定價格與當時鑑定價
24 格，通常有相當之落差，經多次減價拍賣後始拍定之情形，
25 亦有所聞，倘經三次減價百分之20，於第四次拍定，其拍定
26 金額扣除土地增值稅、上開抵押債權後，已有不足受償之可
27 能，自難認本件有極端超額查封之情形。準此，本件所查封
28 之如附表所示不動產，既未達極端超額查封之情事，揆諸前
29 揭說明，即難認本件執行查封程序，有違反強制執行法所定
30 禁止超額查封之規定。

31 (四)至異議人指摘謝家華為本件主債務人，異議人僅為連帶保證

01 人，相對人應從本院112年度司執字第1855號執行事件查封
02 標的八德區興豐段2552地號土地執行中受償，然本院民事執
03 行處112年度司執字第1885號案件於112年11月23日經相對人
04 聲請停止拍賣後，迄今未有任何執行作為，顯對異議人消極
05 不公等語。惟查，本件相對人係執本票裁定為執行名義，已
06 如前述，異議人與謝家華均為本票共同發票人而對相對人負
07 連帶給付票款之責，自難謂有何主債務人與連帶保證人之
08 別，另揆諸前揭說明，債務人之全部財產乃債權人債權之總
09 擔保，債權人本得任意對債務人財產之全部或一部為強制執
10 行，債務人尚不得指定應以何財產充償之，如執行債權人未
11 聲請之標的物，執行法院不得依職權執行扣押查封或變價。
12 是相對人本得選擇執行之標的，尚不得以其聲請執行者非先
13 就謝佳樺之不動產，而以異議人之財產清償債務，即認系爭
14 執行事件之強制執程序有何違法或不合程序之情。

15 五、綜上所述，原裁定駁回異議人之聲明異議，核屬有據，並無
16 違誤，異議旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予
17 駁回。

18 六、據上論結，本件聲明異議為無理由，依強制執行法第30條之
19 1、民事訴訟法第240條之4第3項後段，裁定如主文。

20 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
21 民事第二庭 法官 劉哲嘉

22 以上正本係照原本作成。

23 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
24 費新臺幣1,000元。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 18 日
26 書記官 李毓茹

27 附表：

28

標別	標示(桃園市八德區)	面積(平方公尺)	權利範圍	最低拍賣價格(新臺幣)
甲標	興豐段1729地號土地	1456.10	100000分之23072	45,000,000元
	興豐段1729-1地號土地	1758.78	全部	242,000,000元
	興豐段1729-2地號土地	680.96	全部	96,600,000元

(續上頁)

01

	興豐段1729-15地號土地	117.78	全部	16,200,000元
	興豐段1729-16地號土地	47.51	全部	6,500,000元
	興豐段2408-1建號建物 (雨遮18.92)	1098.52	全部	21,400,000元
乙 標	福興段607地號土地	1016.54	全部	170,000,000元
	暫編4497建物	1037.66	全部	16,000,000元
丙 標	興豐段2698地號土地	216.86	全部	39,400,000元
	興豐段2699地號土地	295.64	全部	53,600,000元
	興豐段1840建號建物	276.44	全部	4,500,000元
	暫編3368建物	175.92	全部	2,500,000元