

臺灣雲林地方法院民事裁定

114年度執事聲字第40號

異 議 人

即 債 務 人 紅菱重工股份有限公司

法定代理人 楊文賓

代 理 人 洪堯欽律師

劉健右律師

黃郁茹律師

相 對 人

即 債 權 人 上海商業儲蓄銀行股份有限公司

法定代理人 郭進一

代 理 人 王舒薇

相 對 人

即 債 權 人 鳳群國際貿易股份有限公司

法定代理人 蔡永合

上列當事人間因清償債務強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國114年11月24日所為114年度司執助字第582號民事裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，發回司法事務官更為適當之處分。

異議程序費用新臺幣1,000元由相對人負擔。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之；當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實

01 施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害
02 利益之情事，得於強制執执行程序終結前，為聲請及聲明異
03 議，強制執行法第3條、第12條第1項本文分別定有明文。次
04 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
05 效力；當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得
06 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
07 異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處
08 分，認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項
09 之異議為有理由時，應為適當之裁定，認異議為無理由者，
10 應以裁定駁回之，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第2
11 40條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項亦有明文。
12 查本院民事執行處司法事務官於民國114年11月24日所為114
13 年度司執助字第582號民事裁定（下稱原裁定），於同年月2
14 8日送達異議人，異議人於同年12月4日對原裁定提出異議，
15 司法事務官認其異議為無理由而送請本院裁定，經核與上開
16 規定相符，先予敘明。

17 二、異議意旨略以：

18 (一)異議人前於114年10月17日提出民事陳述意見狀陳明：與本
19 件拍賣標的雲林縣○○市○○段00地號土地（下稱系爭41土
20 地）相鄰近之同段14地號土地（下稱系爭14土地）甫於114
21 年4月間以每坪新臺幣（下同）139,000元成交，另更相鄰近
22 之同段43、44地號土地（下分稱系爭43、44土地），亦曾於
23 111年10月以每坪124,925元成交，顯然本院民事執行處囑託
24 鑑定系爭41土地價格為每坪10萬元，實屬過低，異議人並已
25 提出相關資料為證，惟原裁定全未予審酌，顯有不依事實及
26 證據認定之裁量濫用違法。原裁定雖認為土地可能會因臨路
27 及個別土地條件差異，導致價值不一，惟系爭41與14、43、
28 44土地均屬雲科工業區內之工業區丁種建築用地，其使用分
29 區及容積率、建蔽率均相同，公告土地現值亦均為每平方公
30 尺8,300元，且系爭41土地鄰接路寬40公尺之雲科路3段交通
31 要道，系爭14土地則僅鄰接路寬18公尺之科工二路，系爭41

01 土地更方便大型車輛、機具進出，且在其上設置招牌、廣告
02 更為醒目，依經驗法則判斷，系爭41土地每坪價格應較系爭
03 14土地更高或至少相同，另與系爭41土地同側距離不到100
04 公尺且均鄰接路寬40公尺雲科路3段道路之系爭43、44土地
05 價格應相近，惟依本院送鑑定結果系爭41土地每坪單價僅10
06 萬元，較系爭14土地每坪成交價低約40%，較系爭43、44土
07 地每坪成交價低約25%，顯與經驗法則相違背。另原裁定雖
08 認為建物結構之差異可能導致價值不一，然坐落系爭41土地
09 上之同段91建號建物（下稱系爭91建物）為「鋼骨造有牆」
10 建物，於102年辦理第一次登記，而坐落系爭14土地上之同
11 段71建號建物（下稱系爭71建物）則為「鋼骨造」，於99年
12 辦理第一次登記；坐落系爭43、44土地上之建物則為「RC
13 造、鋼骨造」，於97年辦理第一次登記，可知相鄰近土地上
14 之建物，其建物結構或與本件拍賣標的之系爭91建物同為
15 「鋼骨造」，或為等級較低之「RC造」，且均較老舊，則異
16 議人以與系爭91建物之相同價格作為拆算系爭14、43、44土
17 地價格之基礎，已有低估系爭14、43、44土地價格之情形。
18 詎系爭鑑定報告鑑定系爭41土地之價格，竟較已被低估之系
19 爭14、43、44土地更低25%至40%，可知原裁定全未審酌異
20 議人提出之客觀事實以及證據，以違背經驗法則之論斷結
21 果，逕以最低拍賣價格之核定為執行法院之職權裁量範圍為
22 由，駁回異議人之異議，已構成裁量之濫用，應予廢棄。

23 (二)原裁定雖另認為拍賣之最低價額僅限制投標價額之下限，拍
24 賣物果值高價，經應買人競價應可以合理價格賣出，無損於
25 債務人之權益。惟強制執行法第80條規定：「拍賣不動產，
26 執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍
27 賣最低價額。」，是不動產拍賣之應買人，咸認為執行法院
28 所核定第一次拍賣之底價，即為拍賣標的之市場價值。在此
29 情況下，倘執行法院仍以與市場實際成交價格相悖離，而有
30 大幅低估之價格核定底價，將誤導潛在之應買人對於拍賣標
31 的之市場價格認知，而降低競價應買之意願。尤其法院拍賣

01 屬於小眾市場，潛在應買人之規模較少，且有時間限制，其
02 資訊流通性、潛在應買人之規模及市場熱絡程度，遠非一般
03 房地產買賣市場可比，潛在應買人更容易受第一次拍賣底價
04 之誤導而降低競價應買之意願，進而影響異議人之權益，爰
05 依法聲明異議，請求廢棄原裁定，並按照市場實際成交價格
06 核定本件拍賣標的之拍賣最低價額為682,027,770元等語。

07 三、按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價格，
08 經核定後，為拍賣最低價額；執行法院定底價時，應詢問債
09 權人及債務人之意見，但無法通知或屆期不到場者，不在此
10 限，強制執行法第80條、第113條準用同法第70條第2項分別
11 定有明文。又依辦理強制執行事件應行注意事項第42項第5
12 款規定：核定拍賣最低價額應儘量與市價相當，且於核定前
13 應使債權人、債務人就鑑定價格表示意見，俾作為核定拍賣
14 最低價額之參考。執行法院核定之價格應如何認為相當，原
15 屬於執行法院職權裁量之範圍，非當事人所可任意指摘(最
16 高法院88年度台抗字第13號、95年度台抗字第373號、99年
17 度台抗字第719號、100年度台抗字第263號裁定參照)。是執
18 行法院於核定拍賣最低價額時，並非漫無限制而可任意核
19 定，仍應儘量與市價相當，除應參考鑑定人所提出之估定價
20 格外，尚須斟酌該不動產之實際狀況及債權人、債務人之
21 利益而為最妥適之決定。

22 四、經查：

23 (一)本院民事執行處將相對人聲請執行異議人所有之系爭41土地
24 及其上系爭91建物(含附屬建物)及其增建部分(增建部分
25 暫編為91-1建號，下稱系爭91-1建物，與系爭41土地、系爭
26 91建號下合稱系爭拍賣標的)函請長信不動產估價師聯合事
27 務所進行鑑價結果，鑑定系爭41土地之價格為401,142,800
28 元、系爭91建物(含附屬建物)之價格為119,348,600元、
29 系爭91-1建物之價格為5,089,900元，總價合計為525,581,3
30 00元，固有該事務所檢送之鑑定報告(下稱系爭鑑定報告)
31 在卷可稽【見本院114年度司執助字第582號民事執行卷宗

01 (下稱系爭執行卷)第275至299頁】。惟依該鑑定報告內容
02 第九點第(一)項勘估標的所屬區段之成交行情簡表或訪談紀錄
03 之成交行情一欄記載「無適當交易」、第(二)項交易情形一欄
04 亦記載「無適當交易」(見系爭執行卷第283頁)，而異議
05 人主張同地段相鄰近之系爭14土地及其上系爭71建物於114
06 年4月24日、系爭43及44土地及其上建物於111年10月13日均
07 分別有買賣交易之情形，已據其提出公開資訊觀測站、內政
08 部不動產交易實價查詢服務網資料、地籍圖謄本、系爭71及
09 91建物登記第二類謄本、系爭14、41、43及44地號土地登記
10 第二類謄本等為憑(見民事聲明異議狀所附聲證1-9)，則
11 系爭鑑定報告是否有漏未審酌系爭拍賣標的附近同一區段之
12 買賣成交行情，已屬有疑。

13 (二)依系爭鑑定報告之鑑定結果，系爭41土地之價格換算為每坪
14 約10萬元【計算式： $401,142,800\text{元} \div (13,260.92\text{m}^2 \times 0.3025)$
15 $\div 100,000\text{元}$ ，元以下四捨五入，下同】、系爭91建物之價
16 格換算為每坪約為60,899元【計算式： $119,348,600\text{元} \div (6,4$
17 $78.59\text{m}^2 \times 0.3025) \div 60,899\text{元}$ 】。而香港商加和國際有限公
18 司(下稱加和公司)於114年4月24日購買取得系爭14土地及
19 其上系爭71建物之總金額為503,400,000元，經展茂不動產
20 估價師聯合事務所估價之金額則為507,116,000元，有上開
21 公開資訊觀測站之資料在卷可參；另系爭43、44土地面積合
22 計為7,638.07坪(計算式： $4,120.05\text{坪} + 3,518.02\text{坪} = 7,36$
23 8.07坪)，其上建物共3,215.31坪(計算式： $49.95\text{坪} + 62.$
24 $14\text{坪} + 313.52\text{坪} + 2467.90\text{坪} + 321.80\text{坪} = 3,215.31\text{坪}$)，
25 曾於111年10月以總價1,150,000,000元買賣成交，亦有上開
26 內政部不動產交易實價查詢服務網資料附卷可佐。又系爭71
27 建物為鋼骨造建物並於99年6月28日建築完成、系爭43及44
28 土地上建物為RC造及鋼骨造並於97年8月間建築完成、系爭9
29 1建物則為鋼骨造有牆建物並於101年10月12日建築完成，亦
30 有上開系爭71及91建物登記第二類謄本、內政部不動產交易
31 實價查詢服務網資料等在卷可佐，上開各筆建物相比較，系

01 爭71建物與系爭43、44土地上建物均較系爭91建物為老舊，
02 建築結構亦非較佳，且系爭14土地面臨道路之寬度較系爭41
03 土地面臨道路之寬度為窄，系爭43及44土地與系爭41土地面
04 臨之道路寬度則相同（僅間隔同段42地號土地），亦有該等
05 土地之地籍圖謄本存卷可佐，是系爭71建物與系爭43及44土
06 地上建物之每坪單價理應均較系爭91建物為低。倘以系爭91
07 建物每坪鑑定估價60,899元計算，則加和公司購買系爭71建
08 物之金額約為107,441,670元（計算式：60,899元×1,764.26
09 坪÷107,441,670元），另購買系爭14土地之金額為395,95
10 8,330元（計算式：503,400,000－107,441,670＝395,958,3
11 30），換算為每坪金額為139,007元（計算式：395,958,330
12 元÷2,848.48坪÷139,007元），已逾系爭41土地鑑價金額3
13 9%；另系爭43及44土地上建物如以每坪60,899元計算，其
14 總價約為195,809,164元（計算式：60,899元×3,215.31坪÷
15 195,809,164元），據此換算系爭43及44土地每坪金額為12
16 4,926元【計算式：（1,150,000,000元－195,809,164元）÷
17 7,638.07坪÷124,926元】，亦已逾系爭41土地每坪鑑價金
18 額24%。且近幾年來，臺灣工業區之土地價格因臺商回流、
19 供應鏈重組及產業投資強勁，呈現上漲之趨勢，因此114年
20 度之工業區土地應較111年度為上漲。依上所述，系爭鑑定
21 報告如有漏未審酌系爭拍賣標的所屬區段之上開成交行情，
22 所為鑑定價格顯然偏低，則原裁定依系爭鑑定報告核定系爭
23 拍賣標的之最低底價，是否已違反辦理強制執行事件應行注
24 意事項第42項第5款規定「核定拍賣最低價額應儘量與市價
25 相當」而有所不當？是否已違背經驗法則而構成裁量濫用之
26 違法？

27 (三)綜上，執行法院核定不動產之拍賣最低價額，固屬於其職權
28 裁量之範圍，惟系爭鑑定報告是否尚有漏未斟酌系爭拍賣標
29 的所屬區段有如異議人提出之成交行情？原裁定所核定之最
30 低底價是否與市價相當？尚有未明。原裁定未予審酌異議人
31 之聲明異議，即駁回異議人之異議，尚有未洽。是異議人指

01 摘原裁定不當，求予廢棄，為有理由。爰將原裁定廢棄，發
02 回由本院司法事務官另為適法之處理。

03 五、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1、
04 民事訴訟法第240條之4第3項前段，裁定如主文。

05 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
06 民事第一庭 法官 廖國勝

07 以上正本係照原本作成。

08 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並應
09 繳納抗告費新臺幣1,500元。

10 中 華 民 國 115 年 1 月 30 日
11 書記官 白豐瑋