

臺灣高等法院民事裁定

114年度抗字第1453號

抗 告 人 江建標

上列抗告人因與相對人新北市淡水區農會間請求清償借款強制執行事件，聲明異議，對於中華民國114年9月24日臺灣士林地方法院裁定（114年度執事聲字第148號）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、本件相對人執原法院113年度重訴字第505號確定判決（下稱505號判決）及確定證明書為執行名義，聲請就抗告人之財產強制執行，經原法院民事執行處（下稱原執行法院）以114年度司執字第46724號強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。抗告人名下如附表所示土地（下依序就如該附表編號1、2所示土地以1385、1433地號土地稱之，並合稱系爭土地）前經全國農業金庫股份有限公司（下稱全國農金）聲請假扣押執行，由原執行法院以民國114年1月16日士院鳴114司執全簡字第18號函辦理假扣押查封登記，於同年月17日完成登記，原執行法院於系爭執行事件中為核定該已查封土地之拍賣底價，囑託中聯不動產估價師事務所（下稱中聯事務所）鑑定系爭土地價格後，於114年7月9日通知當事人就系爭土地之拍賣底價表示意見，並通知有擔保物權或優先受償權人行使權利（下稱系爭通知）。抗告人對系爭通知聲明異議，原執行法院司法事務官於114年7月28日駁回抗告人之異議（下稱原處分），抗告人不服異議，經原法院駁回其異議（下稱原裁定），抗告人對之提起抗告。抗告意旨略以：原執行法院司法事務官既認伊對系爭通知之聲明異議為無理由，應依非訟事件法第56條規定送請法院裁定，竟自行駁回伊聲明異議，顯不合法。又伊在不知情的情況下，於101年8

01 月27日遭相對人在系爭土地設定最高限額抵押權，擔保債權  
02 總金額共新臺幣（下同）2,040萬元（每筆土地各擔保1,020  
03 萬元），已遠超相對人實際貸予伊之850萬元，且擔保債權  
04 確定日為121年8月27日止，尚未屆清償期，伊至113年8月29  
05 日更均正常繳息，相對人卻拒絕抗告人續約及繳息，逕聲請  
06 為本件強制執行，並非適法。中聯事務所鑑定系爭土地之每  
07 坪單價僅6,373元，實屬偏低，應以伊查詢內政部不動產交  
08 易實價查詢服務網所得之每坪單價4萬4,000元計算，則僅14  
09 33地號土地之價值即達1億1,393萬4,000元，已足供償還相  
10 對人之債權850萬元，且依強制執行法第96條第2項規定，伊  
11 本亦得指定應拍賣之不動產部分，另依非訟事件法第73條規  
12 定，伊就系爭土地上所設定最高限額抵押權之擔保債權到期  
13 日有所爭議，原執行法院亦僅得拍賣系爭土地其中之一，不  
14 應准許就系爭土地全數進行查封拍賣，乃原執行法院未要求  
15 相對人釋明系爭土地之個別價值，亦未依市價及鑑價之差距  
16 加以選擇，即允許全數拍賣，顯有違誤，益徵相對人聲請查  
17 封拍賣系爭土地於法不合，且屬超額查封。又原法院就假扣  
18 押、限期起訴及稅捐執行事件均無管轄權，況本件亦無日後  
19 不能強制執行或甚難執行之虞，應撤銷假扣押執行，原執行  
20 法院司法事務官竟仍列全國農金為假扣押債權人，復將新北  
21 市政府稅捐稽徵處淡水分處（下稱新北稅捐稽徵處）列為併  
22 案債權人參與分配，均有未合，爰請求廢棄原裁定等語。

23 二、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  
24 辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，  
25 均得由司法事務官辦理之。強制執行法第3條定有明文。次  
26 按當事人或利害關係人，對於強制執行命令或對於執行法  
27 官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵  
28 守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執程序終結  
29 前，為聲請或聲明異議；前項聲請及聲明異議，由執行法院  
30 裁定之。同法第12條第1項前段、第2項亦分別有所明定。所  
31 謂執行法院，係指實施強制執行法院之民事執行處，而非實

01 施強制執行法院之民事庭，故依強制執行法第12條第1項所  
02 為聲請或聲明異議，依同條第2項規定，應由實施強制執行  
03 法院之民事執行處司法事務官予以准駁。又司法事務官處理  
04 事件所為之處分，與法院所為者有同一效力；當事人對於司  
05 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  
06 不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認  
07 前項異議有理由時，應另為適當之處分，認異議為無理由  
08 者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，  
09 應為適當之裁定，認異議為無理由者，應以裁定駁回之，強  
10 制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之  
11 4定有明文。本件抗告人就原執行法院司法事務官之強制執  
12 行方法即系爭通知認有侵害利益之情事，聲明異議，依上說  
13 明，自應由原執行法院司法事務官就該異議之當否先為准  
14 駁，如當事人就此准駁之結果仍聲明異議，始依強制執行法  
15 第30條之1準用民事訴訟法第240條之4規定辦理；原執行法  
16 院司法事務官以原處分駁回抗告人就系爭通知所為聲明異  
17 議，程序上自無不合。又強制執行法第30條之1既規定強制  
18 執行程序除本法有規定，準用民事訴訟法之規定，自無準用  
19 非訟事件法相關規定之餘地；抗告人猶辯稱其就系爭通知所  
20 為聲明異議，應依非訟事件法第56條規定送請法院裁定，原  
21 執行法院司法事務官卻自行裁定，顯有違誤云云，要無可  
22 採。

23 三、次按確定之終局判決得為強制執行之執行名義，此觀強制執  
24 行法第4條第1項第1款規定自明。此與抵押權人於債權已屆  
25 清償期而未受清償者，得依民法第873條第1項規定，聲請法  
26 院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，係強制執行法第4  
27 條第1項第6款所定其他依法律規定得為強制執行之執行名  
28 義，二者迥然不同。前者係經由法院訴訟程序所確定之權利  
29 義務關係，為對人之執行名義，以債務人之一般財產為執行  
30 對象，藉人的責任實現其債權，債權人欲對債務人何種責任  
31 財產聲請強制執行有選擇之權，且執行後如不足受償，又未

01 發現債務人其他財產可供執行，可請求執行法院發給債權憑  
02 證；後者係為使債權人得以快速為強制執行，於非訟程序中  
03 僅就債權人所提事證為形式審查所核發者，並無確定實體法  
04 上權利義務之效果，且專以擔保對象之特定財產為執行對  
05 象，為對物之執行名義，債權人僅得聲請就裁定所示之抵押  
06 物強制執行，如抵押物拍賣後不足清償其抵押債權，不足受  
07 償部分不得依該裁定對債務人之其他財產執行，亦不得請求  
08 發給債權憑證。又抵押權人聲請法院為准予拍賣抵押物之裁  
09 定，僅係聲請法院准其取得拍賣抵押物之執行名義，此與抵  
10 押權人嗣後執該裁定聲請執行法院就抵押物為實際查封拍賣  
11 之強制執程序，係屬二事，不容混淆。本件相對人係執50  
12 5號判決及確定證明書為執行名義，聲請就抗告人之財產強  
13 制執行，並經原執行法院以系爭執行事件受理在案，此觀系  
14 爭執行事件卷內所附蓋有原執行法院收文戳章之民事強制執  
15 行聲請狀、505號判決及確定證明書可明（見系爭執行事件  
16 卷第2至20頁）；雖相對人曾依民法第881條之17準用同法第  
17 873條規定，聲請法院就系爭土地為抵押物之拍賣，並經原  
18 法院以113年度司拍字第295號裁定准予拍賣（見系爭執行事  
19 件卷第72至73頁），然此僅係相對人另就系爭土地亦取得前  
20 開拍賣抵押物裁定，惟相對人於系爭執行事件中係本於505  
21 號判決及確定證明書聲請強制執行，實未執前開拍賣抵押物  
22 裁定為執行名義，系爭執行事件自顯非相對人依前開拍賣抵  
23 押物裁定向原執行法院聲請查封拍賣抵押物之強制執程序  
24 甚明，僅相對人依前開確定判決之對人執行名義所聲請執行  
25 之標的物亦為系爭土地爾。從而，抗告人一再以相對人就系  
26 爭土地設定抵押權之情節可議，亦未符合聲請拍賣抵押物之  
27 要件等節為由，指摘系爭執行事件之強制執程序為不當云  
28 云，亦無可採。

29 四、再按拍賣不動產，執行法院應命鑑定人就該不動產估定價  
30 格，經核定後，為拍賣最低價額。強制執行法第80條定有明  
31 文。又按執行法院定底價時，應詢問債權人及債務人之意

01 見，此觀同法第70條第2項本文規定自明。查：

02 (一)原執行法院為核定系爭土地之拍賣底價，於囑託中聯事務所  
03 鑑定系爭土地價格後，以系爭通知徵詢包含兩造在內之債權  
04 人及債務人之意見，核與前揭規定相符。抗告人雖以：原法  
05 院就假扣押、限期起訴及稅捐執行事件均無管轄權，況本件  
06 亦無日後不能強制執行或甚難執行之虞，應撤銷假扣押執  
07 行，原執行法院司法事務官竟仍列全國農金為假扣押債權  
08 人，復將新北稅捐稽徵處列為併案債權人參與分配，均有未  
09 合云云置辯。然執行法院就執行相關事項僅有形式審查權  
10 限，全國農金既經裁准對抗告人為假扣押，有系爭土地之登  
11 記第一類謄本、臺灣臺北地方法院113年度司裁全字第10772  
12 號裁定可憑（見系爭執行事件卷第30至33頁、本院卷第77至  
13 80頁），形式上即應認其係假扣押債權人，至於該假扣押裁  
14 定之當否，當非原執行法院所得審究。又依法務部行政執行  
15 署士林分署（下稱行政執行署）114年2月17日士執乙111稅0  
16 000000字第1140058311A號函（見系爭執行事件卷第198至1  
17 99頁），固可認新北稅捐稽徵處已就其對抗告人之公法上金  
18 錢債權移送行政執行，惟強制執行法第33條之2第1項已規  
19 定：執行法院已查封之財產，行政執行機關不得再行查封。  
20 同條第2項則規定：前項情形，行政執行機關應將執行事件  
21 連同卷宗函送執行法院合併辦理，並通知移送機關。系爭土  
22 地既經全國農金對抗告人聲請假扣押執行而為查封登記，有  
23 系爭土地之登記第一類謄本可憑（見系爭執行事件卷第30至  
24 33頁），並由系爭執行事件接續以系爭通知徵詢當事人對系  
25 爭土地拍賣底價之意見及通知有擔保物權或優先受償權人行  
26 使權利，依上說明，行政執行署即不得再查封系爭土地，並  
27 應將該行政執行事件移送原執行法院合併辦理，是原執行法  
28 院於系爭通知將新北稅捐稽徵處列為併案債權人，於法亦無  
29 不合，至新北稅捐稽徵處對抗告人公法上債權之存否，另待  
30 行政訴訟為本案辯論後決之，非原執行法院於執行時所得審  
31 究，不能以此否定新北稅捐稽徵處併案債權人之身分。準

01 此，抗告人前開辯解，洵非可採。

02 (二)又中聯事務所受原執行法院囑託鑑定系爭土地價格所出具之  
03 鑑定報告書，係由該事務所指定具相關估價專業之不動產估  
04 價師廖逢麟，經現場勘估及訪查區內不動產交易行情後，按  
05 系爭房屋與比較標的所具備之條件差異狀況，經就交易情  
06 況、價格日期、區域因素及個別因素等項目比較修正調整，  
07 並就其條件修正幅度予以各比較標的不同之加權比例，採行  
08 比較法評估系爭土地在正常情況下形成之合理價格；另已敘  
09 明因勘估標的為農業區土地，若以收益法評估，可能因農地  
10 收益偏低導致收益價格低估，以土地開發分析法及成本法則  
11 為開發後的價格推算目前之不動產價格，亦因農地僅能作農  
12 業使用而不適用該估價方法，故僅採比較法推算勘估標的價  
13 格，進而估算系爭土地之每坪價值為6,373元等情，此觀前  
14 開估價報告書之記載可明（見系爭執行事件卷第120至162  
15 頁），核其鑑定方法均有相當依據而無明顯不當之處，所為  
16 鑑定應屬客觀、公正而可信，堪為系爭土地訂定拍賣底價之  
17 參考。抗告人雖謂依內政部不動產交易實價查詢服務網之記  
18 載（見原審卷第25頁），新北市○○區○○○段000地號土  
19 地於111年7月18日之成交單價為每坪4萬4,000元，可徵中聯  
20 事務所前開估價金額過低云云。然觀該實價登錄之成交單價  
21 既經備註：「受債權債務關係影響或債務抵償」等語（見原  
22 審卷第49頁），顯難憑以作為認定系爭土地拍賣底價之合理  
23 依據。況執行法院於詢問債權人及債務人之意見後酌定拍賣  
24 物之底價，乃執行法院之職權，該底價僅限制投標人之出價  
25 不得少於此數額，就願出之最高價則不受限制；拍賣物果值  
26 高價，於應買人之競價過程中應可以合理價格賣出，而無損  
27 於債權人或債務人之權益，自不容債權人或債務人任意指摘  
28 執行法院所核定之底價為不當（最高法院101年度台抗字第8  
29 37號裁定參照）。抗告人猶憑己意，指摘系爭通知依中聯事  
30 務所鑑定之每坪單價計算，所依序記載之1385、1433地號土  
31 地鑑定價格2,489萬6,048元、1,650萬2,265元過低云云，亦

01 難謂當。

02 (三)系爭土地於經原執行法院以系爭執行事件受理相對人本件強  
03 制執行之聲請前已為假扣押查封登記之事實，前已敘及（見  
04 四、(一)），系爭執行事件僅係依既有之查封情事為強制執  
05 行，本身未另為查封，已不能認原執行法院就該執行事件有  
06 超額查封系爭土地之情。再觀強制執行法第96條第1項規  
07 定：供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，以  
08 足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其他部  
09 分應停止拍賣。同條第2項前段則規定：債務人就此得指定  
10 應拍賣不動產之部分。可知該條僅為禁止超額拍定之規定，  
11 亦即於已可得悉確切拍賣金額足以清償強制執行之債權額及  
12 債務人應負擔費用時，債務人方可享有指定拍賣不動產之權  
13 限，其他部分之拍賣程序則應停止，故縱有超額拍定之疑  
14 慮，亦屬債務人於拍賣過程中得否聲明異議以行使前開指定  
15 權限之問題，非謂於查封拍賣前即應按其指定，僅得就數宗  
16 不動產中之部分進行查封拍賣；抗告人辯稱：伊得依強制執  
17 行法第96條第2項規定，於查封拍賣時逕指定應受拍賣之不  
18 動產云云，要非可採。又本件相對人既非係執拍賣抵押物裁  
19 定為執行名義而聲請原執行法院對抗告人為強制執行，已如  
20 前述（見前述三、），當無非訟事件法第73條規定之適用；  
21 抗告人辯稱其就系爭土地上所設定最高限額抵押權之擔保債  
22 權到期日有所爭議，依非訟事件法第73條規定，原執行法院  
23 僅得拍賣系爭土地其中之一云云，亦有誤會。

24 五、綜上所述，原執行法院於囑託中聯事務所就系爭土地進行鑑  
25 價後，以系爭通知向包含兩造在內之債權人及債務人徵詢關  
26 於核定系爭土地拍賣底價之意見，並依序將全國農金、新北  
27 稅捐稽徵處列為假扣押債權人及併案債權人，於法並無違  
28 誤。從而，抗告人就系爭通知聲明異議，為無理由，不應准  
29 許。原執行法院司法事務官以原處分駁回抗告人之聲明異  
30 議，原裁定維持原處分而駁回抗告人之異議，所持理由雖與  
31 本院略有不同，惟其結果並無二致，仍應維持，抗告意旨指

01 摘原裁定及原處分不當，聲明廢棄，為無理由，應予駁回。

02 六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

04 民事第二十三庭

05 審判長法 官 張松鈞

06 法 官 吳孟竹

07 法 官 許勻睿

08 正本係照原本作成。

09 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  
10 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  
11 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

12 中 華 民 國 115 年 4 月 10 日

13 書記官 李昱蓁

14 附表

15

編號	土地坐落					面積	權利範圍	鑑定價格 (新臺幣/元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	新北市	00區	0 0 0		0000	12,914.0 1	全部	2,489萬6,048元
	備考	預估土地增值稅665萬9,303元						
2	新北市	00區	0 0 0		0000	8,560.01	全部	1,650萬2,265元
	備考	預估土地增值稅454萬6,431元						

