

臺灣嘉義地方法院民事裁定

113年度執全字第71號

異議人 即

債務人 王宏榮

相對人 即

債權人 王素英

上列當事間假扣押執行強制執行事件，債務人就本院強制執行情序聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

理 由

一、聲明異議意旨略以：本件相對人即債權人主張之假扣押債權金額為新臺幣(下同)2,267,700元，卻依相對人之指封，查封異議人即債務人如附表一至附表四所示之不動產。惟附表所示不動產市價甚高，本件假扣押執行查封部分標的，即足以保障債權人之全部債權及相關費用，請求撤銷超額查封之標的，爰依強制執行法第12條第1項本文聲明異議等語。

二、相對人陳述意旨略以：異議人估算之市價並無客觀依據。況且將來進行強制執行、拍賣所得必然低於市價。且附表一之查封標的有設定抵押權，而抵押權所擔保者為原債權、利息、遲延利息、違約金、實行抵押權、執行費用，僅扣押部分不動產，相對人有無法受償之可能。

三、本院之判斷

(一)按查封不動產，以其價格足以清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用為限，強制執行法第113條、第50條定有明文；依同法第136條規定，假扣押不動產之程序準用之。準此，查封之財產，如已足供清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用，當然不得再以債務人之其餘財產作為應供強制執行之財產，此乃兼顧債權人與債務人之利益，禁止超額查封之規定。然查封、拍賣債務人之財產，應以將來拍賣所得之價金足敷清償債權額及債務人應負擔之費用為限，於債

01 務人有多數財產時，並須以此為標準而加以選擇，辦理強制
02 執行事件應行注意事項第27點亦有明文。是法院評估有無超
03 額查封，應以債務人之財產將來拍賣所得之價金是否足以清
04 償債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額以為斷，而非以
05 查封當時之價值為認定標準（最高法院100年度台抗字第392
06 號裁定意旨參照）。

07 (二)經查，債務人之全部財產，原為債權人債權之總擔保，應執
08 行債務人之何筆財產以資清償，債務人本無選擇權。再者，
09 我國強制執行法採平等主義，准許有執行名義之債權人，及
10 對標的物有擔保物權之優先債權人參與分配，為兼顧債權人
11 及債務人之利益，查封時縱有超額情形，除極端之超額外，
12 如於拍賣時就超過債權額及執行費用額之執行標的物不予拍
13 賣，即未違反強制執行法有關超額查封之規定。質言之，強
14 制執行法第113條「其價格足以清償強制執行之債權額及債
15 務人應負擔之費用」規定，係指查封之不動產「將來以拍賣
16 」等執行方法所得之價金，足以清償強制執行之債權額及債
17 務人應負擔之費用而言，故尚須考量鑑價、登報等執行必要
18 費用，土地拍賣之價金則須扣繳土地增值稅等相關稅捐，復
19 因拍賣常因經濟景氣、市場供需等因素，得否拍定或拍定價
20 額為何，均難精確預知，故是否超額查封，執行法院本即不
21 能祇以「查封當時之標的價值」為準，除有極端超額之情形
22 者外，祇須「拍賣時」就超過債權額及執行費用額之執行標
23 的物不予拍賣，即無違反強制執行法有關超額查封之限制。

24 (三)次查，本院113年度執全字第71號假扣押執行事件所依據之
25 執行名義，乃113年度司裁全字第130號民事裁定（下稱系爭
26 裁定），所准許假扣押異議人之財產範圍為2,267,700元，此
27 有系爭裁定在卷可佐。而本件相對人聲請查封異議人所有如
28 附表一至附表四所示之不動產，其中附表一所示之不動產共
29 同設定擔保債權金額為180萬元之抵押權，附表三所示之不
30 動產共同設定擔保金額為960萬元之最高限額抵押權，附表
31 四所示之不動產共同設定擔保債權金額為960萬元之抵押權

01 等情，有土地及建物登記謄本附卷可稽。再者，附表二所示
02 之不動產雖未設定抵押權，惟依土地及建物登記謄本觀之，
03 以土地公告現值及應有部分比例計算，異議人就該筆土地之
04 持分價值約87萬元，而該筆建物建築完成日期在49年間，為
05 木造一層樓房屋，故該木造材質且興建迄今已逾60年之房
06 屋，顯然已無甚殘值。是以，附表一、三、四所示之不動
07 產，於扣除抵押權或最高限額抵押權所擔保之債權金額後所
08 餘之淨價值，復參酌附表二所示之不動產價值，尚難認有遠
09 超出系爭裁定假扣押債權金額之情形。

10 (四)至於異議人雖辯稱：依實價登錄觀之，附表所示不動產之交
11 易價格甚高，扣除抵押權所擔保之債權金額後，可認本件已
12 超額查封云云。然查，不動產價格常因經濟景氣循環、市場
13 供需等因素而波動，不動產得否拍定或其拍定價額為何，均
14 難預知。法院評估有無超額查封，應以債務人之財產將來拍
15 賣所得之價金是否足以清償債務人應負擔之各項費用、稅捐
16 及債權額以為斷，而非以查封當時之價值為認定標準，已如
17 前述。揆諸前揭說明，除非有極端超額之情形外，尚難於拍
18 賣前逕以異議人片面主張之市值作為是否超額查封之認定，
19 異議人前揭所辯，尚難憑採。

20 四、綜上所述，本件既難認有極端超額查封之情事，是異議人主
21 張本件執行程序有超額查封，聲明異議請求撤銷超額查封云
22 云，為無理由，應予駁回。

23 五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第12條第2項
24 規定，裁定如主文。

25 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
26 民事執行處 法官 林中如

27 以上正本係照原本作成。

28 如對本裁定抗告，應於本裁定送達後10日內，向本院提出抗告狀
29 ，並繳納抗告費新臺幣1000元。

30 中 華 民 國 113 年 11 月 6 日
31 書記官 潘宜伶

01 附表一

02

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	嘉義縣	中埔鄉	和睦		741	129.71	全部

03

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）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物 主要建築 材料及用 途	
1	241	嘉義縣○○鄉○○ 段000地號 ----- 嘉義縣○○鄉○○ 村00鄰○○路 000巷00號	二層鋼 筋混凝 土加強 磚造、 住家用	一層：64.16 二層：64.16 合計：128.32	電梯樓梯 間6.93平 方公尺	全部

04 附表二

05

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	嘉義市	東區	雲檜		822	84.85	3分之1

06

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）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	408	嘉義市○區○○段 000地號 ----- 嘉義市○區○○○ 路00巷0號	一層木 造、住 家用	一層：38.50 騎樓：6.45 合計：44.95		3分之1

07 附表三

08

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	

(續上頁)

01

1	嘉義市	東區	元	二	2	58	全部
2	嘉義市	東區	元	二	2-1	18	全部

02

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)		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	145	嘉義市○區○段○○段 0○○0地號 ----- 嘉義市○區○○路000 號	二層木造 、住家用	一層: 48.99 二層: 42.05 騎樓: 13.37 合計: 104.41		全部

03

附表四

04

編號	地 坐 落					面積 平方公尺	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號		
1	嘉義市	東區	元	二	1-9	19	全部
2	嘉義市	東區	元	二	3	34	全部
3	嘉義市	東區	元	二	3-1	11	全部
4	嘉義市	東區	元	二	4-6	8	全部
5	嘉義市	東區	元	二	4-7	2	全部

05

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)		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	1473	嘉義市○區○段○○ 段000○○0000 ○○000○○000地號 ----- 嘉義市○區○○路 000號	二層木造、住 家用	一層: 46.25 二層: 57.35 騎樓: 11.10 合計: 114.7		全部

