

臺灣基隆地方法院民事裁定

113年度司執字第23249號

聲 明 人

即 債務人 陳淑卿

相 對 人

即 債權人 吳易翰

上列聲明人與相對人間清償票款強制執行事件聲明異議，本院裁定如下：

主 文

聲明駁回。

聲明費用由聲明人負擔。

理 由

一、強制執行法第12條第1項規定：當事人或利害關係人對於強制執行命令或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制执行程序終結前，為聲請及聲明異議。

二、本件聲明人於民國113年9月16日聲明異議意旨略稱：1、聲明人主張查封動產，以其價格足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用者為限，強制執行法第50條定有明文。依同法第113條規定，於不動產程序準用之。供拍賣之數宗不動產，其中一宗或數宗之賣得價金，已足清償強制執行之債權額及債務人應負擔之費用時，其他部分應停止拍賣，強制執行法第96條定有明文。2、相對人持本票裁定本金價額為新臺幣(下同)6,050,000元，聲請強制執行聲明人所有如附表所示之不動產，該不動產價值顯高於該債權金額。例如附表所示編號11-編號14之不動產，可參考內政部不動產交易實價登錄價格，每層坪數約52坪，每坪約30萬元，換算每層

01 價值至少1560萬元，即便扣除銀行貸款後，仍足以清償相對
02 人之全部債權。3、聲明人就本件供擔保停止執行，但因查
03 封登記尚未除去，聲明人無從處分，雖已找到買家願意購買
04 如附表所示編號13之不動產，亦無法出售。4、綜上，主張
05 有超額查封之情事，聲明異議云云。

06 三、按查封動產或不動產，以其價格足清償強制執行之債權額及
07 債務人應負擔之費用者為限，強制執行法第50條、第113條
08 著有明文。又查封、拍賣債務人之財產，應以將來拍賣所得
09 之價金足敷清償債權額及債務人應負擔之費用為限，辦理強
10 制執行事件應行注意事項第27點前段亦有明定。是法院評估
11 有無超額查封，應以債務人之財產將來拍賣所得之價金是否
12 足以清償債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額以為斷，
13 而非以查封當時之價值為認定標準。而查封標的物於日後經
14 終局執行拍賣時，能否迅速拍賣、實際價格若干、是否有其
15 他債權人參與分配，及拍賣所得於分配後是否足敷清償債權
16 人之債權，於實際拍定前，難以確定。況我國強制執行法採
17 平等主義，准許有執行名義之債權人及對標的物有擔保物權
18 之優先債權人參與分配，為兼顧債權人及債務人之利益，衡
19 量是否超額查封，應以客觀上極明顯者為標準。（最高法院
20 94年台抗字第550號、100年度台抗字第392號、102年度台抗
21 字第559號、103年度台抗字第146號裁定要旨參照）

22 四、次按拍賣之不動產或變價之動產，其中一部分賣得價金，已
23 足清償債權額及費用時，依強制執行法第96條第1項規定，
24 其他部分本將停止拍賣，已使債務人不致受有過度執行之風
25 險，即難以債務人遭查封時財產估價總額略高於債權人保全
26 執行債權金額，認假扣押查封執行有何極端超額情事。（高
27 等法院105年度抗字第156號民事裁定意旨參照）

28 五、經查：

29 1、本件於113年7月30日查封如附表所示不動產後，因聲明人於
30 113年8月9日供擔保停止執行，故本件目前停止執行中尚未
31 鑑價，待本院113年度基簡字第639號民事判決確定，方得續

行執行程序。

2、又不動產之實際價值應以拍賣所得之價金數額為斷，並非以查封當時之價值為認定標準，業經實務見解揭示如前。況房價及土地價格之漲跌，亦會受不動產景氣、政府政策、國內外經濟情勢等諸多因素影響，是扣押時所估之價額，並不同於拍賣時之實際交易價格，並不足以採為最終認定價值之依據，又不動產於變價時，若其中一部分所賣得價金，已足清償債權額及其費用，依強制執行法第96條第1項規定，其他部分即應停止拍賣，此已使聲明人不致受有過度執行之風險。

3、如附表所示之不動產，目前皆有設定予抵押權人基隆第一信用合作社高額抵押債權，分別為6180萬元及2400萬元不等，目前價額尚不確定，並未發生「客觀上極為明顯」等極端超額之情事。即使該等不動產拍定後，不一定有餘額可供清償本案相對人。聲明人所稱賣一層樓即足以清償相對人之全部債權，並不足採。聲明人之主張顯無理由，應予裁定駁回。

六、依強制執行法第30條之1、第95條、第78條裁定如主文。

七、如不服本裁定，應於裁定送達後10日內，以書狀向本院司法事務官提出異議，並繳納裁判費1,000元。

中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
民事執行處司法事務官

附表：

標別：1

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	基隆市	仁愛區	中央	一	18	113	780分之240	
	備考							

標別：2

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利 範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			

(續上頁)

1	基隆市	仁愛區	中央	一	19	84	780分之240	
	備考							

標別：3

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	基隆市	中正區	調和		1359	8.41	100000 分之172	
	備考							

標別：4

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	基隆市	中正區	調和		1359-1	8.14	100000 分之172	
	備考							

標別：5

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	基隆市	中正區	調和		1415	33927.09	100000 分之335	
	備考							

標別：6

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	基隆市	中正區	調和		1415-1	17.10	100000 分之335	
	備考							

標別：7

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺		
1	基隆市	中正區	調和		1415-2	9.97	100000 分之335	
	備考							

01 標別：8

02

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	萬里區	大鵬		22	1387.21	30分之1	
	備考							

03 標別：9

04

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	萬里區	大鵬		26	397.49	30分之1	
	備考							

05 標別：10

06

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	萬里區	大鵬		29	902	30分之1	
	備考							

07 標別：11

08

標別： 11

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途		
1	35	基隆市○○區○ ○段○○段00○0 0地號 ----- 基隆市○○區○ ○路000號9樓	12層樓 鋼筋混 凝土造	九層：182.35 合計：182.35		全部	
	備考	含共同使用部分39建號之持分254.64平方公尺，權利範圍10000分之786					

09 標別：12

10

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	36	基隆市○○區○ ○段○○段00○0 0地號	12層樓 鋼筋混 凝土造	十層：182.35 合計：182.35		全部	

(續上頁)

		----- 基隆市○○區○ ○路000號10樓					
	備考	含共同使用部分39建號之持分254.64平方公尺，權利範圍10000分之786					

標別：13

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	37	基隆市○○區○ ○段○○段00○0 0地號 基隆市○○區○ ○路000號11樓	12層樓 鋼筋混 凝土造	十一層：155.82 合計：155.82	露台(26.53)	全部	
	備考	含共同使用部分39建號之持分254.64平方公尺，權利範圍10000分之673					

標別：14

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	38	基隆市○○區○ ○段○○段00○0 0地號 基隆市○○區○ ○路000號12樓	12層樓 鋼筋混 凝土造	十二層：155.82 合計：155.82		全部	
	備考	含共同使用部分39建號之持分254.64平方公尺，權利範圍10000分之673					

標別：15

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓 層 面 積 合 計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	6173	基隆市○○區○ ○段0000地號 基隆市○○區○ ○街000號21樓	21層樓 鋼筋混 凝土造	二十一層：95.73 合計：95.73	陽台(10.12)	全部	
	備考	含共同使用部分6247建號之持分**1468.82平方公尺，權利範圍10000分之123。含共同使用部分6248建號之持分**11917.16平方公尺，權利範圍100000分之82。含共同使用部分6250建號之持分**37173.11平方公尺，權利範圍1088分之1。					

標別：16

01

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途		
1	6194	基隆市○○區○ ○段0000地號 ----- 基隆市○○區○ ○街000號之1 二十一樓	21層樓 鋼筋混 凝土造	二十一層：106.55 合計：106.55	陽台(13.28)	全部	
	備考	含共同使用部分6247建號之持分**1468.82平方公尺，權利範圍10000分之137。含共同使用部分6248建號之持分**11917.16平方公尺，權利範圍100000分之91。含共同使用部分6250建號之持分**37173.11平方公尺，權利範圍1088分之1。					

02

標別：17

03

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途		
1	6213	基隆市○○區○ ○段0000地號 ----- 基隆市○○區○ ○街000號之2 二十一樓	21層樓 鋼筋混 凝土造	二十一層：103.62 合計：103.62	陽台(13.28)	全部	
	備考	含共同使用部分6247建號之持分**1468.82平方公尺，權利範圍10000分之134。含共同使用部分6248建號之持分**11917.16平方公尺，權利範圍100000分之88。					

04

標別：18

05

113年司執字023249號 財產所有人：陳淑卿							
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	最低拍賣價格 （新臺幣元）
				樓 層 面 積 合 計	附 屬 建 物 主 要 建 築 材 料 及 用 途		
1	6231	基隆市○○區○ ○段0000地號 ----- 基隆市○○區○ ○街000號之3 二十一樓	21層樓 鋼筋混 凝土造	二十一層：95.73 合計：95.73	陽台(10.12)	全部	
	備考	含共同使用部分6247建號之持分**1468.82平方公尺，權利範圍10000分之123。含共同使用部分6248建號之持分**11917.16平方公尺，權利範圍100000分之82。含共同使用部分6250建號之持分**37173.11平方公尺，權利範圍1088分之1。					