

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第181號

異議人 三圓建設股份有限公司

法定代理人 王雅麟

代理人 黃柏榮律師

周雅文律師

李立勤律師

相對人 新巨蛋管理委員會

法定代理人 范財誠

上列當事人間假扣押強制執行事件，異議人對本院民事執行處司法事務官於民國115年2月2日所為114年度司執全字第1007號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，發回原司法事務官更為適當之處分。

理 由

- 一、本院民事執行處(下稱執行法院)司法事務官於民國115年2月2日作成114年度司執全字第1007號裁定(下稱原裁定)，異議人於同年月9日提出異議，司法事務官認其異議為無理由，送請本院為裁定，本件程序方面經核與強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項規定相符，先予敘明。
- 二、異議意旨略以：執行法院依相對人之聲請，而查封異議人所有如附表編號1、2所示不動產，並囑託臺灣新北地方法院(下稱新北地院)執行異議人所有如附表編號3所示不動產，然依附表所示不動產(下合稱系爭不動產)之總市價、最高限額抵押權及其擔保債權等內容，可見系爭不動產之總市價為新臺幣(下同)176億8,117萬2,000元，縱依一般拍賣實務，第4次拍賣底價仍約為市價之5至6成，即約為88億4,058萬6,000元，以此扣除系爭不動產所設最高限額抵押權之實

01 際擔保債權總餘額69億3,227萬元後，尚餘19億0,831萬6,00
02 0元，完全足以清償相對人之7,500萬元債權，顯有極端超額
03 查封之情形，另附表編號1所示不動產已出售予第三人泉金
04 股份有限公司，若未即時撤銷對該不動產之查封，將致異議
05 人面臨鉅額違約賠償，嚴重侵害異議人之財產權，有違比例
06 原則，原司法事務官未詳查系爭不動產之最高限額抵押權實
07 際擔保債權總餘額，僅以該等抵押權之擔保債權最高限額數
08 額，即認本件無極端超額查封情形，而作成原裁定駁回異議
09 人之異議，原裁定顯有不當，爰依法聲明異議，請求廢棄原
10 裁定，並駁回相對人對系爭不動產之強制執行聲請等語。

11 三、按強制執行查封債務人之動產或不動產，以其價格足以清償
12 強制執行之債權額及債務人應負擔之費用為限，為強制執行
13 法第50條、第113條所明定。此項規定旨在保護債務人，避
14 免債權人任意聲請超額查封，於債務人有多數財產可供執行
15 時，即應以此為標準加以選擇，就財產價值與執行債權額及
16 債務人應負擔費用相當之財產為強制執行。準此，「超額查
17 封」即為法之所不許，至所查封之財產是否足額，乃執行法
18 院應依職權調查之事項。

19 四、經查：

20 (一)本院前依相對人之聲請，作成114年度全事聲字第87號裁定
21 (下稱系爭裁定)，准予相對人以2,500萬元供擔保後，得對
22 異議人之財產在7,500萬元範圍內為假扣押，相對人遂依系
23 爭裁定向本院提存擔保金，且持系爭裁定為執行名義，向本
24 院聲請對異議人財產為假扣押強制執行，經本院以114年度
25 司執全字第1007號假扣押強制執行事件(下稱系爭執行事
26 件)受理，並查封異議人所有如附表編號1、2所示不動產，
27 囑託新北地院執行異議人所有如附表編號3所示不動產，異
28 議人遂以系爭執行事件已超額查封為由，具狀聲明異議，司
29 法事務官則以縱依異議人主張如附表所示之不動產市價為第
30 1次拍賣底價，則附表編號1之不動產於第2次拍賣時底價僅
31 為4億9,000萬元，附表編號2、3之不動產於第4次拍賣時底

01 價分別僅約66億元、21億元，均不足以清償抵押債權，則相
02 對人所持普通債權將無法受償為由，作成原裁定駁回該異議
03 等情，業經本院調取系爭執行事件卷宗核閱屬實。

04 (二)異議人主張系爭不動產所設最高限額抵押權，其各自所擔保
05 之債權實際餘額分別如附表所示等語，業據其提出彰化銀行
06 雙園分行之新臺幣授信餘額證明/對帳單、京城銀行松山分
07 行之交易查詢結果、國際票券金融股份有限公司之電子郵件
08 等件為證(見本院執事聲卷第23至25頁)，堪認可信。據
09 此，若以原裁定所計算之附表編號2、3所示不動產於第4次
10 拍賣時底價分別約66億元、21億元，扣除該等不動產之最高
11 限額抵押權分別所擔保之實際債權餘額52億2,420萬7,479
12 元、12億7,800萬元後，仍分別餘有達13億元、8億元之差
13 額，此顯遠超過系爭裁定所准予假扣押異議人之7,500萬元
14 財產範圍甚鉅，堪認系爭執行事件客觀上已超額查封極為明
15 顯，是異議人稱系爭執行事件有超額查封之情形等語，顯屬
16 有據，原裁定駁回異議人之異議，容有未洽。

17 (三)綜上所述，原裁定駁回異議人之異議，既有前開可議之處，
18 自無可維持，異議意旨指摘原裁定不當並求為廢棄，非無理
19 由，然因本件應查封何標的即屬已足，仍宜由執行法院就執
20 行標的之價值及所抵押擔保債權實際餘額等事項，再詳為調
21 查，併參兩造意見後，另為適法之處理，是本院爰廢棄原裁
22 定，並發回原司法事務官另為妥適之處理。

23 五、據上論結，本件異議為有理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
25 民事第四庭 法 官 吳旻靜

26 以上正本係照原本作成。

27 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
28 費新臺幣1,500元。

29 中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
30 書記官 藍琪

31 附表

編號	不動產	異議人主張 不動產總市 價	最高限額抵押權		
			抵押權人	擔保債權最 高限額	實際擔保債權總 餘額
1	臺北市○○區 ○○段○○段0 000○0000○00 00○0000○000 0○號建物及其 基地	6億1,388萬 8,000元	彰化商業銀 行股份有限 公司	5億7,600萬 元	4億3,000萬元
2	臺北市大安區 懷生段5802、5 806至5815、58 18至5825、582 7至5831、5833 至5837建號建 物及其基地	129億4,286 萬元	京城商業銀 行股份有限 公司	70億8,000 萬元	52億2,420萬7,47 9元 (註：異議人書狀 誤載為「52億2,4 27萬元」)
3	新北市板橋區 文化段11351至 11353、11394 至11397、1308 2至13128建號 建物及其基地	41億2,442萬 4,000元	國際票券金 融股份有限 公司	25億9,200 萬元	12億7,800萬元