

臺灣高等法院民事裁定

108年度抗字第1143號

抗 告 人 林初松
代 理 人 林裕家律師
侯美滿律師

上列抗告人與李紹平間因臺灣宜蘭地方法院106年度司執字第18536號給付票款強制執行事件，對於中華民國108年5月27日臺灣宜蘭地方法院107年度執事聲字第15號所為裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

相對人於原法院所為之異議駁回。

抗告程序費用由相對人負擔。

理 由

一、按查封動產、不動產，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、第113條定有明文。此乃兼顧債權人與債務人之利益，禁止超額查封之規定。法院為強制執行時，固有遵循之義務，惟如無超額查封之情事，自無該規定之適用。法院評估有無超額查封，應以債務人之財產將來拍賣所得之價金是否足以清償債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額以為斷，而非以查封當時之價值為認定標準。為兼顧債權人及債務人之利益，查封時縱有超額情形，除極端之超額外，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賣，即未違反強制執行法有關超額查封之規定。債務人認為執行法院超額查封而聲明異議時，應證明債權人所查封之動產、不動產，已超越足以保全其請求之程度。其異議之有無理由，非以查封時，而係以異議裁判時，衡量是否超額，且應以客觀上極為明顯者為標準。

二、抗告人前執原法院106年度司票字第366號本票裁定為執行名義，向原法院民事執行處聲請就相對人對於祭祀公業鄭萬盛

01 嘗、祭祀公業鄭萬盛、公業鄭萬盛嘗、鄭萬盛嘗（以下合稱
02 「鄭萬盛公業」）所有如附表所示15筆土地（以下合稱系爭土
03 地）之移轉登記請求權為強制執行，案號為106年度司執字第1
04 8536號（下稱系爭執行事件），經原法院民事執行處囑託臺灣新
05 竹地方法院（下稱新竹地院）民事執行處以107年度司執助禹
06 字第609號執行。新竹地院於民國107年5月21日核發新院平107
07 司執助禹字第609號執行命令，禁止相對人就其對鄭萬盛公業
08 所有系爭土地之所有權移轉登記請求權為移轉或其他處分，並
09 禁止鄭萬盛公業為交付或移轉行為。相對人於107年10月11日
10 向原法院聲明異議，主張系爭土地至少有新臺幣（下同）5億
11 0,050萬元之價值，縱依土地公告現值計算亦達3億6,707萬3,5
12 32元，再依新竹地院就附表編號1至6、12之鑑定價格共計5億
13 3,441萬8,188元，抗告人本件執行債權本金為1億元，加計利
14 息共1億1,800萬元，不及系爭土地之價值，故有超額查封情
15 形，聲請：（一）撤銷系爭土地之所有權移轉登記請求權之強制執
16 行，（二）函囑新竹地院撤銷系爭土地之所有權移轉登記請求權之
17 強制執行執行命令。原法院司法事務官以107年度司執聲字第6
18 57號裁定將相對人聲明異議駁回（下稱原處分），相對人不
19 服，具狀聲明異議，經原法院裁定廢棄，發回由司法事務官另
20 為適法妥當之處置，抗告人不服，提起本件抗告。

21 三、抗告意旨略以：伊執行債權金額為1億元，加計自105年1月27
22 日起至今按年息6%計算之利息、執行費80萬元，已近1億3000
23 萬元，在未受償前，利息及執行費用將繼續發生；伊對相對人
24 另有400萬元債權，加計自105年4月12日起至今按年息6%計算
25 之利息、執行費用，已將近500萬元。又附表編號1至6土地鑑
26 定價格合計固為4億1,659萬3,561元，惟預估之土地增值稅達1
27 億3,239萬0978元。系爭土地上有三七五耕地租約者，勢必影
28 響投標人之意願，無從預測是否能順利拍定，且三七五耕地租
29 約如經終止，耕地承租人依法可向土地所有權人請求土地價額
30 1/3作為補償。附表編號1至6土地鑑定扣除土地增值稅之價格2
31 億8,420萬2,583元，扣除耕地承租人可獲得之利益1/3後為1億
32 8,946萬8,389元。系爭土地經多次減價拍賣後之拍定價格與鑑

01 定價格勢必相去甚遠，遑論尚需扣除土地增值稅、地價稅、全
02 體債權人之執行費用、其他次優先受償之稅捐債權後，相對人
03 尚有其他多數債權人：臺灣土地銀行股份有限公司（下稱土地
04 銀行）、藍如成、林士舫、中國信託商業銀行股份有限公司
05 （下稱中國信託）、蔡金花、賓志有限公司等之債權，一旦伊
06 未能全數受償時，尚須就相對人其餘財產另行查封，可能發生
07 相對人已將財產處分殆盡，使伊求償無門，原處分並無違誤，
08 求予廢棄原裁定，駁回相對人於原法院所為之異議等語。

09 四經查：

10 (一)抗告人就系爭執行事件之執行名義為原法院106年度司票字
11 第366號本票裁定，債權金額為1億元，及自105年1月27日至
12 清償日止按年息6%計算之利息（本票裁定及本票見系爭執行
13 事件卷宗第4至5頁），計算至今其本金及利息合計已逾1億
14 2,400萬元；抗告人另對相對人有本票債權400萬元及自105
15 年4月12日起至清償日止按年息6%計算之利息（原法院108年
16 度司執字第2595號強制執行聲請狀及原法院107年度司票字
17 第200號裁定見本院卷第25至33頁），計算至今其本金及利
18 息合計已逾490萬元，則抗告人對相對人之債權金額逾1億2,
19 890萬元（計算式：124,000,000+4,900,000=128,900,00
20 0），且在未受償前，利息將繼續發生。

21 (二)相對人主張超額查封，依前揭說明，應由相對人證明債權人
22 所查封之系爭土地已超越足以保全其請求之程度。本院於10
23 8年12月4日調查時，兩造均同意由黃小娟不動產估價師事務
24 所鑑價，相對人並同意暫先支付鑑定費用（筆錄見本院卷第
25 193至194頁），本院並於同年月23日函請黃小娟不動產估價
26 師事務所鑑定（函稿見本院卷第203頁），惟相對人於109年1
27 月10日具狀表示：本件應無就系爭15筆土地另行鑑定價格，
28 甚或另分就有、無租約鑑定價格之必要，再者鑑定費用亦不
29 應由相對人墊付繳納等語（見本院卷第223頁），而不願支
30 付鑑定費用鑑定系爭土地之目前市價。

31 (三)相對人既不願支付鑑定費用鑑定系爭土地之目前市價，本院
32 僅能依現有資料衡量是否超額、如有超額是否客觀上極為明

顯。系爭土地之「使用分區」均為特定農業區，「使用地類別」除新竹縣○○市○○○段○○○○段00地號土地為甲種建築用地外，餘均為農牧用地(土地謄本見原法院107年度司執聲字657號卷第21至44頁)，系爭土地之公告現值為3億6,734萬4,804元(如附表G欄所示)，因系爭土地15筆中有13筆存有三七五租約，可能影響應買意願，而依通常每次減價拍賣比例為20%計算(筆錄見本院卷第137至138頁)，依強制執行法第91條、第92條、第95條第2項規定，系爭土地倘若目前依公告現值金額，經二次減價及一次特別拍賣程序後之減價拍賣，為1億8,808萬0,540元($367,344,804 \times 80\% \times 80\% \times 80\% = 188,080,540$ ，小數點以下4捨5入)。關於土地之強制執行拍賣，土地增值稅屬優先債權，應自拍賣價金優先受償，則上開減價拍賣後所得1億8,808萬0,540元(各筆土地價額如附表I欄所示)，扣除土地增值稅5,819萬8,985元(各筆土地增值稅金額如附表N欄所示)及執行費金額後，所餘約1億2,900萬元。而系爭土地仍在鄭萬盛公業名下，尚未移轉至相對人名下，並有許多爭議，出賣人鄭萬盛公業派下員有不承認該買賣或有異議，故系爭執行事件尚須待其他聲明異議及訴訟事件之結果(筆錄見本院卷第136頁)，系爭土地仍待移轉至相對人名下後再行拍賣程序，系爭執行事件之程序可預見將無法在短期內拍定或終結，而抗告人對相對人之債權金額計算至目前為已逾1億2,890萬元，如上(一)所示，在未受償前，利息將繼續發生(抗告人對相對人之2筆債權本金共1億0,400萬元，利息均為年息6%，1年利息為624萬元，計算式： $104,000,000 \times 6\% = 6,240,000$)，而系爭執行事件已有參與分配債權人土地銀行、蔡金花、藍如成、林士舫參與分配金額為3,219萬2,726元(計算式： $24,092,726 + 2,000,000 + 4,800,000 + 1,300,000 = 32,192,726$)，有原法院108年12月20日宜院春106司執強字第18536號函在卷(見本院卷第211至212頁)。本院衡量經二次減價及一次特別拍賣程序後之減價拍賣後所得，扣除應優先受償之土地增值稅及執行費後，所餘約1億2,900萬元，清償抗告人計算至今之債權1億2,890

萬元及參與分配債權人之債權3,219萬2,726元，尤有不足，更遑論相對人對於鄭萬盛公業尚有4億2,050萬元之買賣價金債務（筆錄見本院卷第191頁），另於原法院107年度司執字第18282號執行事件，相對人尚有債權人蔡金花及併案債權人蔡金花、土地銀行、賓志有限公司、中國信託、李念容、參與分配債權人宜蘭縣政府財政稅務局債權金額計3,131萬3,993元（計算式：10,003,000+2,002,000+17,022,671+1,290,000+414,853+550,000+31,469=31,313,993），有原法院108年12月20日宜院春107司執強字第18282號函在卷（見本院卷第213至214頁），於系爭執行事件系爭土地拍定前均得聲明參與分配，認為應無超額，故客觀上並無超額極明顯之情事。

(四)相對人主張系爭土地價值5億0,050萬元，係以其曾訴請鄭萬盛公業將系爭土地所有權移轉登記予伊，經新竹地院105年度重訴字第88號民事判決（下稱系爭判決）認定伊與鄭萬盛公業於104年7月14日所簽不動產買賣契約書，伊以5億0,050萬元向鄭萬盛公業買受系爭土地為憑等情，固有系爭判決影本在卷（見系爭執行事件卷宗第91頁反面至94頁），然該104年7月14日不動產買賣契約之買賣價金，距今已逾4年半，尚難作為認定系爭土地價值之依據。另相對人主張附表編號1至6及12之7筆土地鑑定價格共計5億3,441萬8,188元云云，並提出估價資料2紙為證，查原法院107年度司執禹3988號委請禾揚不動產估價師事務所估價，於107年3月間附表編號1至6土地總價為4億1,659萬3,561元（見原法院107年度司執聲字第657號卷第17頁正反面、本卷第47至48頁），全國不動產估價師聯合事務所就附表編號12土地鑑定價格為1億1,782萬4,627元（見原法院107年度司執聲字第657號卷第18頁正反面），然因107年3月之鑑價報告距今已將近2年，亦難作為認定系爭土地價值之依據。附此敘明。

五從而，原法院以本件有超額查封為由，逕將前開司法事務官駁回相對人異議之裁定廢棄，容有未洽。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為有理由。爰由本院將原裁定廢棄，並駁回相

對人之異議。

六據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中華民國 109 年 2 月 6 日

民事第十八庭

審判長法官 吳青蓉

法官 林政佑

法官 周美雲

附表：（系爭土地依目前公告現值價額，經二次減價及一次特別拍賣程序後之減價拍賣，其土地增值稅金額計算）

編號	A所有人	B土地地號	C整筆土地面積㎡	D相對人買賣權利範圍	E目前公告土地現值新臺幣元/㎡	F前項出處（即本院卷之頁次）	G目前公告現值金額新臺幣元（編號1至8，10至15為CxExE，編號9為DxE）（小數點以下4捨5入）	H經三次減價拍賣之每平方公尺價額（即Ex80%×80%）	I經三次減價拍賣之價額（即G×80%×80%×80%，或編號1至8，10至15為CxExH，編號9為D×H）	J前次移轉現值新臺幣元/㎡	K前項出處（即107年司執第657號卷之頁次）	L前次移轉日期	M消費者物價總指數	N依公告土地現值經三次減價拍賣後（即H）核算土地增值稅金額	O土地增值稅計算在本院頁次	P土地上有無三七五租約
1	祭祀公業鄭萬盛	新竹縣○○市○○段○○○段000地號	790㎡	全部	8,000	261頁	6,320,000	4,096	3,235,840	4	28頁	66年10月	281.2%	1,031,026	293至295頁	無
2	祭祀公業鄭萬盛	同上小段122地號	3,065㎡	全部	8,000	263頁	24,520,000	4,096	12,554,240	39	36頁	66年10月	281.2%	3,849,291	297至299頁	有
3	祭祀公業鄭萬盛	同上小段123地號	776㎡	全部	8,000	265頁	6,208,000	4,096	3,178,496	39	37頁	66年10月	281.2%	974,568	301至303頁	有
4	祭祀公業鄭萬盛	同上小段133地號	6,518㎡	全部	8,000	267頁	52,144,000	4,096	26,697,728	31.2	38頁	66年10月	281.2%	8,257,347	305至307頁	有
5	祭祀公業鄭萬盛	同上小段135地號	5,189㎡	全部	8,000	269頁	41,512,000	4,096	21,254,144	31.2	39頁	66年10月	281.2%	6,573,700	309至311頁	有
6	祭祀公業鄭萬盛	同上小段137地號	4,452㎡	全部	8,000	271頁	35,616,000	4,096	18,235,392	31.2	40頁	66年10月	281.2%	5,640,029	313至315頁	有
7	祭祀公業鄭萬盛嘗	同上小段98地號	306㎡	1/2	8,000	273頁	1,224,000	4,096	626,688	39	25頁	66年10月	281.2%	192,151	317至319頁	有
8	祭祀公業鄭萬盛嘗	同上小段104地號	1,688㎡	1/2	8,000	275頁	6,752,000	4,096	3,457,024	39	29頁	66年10月	281.2%	1,059,968	321至323頁	有
9	祭祀公業鄭萬盛	同上小段118地號	3,845㎡	持分160坪(合528.9㎡)	8,000	277頁	4,231,200	4,096	2,166,374.4	39	34頁	66年10月	281.2%	664,238	325至327頁	有
10	祭祀公業	同上小段1	6,421㎡	1/2	8,000	279	25,684,000	4,096	13,150,208	39	32頁	66年	281.2%	4,032,022	329	有

(續上頁)

01

	鄭萬盛嘗	13地號				頁						10月			至 331 頁	
11	鄭萬盛嘗	新竹縣○ ○市○○ ○段○○ ○段00 地號	2,999m ²	1/2	20,000	281 頁	29,990,000	10,240	15,354,880	58.4	21頁	66年 10月	281.2%	4,790,437	333 至 335 頁	無
12	公業鄭萬 盛嘗	新竹縣○ ○鄉○○ 段000地號	8,655.62 m ²	全部	9,900	283 頁	85,690,638	5,068.8	43,873,606.6 56	45	41頁	67年 10月	265%	13,523,463	337 至 339 頁	有
13	公業鄭萬 盛嘗	同上段125 地號	1,773.02 m ²	全部	17,237	285 頁	30,561,546	8,825.34 4	15,647,511.5 52	45	42頁	67年 10月	265%	4,901,485	341 至 343 頁	有
14	公業鄭萬 盛嘗	同上段133 地號	570.31m ²	全部	14,800	287 頁	8,440,588	7,577.6	4,321,581.05 6	45	43頁	67年 10月	265%	1,348,901	345 至 347 頁	有
15	公業鄭萬 盛嘗	新竹縣○ ○鄉○○ 段000地號	406.29m ²	全部	20,800	289 頁	8,450,832	10,649.6	4,326,825.98 4	45	44頁	67年 10月	265%	1,360,359	349 至 351 頁	有
	總計						367,344,804		188,080,539. 648					58,198,985		

02 正本係照原本作成。

03 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
04 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
05 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

06 中 華 民 國 109 年 2 月 7 日

07 書記官 呂 筑