

臺灣高等法院民事裁定

111年度抗字第1199號

抗 告 人 游進成

相 對 人 洪誼晉

代 理 人 陳守煌律師

陳致睿律師

上列當事人間假扣押強制執行聲明異議事件，抗告人對於中華民國111年8月8日臺灣士林地方法院111年度執事聲字第67號裁定提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：相對人持原法院109年度司裁全字第477號假扣押裁定（下稱假扣押裁定）為執行名義，聲請原法院民事執行處（下稱執行法院）以109年度司執全字第284號假扣押執行事件（下稱系爭執行事件）查封伊所有如附表一所示24筆財產，惟附表一編號1至6、8至9-1所示房地已足數清償相對人假扣押債權新臺幣（下同）1800萬元及執行費14萬4000元，就附表一編號7、10至24所示財產（下稱系爭財產）為超額查封，應予撤銷，伊對此聲明異議，經執行法院司法事務官於111年4月21日以109年度司執全字第284號裁定駁回（下稱原處分），原裁定又維持原處分駁回伊之異議，均有不當，爰提起抗告，聲明廢棄原裁定及原處分等語。

二、相對人陳述意見略以：財產查封時之價值與拍定時之價值未必相當，應以將來拍賣所得價金是否足以清償債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額判斷是否超額查封，伊對抗告人有3500萬元本息債權，已提起本案訴訟請求（原法院109年度重訴字第496號），且抗告人另有其他債權人日後將參與分配，伊可獲償金額有限，本件並無超額查封情事等語。

三、按查封動產，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，於不動產
執行程序及假扣押執行程序準用之，同法第113條及第136條
亦有規定。又查封、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，債權人
聲請執行債務人之多項財產時，並須以此為標準而加以選
擇，辦理強制執行事件應行注意事項第27點亦有明文。又強
制執行法採平等主義，准許有執行名義之債權人及對標的物
有擔保物權之優先債權人參與分配，故終局執行時實際參與
分配之債權人、債權金額於保全執行程序中尚無從預估，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
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。且
查封不動產之拍定價格與當初鑑定價格，難免有相當落差，
經多次減價拍賣後始拍定之情形所在多有，難僅以不動產鑑
定價格作為認定有無超額查封之依據（最高法院100年度台
抗字第392號裁定要旨參照）。從而，法院評估有無超額查
封，應以債務人之財產將來拍賣所得價金是否足以清償債務
人應負擔之各項費用、稅捐及債權額為斷，非以查封當時之
價值為據，且查封時不動產之價格縱高於執行費用及債權金
額，亦難保證將來債權人確能足額受償，故為平衡債權人及
債務人之權益，若非有極端超額之情形，尚不得因查封時價
值超過執行費及債權金額即遽認違反超額查封禁止原則。

四、經查：

(一)相對人主張對抗告人有1800萬元消費借貸債權本息未獲清償，聲請原法院以假扣押裁定對於抗告人所有之財產於1800萬元之範圍內為假扣押，並持以聲請執行法院以系爭執行事件查封抗告人如附表一所示24筆財產，並預納執行費14萬4000元，相對人已對抗告人提起本案訴訟（原法院109年度重訴字第496號，訴訟繫屬中擴張請求3500萬元債權本息，上訴後由本院111年度重上字第967號審理中），又附表一編號1至6、8至9-1所示房地，經執行法院囑請宏大不動產估價師

聯合事務所鑑定估價結果為編號1至6土地2880萬9888元，編號8至8-1房地952萬5596元，編號9至9-1房地962萬1000元，共計4795萬6484元等情，有假扣押裁定（本院卷51至52、121至124頁）、本案訴訟第一審判決及公務電話紀錄（本院卷105至119頁）、宏大不動產估價師聯合事務所111年2月14日鑑定報告書（本院卷132至135頁）存卷可憑，並經本院調取假扣押裁定及系爭執行事件案卷核閱無訛。

(二)附表一編號1至6土地部分：

查抗告人前以編號1土地為陽信商業銀行設定720萬元最高限額抵押權（本院卷137至138頁），尚有548萬8447元本息及違約金未清償（本院卷13、155頁），抗告人又以編號3、6土地為有限責任新北市淡水區農會設定1248萬元最高限額抵押權，尚有841萬0125元本息及違約金未清償（本院153至154頁），又該6筆土地增值稅預估為14萬4000元〔見原處分附表四所載63,532（編號1）+15,438（編號2）+65,030（編號4）=144,000〕，設若得以鑑定估價金額2880萬9888元如數拍賣，扣除優先債權本金及土地增值稅後，所餘金額約為1476萬7316元（ $28,809,888 - 5,488,447 - 8,410,125 - 144,000 = 14,767,316$ ），惟不動產價值易受總體經濟情勢波動，定拍條件尚未明確，又相對人主張該土地現有訴外人昶旭開發有限公司起造興建建築物（本院卷81至83頁），倘土地與其上房屋非屬同一人所有，勢將影響應買意願，得否於第1次拍賣程序即為拍定，難以預測，若依強制執行法第91、92條規定經3次依次各減價20%拍賣，扣除優先債權本金及土地增值稅後，所餘金額約為70萬8091元〔 $28,809,888 \times (1-20\%) \times (1-20\%) \times (1-20\%) - 5,488,447 - 8,410,125 - 144,000 = 708,091$ 〕。

(三)附表一編號8、8-1房地部分：

查抗告人前以編號8、8-1土地為彰化商業銀行設定576萬元最高限額抵押權（本院卷148至151頁），尚有460萬元借款未清償（本院卷156頁），土地增值稅預估為101萬5142元（見原處分附表五），設若得以鑑定估價金額952萬5596元

01 如數拍賣，扣除優先債權本金及土地增值稅後，所餘金額約
02 為391萬0454元（ $9,525,596-4,600,000-1,015,142=3,910,4$
03 54 ），惟不動產價值易受總體經濟情勢波動，定拍條件尚未
04 明確，業如前述，得否於第1次拍賣程序即為拍定，難以預
05 測，若依強制執行法第91、92條規定經3次依次各減價20%拍
06 賣，已不足清償優先債權及土地增值稅〔 $9,525,596\times(1-2$
07 $0\%)\times(1-20\%)\times(1-20\%)-4,600,000-1,015,142=-738,037$ 〕。

08 (四)附表一編號9、9-1房地部分：

09 查編號9、9-1房地之土地增值稅預估為45萬8984元（見原處
10 分附表三），設若得以鑑定估價金額962萬1000元如數拍
11 賣，扣除土地增值稅後，所餘金額約為916萬2016元（ $9,62$
12 $1,000-458,984=9,162,016$ ），惟不動產價值易受總體經濟
13 情勢波動，定拍條件尚未明確，業如前述，得否於第1次拍
14 賣程序即為拍定，難以預測，若依強制執行法第91、92條規
15 定經3次依次各減價20%拍賣，扣除土地增值稅後，所餘金額
16 約為446萬6968元〔 $9,621,000\times(1-20\%)\times(1-20\%)\times(1-20\%)-4$
17 $58,984=4,466,968$ 〕。

18 (五)附表一編號7土地部分：

19 抗告人主張編號7土地面積為2,455.43平方公尺，依其應有
20 部分1/768，並以鄰近土地每坪184.1萬元交易價格計算，其
21 應有部分市價約178萬餘元等情，固據提出土地登記謄本及
22 實價登錄資料為證（本院卷37、39頁）。惟查，編號7土地
23 上現有數筆建物，建物占有人陳稱係向某呂姓人士承租使用
24 等情，有臺灣桃園地方法院109年度司執全助字第261號查封
25 筆錄、空照圖及陳報狀可稽（該卷41、43、49頁），則以抗
26 告人僅有1/768權利範圍，且土地與其上房屋是否同屬一人
27 尚有疑義，勢將影響應買意願，則該筆土地能否依鄰近實價
28 行情拍定，難以預測，若再依強制執行法第91、92條規定經
29 3次依次各減價20%拍賣，所餘金額約為91萬1360元〔 $1,780,$
30 $000\times(1-20\%)\times(1-20\%)\times(1-20\%)=708,091$ 〕。

31 (六)基上所述，倘若前述不動產均能依鑑定估價金額如數拍賣，

扣除土地增值稅及抵押債權本金後，附表一編號1至6土地部分以1476萬7316元計算、編號8、8-1房地部分以391萬0454元計算、編號9、9-1房地部分以916萬2016元計算，固有2783萬9786元之價值，但再扣除前述優先債權之利息、違約金及將來換價程序所生執行必要費用，以及不排除尚有其他債權人聲明參與分配之可能（見本院卷76頁相對人陳報狀），尚難遽認足以清償相對人主張債權，況若發生減價拍賣，上開不動產價值更顯不足清償相對人主張債權，則抗告人主張附表一編號1至6、8至9-1房地已足敷清償相對人債權，系爭財產部分均屬超額查封云云，尚難逕採。

五、綜上所述，抗告人主張附表一編號1至6、8至9-1所示房地已足敷清償相對人債權，系爭財產部分為超額查封等情，難認可採，原裁定維持原處分駁回抗告人之異議，於法並無違誤。抗告意旨指摘原處分及原裁定不當，聲明廢棄，非有理由，應予駁回。

六、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中華民國 112 年 2 月 24 日
民事第四庭

審判長法官 傅中樂
法官 汪曉君
法官 廖慧如

正本係照原本作成。

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告狀。並繳納再抗告費新臺幣1千元。

中華民國 112 年 3 月 1 日

書記官 呂 筑

附表一

編號	種類	查封扣押標的/第三人所在地	執行案號/查封扣押執行結果
----	----	---------------	---------------

1	土地	新北市○○區○○段000地號	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月5日查封登記
2	土地	新北市○○區○○段000地號 (應有部分1/2)	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月5日查封登記
3	土地	新北市○○區○○段000地號	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月10日查封登記
4	土地	新北市○○區○○段000地號 (應有部分1/2)	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月10日查封登記
5	土地	新北市○○區○○段000地號	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月10日查封登記
6	土地	新北市○○區○○段000地號	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月10日查封登記
7	土地	桃園市○○區○○段000地號 (應有部分1/768)	桃園地院109年度司執全助字第261號： 109年11月10日查封登記
8	房屋	新北市○○區○○段000○號 (坐落編號8-1土地上)	新北地院109年度司執全助速字第493號： 109年11月10日查封登記
8-1	土地	新北市○○區○○段000地號 (應有部分1/4)	新北地院109年度司執全助速字第493號： 109年11月10日查封登記
9	房屋	新北市○○區○○段0000○號 (坐落編號9-1土地上)	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月10日查封登記
9-1	土地	新北市○○區○○段000地號 (應有部分1849/10000)	士林地院109年度司執全字第284號： 109年11月10日查封登記
10	汽車	BMW 730LI、車牌0000-00、 年份2007、汽缸容量2996	士林地院109年度司執全字第284號： 110年1月4日查封、債務人游進成保管。 110年1月7日查封登記。
11	交易安全 專戶債權	游程翔	臺北地院110年度司執全助字第879號： 游程翔聲明異議(游進成違約點交，違約 金已超過履保帳戶內款項，游進成對游程 翔無債權存在)
12	交易安全 專戶債權	中信房屋仲介股份有限公司	臺北地院110年度司執全助字第879號： 中信房屋聲明異議(無債權可扣押)
13	交易安全 專戶債權	立鴻不動產仲介經紀有限公 司	士林地院109年度司執全字第284號： 扣押7,982,035元債權
14	股金債權	有限責任淡水第一信用合作 社	士林地院109年度司執全字第284號： 扣押股金債權20,000元(含手續費250 元)
15	股金債權	有限責任新北市淡水信用合 作社	士林地院109年度司執全字第284號： 扣押股金債權3,000元(含手續費250元)
16	存款債權	有限責任淡水第一信用合作 社	士林地院109年度司執全字第284號： 扣押新臺幣156,243元(含手續費250元)
17	存款債權	有限責任新北市淡水信用合 作社	士林地院109年度司執全字第284號： 淡水信用合作社聲明異議(現存金額不足 1000元，無債權可扣押)
18	存款債權	新北市淡水區農會信用部	士林地院109年度司執全字第284號：

(續上頁)

01

			淡水區農會聲明異議（抵銷後債權額為0，無債權可扣押）
19	存款債權	中華郵政股份有限公司淡水 中興郵局	士林地院109年度司執全字第284號： 扣押新臺幣16,819元（含手續費250元）
20	存款債權	彰化商業銀行股份有限公司	臺北地院109年度司執全助字第714號： 扣押新臺幣26,165元（含手續費250元）、美金530.11元、紐西蘭幣581.55元。
21	存款債權	陽信商業銀行股份有限公司	士林地院109年度司執全字第284號： 陽信銀行聲明異議（無債權可扣押）
22	薪資債權	炎成企業有限公司	士林地院109年度司執全字第284號： 炎成公司聲明異議（無債權可扣押）
23	租金債權	炎成企業有限公司	士林地院109年度司執全字第284號： 炎成公司聲明異議（無債權可扣押）
24	存款債權	臺灣土地銀行股份有限公司	臺北地院109年度司執全助字第714號： 土地銀行聲明異議（無債權可扣押）

02

附表二

03

編號	執行查封扣押結果（附表一編號13、14、15、16、19、20）
1	附表一編號13：立鴻不動產仲介經紀股份有限公司798萬2035元。
2	附表一編號14：淡水第一信用合作社股金債權2萬元-手續費250元=1萬9750元。
3	附表一編號15：新北市淡水信用合作社股金債權3000元-手續費250元=2750元。
4	附表一編號16：淡水第一信用合作社存款債權15萬6243元-手續費250元=15萬5993元。
5	附表一編號19：淡水中興郵局存款債權1萬6819元-手續費250元=1萬6569元。
6	附表一編號20：彰化商業銀行股份有限公司存款債權（新臺幣2萬6165元-手續費25）+1萬5143元（美金530.11元依111年3月16日匯率28.567）+1萬0226元（紐西蘭幣581.55元依111年3月16日匯率19.291）=5萬1284元。
合計	822萬8381元

04

（以下空白）