

臺灣高等法院民事裁定

113年度抗字第1250號

抗 告 人 鍾以慶

相 對 人 京城銀國際租賃股份有限公司

法定代理人 林洪立

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國113年9月10日臺灣桃園地方法院113年度執事聲字第112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、抗告人於原法院聲明異議及抗告意旨略以：伊前提供名下桃園市○○區○○○路000巷00號3樓房屋及坐落之同區山下段382地號土地（權利範圍10萬分之7820，與房屋合稱系爭房地），為相對人設定最高限額均為新臺幣（下同）1039萬7000元之第一、二順位抵押權，擔保債務人壹詮建設開發股份有限公司（下稱壹詮公司）對相對人之債務，相對人於民國113年6月25日持原法院112年度拍字第153號拍賣抵押物裁定（下稱系爭裁定），向原法院民事執行處（下稱執行法院）聲請對系爭房地強制執行（即113年度司執字第72406號，下稱系爭執行程序）。惟除系爭房地外，相對人於系爭執行程序聲請執行之標的尚有同段382-15地號土地，及同巷26號3樓、5樓，28號1樓房地（合稱4處房地），鑑定價格共4325萬5761元，且其另執系爭裁定向執行法院聲請對壹詮公司名下之同巷26號2樓、4樓、6樓，28號2樓、5樓、6樓房地（下稱6戶房地）強制執行（即112年度司執字第61992號，下稱112年執行程序），均已拍定，拍賣價金共8570萬元，以上金額合計遠超過相對人陳報之債權總額8079萬4650元

01 (下稱系爭本金債權)，執行法院再查封系爭房地，顯然極
02 端超額，違反強制執行法第50條、第113條規定，伊為此聲
03 明異議，竟遭執行法院於113年8月8日裁定駁回（下稱原處
04 分），而伊就原處分聲明異議，仍遭原裁定駁回，爰提起抗
05 告，請求廢棄原裁定及原處分。

06 二、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
07 人應負擔之費用為限，為強制執行法第113條準用第50條所
08 明定，此項規定旨在保護債務人，避免債權人任意聲請超額
09 查封。惟不動產可能經多次減價後仍無人應買，法院評估有
10 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
11 以清償債務人應負擔之各項費用、稅捐及債權額以為斷，不
12 得僅以不動產鑑定價格作為認定有無超額查封之依據。況我
13 國強制執行法採平等主義，准許有執行名義之債權人及對標
14 的物有擔保物權之優先債權人參與分配，為兼顧債權人及債
15 務人之利益，查封時縱有超額情形，除極端之超額外，倘將
16 來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
17 賣，即未違反前開超額查封之規定。

18 三、查系爭執行程序之執行標的為系爭房地及4處房地，鑑定價
19 格合計5821萬6094元（=5萬7000元+307萬8320元+1233萬
20 0848元+299萬4670元+1196萬5663元+256萬3680元+1026萬
21 5580元+299萬4670元+1196萬5663元，本院卷第28-29頁），
22 倘以該鑑定結果進行至強制執行法第95條第2項規定之第4次
23 拍賣，且每次減價拍賣均減20%，第4次拍賣之拍賣底價僅
24 餘2980萬6640元（=5821萬6094元×80%×80%×80%），縱與
25 112年執行程序之6戶房地拍得總價金8570萬元（=1360萬元
26 +1088萬元+1745萬元+1088萬元+1089萬元+2200萬元，見本
27 院卷第31頁公告）合併計算，亦僅1億1550萬6640元（=2980
28 萬6640元+8570萬元）。而相對人陳報之本金債權總額為
29 8079萬4650元，經執行法院加計自112年6月10日起，算至聲
30 請執行前一日即113年6月24日止之利息，債權總額為1億
31 0708萬0470元（執行卷一第78至反頁、第89至反頁），如再

01 加計系爭本金債權自113年6月25日起至拍定人繳足價金日期
02 間之利息，及執行費、稅捐等費用，系爭執行程序與112年
03 執行程序查封房地之價值，與相對人之執行債權額及壹詮公
04 司應負擔費用，應屬相當，執行法院查封系爭房地，並無極
05 端超額之情形。抗告人逕以系爭房地與4處房地之鑑定價格
06 總價為作為認定有無超額查封之依據，復不計入相對人得執
07 行之利息債權，據以指摘原處分不當，自非可採。從而，原
08 裁定維持原處分駁回抗告人異議之裁定，駁回抗告人之聲明
09 異議，核無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為
10 無理由，應予駁回。

11 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

12 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日

13 民事第十三庭

14 審判長法官 林純如

15 法官 江春瑩

16 法官 邱蓮華

17 正本係照原本作成。

18 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
19 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
20 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

22 書記官 蘇意絜