

臺灣高等法院民事裁定

115年度抗字第375號

抗 告 人 劉仲希

相 對 人 臺灣銀行股份有限公司

法定代理人 吳佳曉

相 對 人 蔡淺雲

林百勝

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國115年2月25日臺灣新北地方法院115年度執事聲字第4號所為裁定提起抗告，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、本件債權人即相對人臺灣銀行股份有限公司（下稱臺灣銀行）前執民國92年11月26日北院錦89年度執正字第17123號債權憑證，聲請執行債務人即抗告人所有如附表所示土地（下稱系爭土地）及其上如附表所示建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），經原法院民事執行處（下稱執行法院）以106年度司執字第81161號強制執行事件（由105年度司執字第77518號改分續行，下稱系爭執行事件）受理；另抵押權人即相對人蔡淺雲（下逕稱其名）聲明參與分配；併案債權人即相對人林百勝（與蔡淺雲、臺銀公司下合稱相對人）前執原法院109年度訴字第3575號判決聲請對抗告人假執行，再改執本院111年度上易字第66號確定判決聲請依通常執行程序執行，原列原法院110年度司執字第157913號強制執行事件，亦併入系爭執行事件辦理。嗣執行法院

01 囑託北大不動產估價師聯合事務所鑑定系爭土地價格為新臺
02 幣（下同）2042萬5000元，系爭建物價格為706萬2000元，
03 亦即系爭不動產價格為2748萬7000元。抗告人稱執行法院超
04 額執行並聲明異議，經執行法院司法事務官於114年12月1日
05 以106年度司執字第81161號裁定（下稱原處分）駁回其聲明
06 異議。抗告人不服，提出異議，原法院於115年2月25日以11
07 5年度執事聲字第4號裁定（下稱原裁定）駁回其異議。抗告
08 人不服原裁定，提起本件抗告。

09 二、抗告意旨略以：系爭土地鑑價金額為2042萬5000元，系爭建
10 物鑑價金額為706萬2000元，本件執行系爭建物即足清償執
11 行債權人之債權，執行法院執行系爭土地係屬超額查封，違
12 反強制執行法第113條準用同法第50條之規定，違反比例原
13 則，原裁定不適用禁止超額查封之法條，顯有違誤等語。爰
14 提起本件抗告，並聲明：(一)廢棄原裁定、原處分。(二)系爭執
15 行程序應撤銷。

16 三、本院之判斷：

17 (一)經查，臺灣銀行對抗告人之債權，依卷附92年11月26日北院
18 錦89年度執正字第17123號債權憑證，為173萬8304元及自89
19 年3月21日起至清償日止按年息11.47%計算之利息，暨自89
20 年4月21日起至清償日止，逾期6個月以內按上開利率百分之
21 10，逾期6個月以上就超過部份按上開利率百分之20計算之
22 違約金（見原法院105年度司執字第77518號卷），計至114
23 年9月1日，其本金、利息、違約金債權合計542萬2972元，
24 有臺灣銀行114年9月12日陳報狀可稽（見原法院106年度司
25 執字第81161號卷二）。蔡淺雲對抗告人之債權為300萬元，
26 有所提借據（見原法院106年度司執字第81161號參與分配
27 卷）及114年9月15日陳報狀（見原法院106年度司執字第811
28 61號卷二）可稽。林百勝對抗告人之債權，依其所提本院11
29 1年度上易字第66號判決，為66萬5000元及自108年1月1日起
30 至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見原法院110年度
31 司執字第157913號卷第98頁），該利息計至114年9月10日止

01 為22萬1727元，有其114年9月11日陳報狀可稽（見原法院10
02 6年度司執字第81161號卷二），則計至114年9月10日止，林
03 百勝對抗告人之債權本金及利息合計88萬6727元（計算式：
04 665,000+221,727=886,727）。上開執行債權加總為930萬96
05 99元（計算式：5,422,972+3,000,000+886,727=9,309,69
06 9），已逾系爭建物之鑑價金額706萬2000元（見原法院106
07 年度司執字第81161號卷二），是抗告人指稱本件執行系爭
08 建物即足清償執行債權人之債權，執行法院執行系爭土地係
09 屬超額查封云云，已有未合。

10 (二)再者，系爭建物為區分所有建物，系爭土地即為系爭建物之
11 基地，依民法第799條第5項「專有部分與其所屬之共有部分
12 及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔」、公寓大
13 廈管理條例第4條第2項「區分所有建物之專有部分不得與其
14 所屬建築物共同使用部分之應有部分及其基地所有權或地上
15 權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」之規定，不得將系
16 爭建物與系爭土地分離處分，強制執行法第96條第2項但書
17 亦明定「建築物及其基地，不得指定單獨拍賣」，其立法理
18 由已載明「建築物及基地，不得單獨拍定，以免減損其價值
19 及影響不動產之利用」，則執行法院依辦理強制執行事件應
20 行注意事項第40點第7項「建築物及其基地同屬債務人所有
21 者，…其有公寓大廈管理條例第四條第二項情形者，應將其
22 建築物及其基地併予查封、拍賣，不得分別拍定」之規定，
23 將系爭建物與系爭土地合併查封及合併拍賣，於法並無違
24 誤。

25 (三)至抗告意旨指稱原裁定不適用禁止超額查封之法條，顯有違
26 誤，違反比例原則云云。按查封債務人之不動產，應以將來
27 拍賣所得價金足敷清償債權額及債務人應負擔之費用為限，
28 不得過度查封。查封債務人之不動產，以其價格足清償強制
29 執行之債權額及債務人應負擔之費用者為限，辦理強制執行
30 事件應行注意事項第40條第9項、強制執行法第113條準用第
31 50條定有明文。上揭規定旨在保護債務人，避免債權人任意

01 聲請超額查封，故如債務人有多數財產可供執行時，固應就
02 財產價值與債權額相當之財產為強制執行，但如債務人僅有
03 一件依法須合併移轉之不動產可供執行，縱其價值超逾強制
04 執行債權額，亦非不得對之強制執行，否則債權人將無法就
05 債務人之財產執行受償，殊非立法之本意。查系爭不動產雖
06 為數宗，惟其強制執行應併予查封、拍賣，且無超額查封問
07 題，已如前述，且觀抗告人之全國財產稅總歸戶財產查詢清
08 單（見原法院105年度司執字第77518號卷臺灣銀行民事強制
09 執行聲請狀之附件3、110年度司執字第157913號卷林百勝聲
10 請假執行狀之聲證4），抗告人名下除系爭不動產外，別無
11 其他財產可供執行，則執行法院自得對系爭不動產強制執
12 行。抗告人上開指摘，為不可採。

13 四、綜上所述，本件並無超額執行，原處分駁回抗告人之聲明異
14 議，原裁定駁回抗告人之異議而予維持，於法並無違誤。抗
15 告意旨仍執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應
16 予駁回。

17 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

18 中 華 民 國 115 年 3 月 30 日

19 民事第十七庭

20 審判長法官 黃雯惠

21 法官 宋泓璟

22 法官 戴嘉慧

23 正本係照原本作成。

24 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
25 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
26 告狀。並繳納再抗告費新臺幣1500元。

27 中 華 民 國 115 年 3 月 31 日

28 書記官 莊昭樹

29 【附表】

01

編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	新北市	○○區	○○		000	2889.27	10000分之92

02

編號	建號	基地坐落	建築樣式 主要建築材 及屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
		建物門牌		樓層面積 合計	附屬建物 用途	
1	0000	新北市○○ 區○○段000 地號 ----- -- 新北市○○ 區○○街00 巷00號6樓	鋼筋 混 凝 土 造 14 層 樓	六層：83. 65 合計：83. 65	陽台10.6 1 雨遮0.79	全 部
		備考		含共同使用部分0000、0000(含停車位編號00)建號		