

臺灣桃園地方法院民事裁定

113年度執事聲字第33號

異議人 新源興開發有限公司

法定代理人 王希正

代理人 蔡玫真律師

劉力維律師

劉緒倫律師

上列異議人與相對人間因拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於民國113年2月6日所為110年度司執字第5291號裁定聲明異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

聲明異議程序費用新臺幣壹仟元由異議人負擔。

理 由

一、按當事人對於司法事務官處理事件所為之終局處分，得於處分送達後10日之不變期間內，以書狀向司法事務官提出異議；司法事務官認前項異議有理由時，應另為適當之處分；認異議為無理由者，應送請法院裁定之；法院認第1項之異議為有理由時，應為適當之裁定；認異議為無理由者，應以裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。又強制執行程序，除本法有規定外，準用民事訴訟法之規定，此觀強制執行法第30條之1即明。查本院司法事務官於民國113年2月6日所為110年度司執字第5291號裁定（下稱原裁定）於113年2月16日送達異議人，此有送達證書附卷可參，異議人於113年2月22日聲明異議自未逾異議期間，是本件異議應屬合法，先予敘明。

二、異議意旨略以：本件相對人之最高限額抵押權總額為新臺幣（下同）4億2,000萬元，所陳報之債權總計為3億2,000元，

01 而其所有如附表編號1至26所示之不動產（以下以地號分
02 稱，合稱系爭不動產）經囑託宸瓏不動產估價師事務所進行
03 第二次鑑定，鑑定結果價值達9億4,414萬7,367元，縱經減
04 價拍賣，其拍賣底價仍高達4億8,340萬3,451元，扣除土地
05 增值稅等費用後，與相對人陳報之執行債權相較，已高出1
06 億6,000多萬元，顯有極端超額查封之情形，故應就超額查
07 封之部分塗銷查封登記，且執行法院將系爭不動產以附表所
08 示分為標別甲、乙拍賣（下稱系爭拍賣方式），而甲標之不
09 動產底價合計高達6億7,176萬元，亦已遠高於本件執行債權
10 額，如甲標經三次減價拍賣，仍造成超額拍定；再者，為解
11 決超額查封，依強制執行法第96條第2項規定及辦理強制執
12 行事件應行注意事項第55點之規定，允許債務人於供拍賣之
13 數宗不動產中，於拍定前指定應拍賣之部分，此即賦予債務
14 人指定權，當然賦予債務人分標聲請權，系爭拍賣方式其如
15 何行使其指定權，已剝奪其分標聲請權，若本件依抵押權結
16 構分五標依序拍賣重新分標，即可解決超額執行及兼顧債務
17 人之權益，爰聲明異議，請求原裁定廢棄云云。

18 三、按查封不動產，以其價格足清償強制執行之債權額及債務人
19 應負擔之費用者為限，強制執行法第50條、第113條分別定
20 有明文。此乃兼顧債權人與債務人之利益，禁止超額查封之
21 規定，法院為強制執行時，固有遵循之義務，惟如無超額查
22 封之情事，自無該規定之適用。而查封、拍賣債務人之財
23 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
24 擔之費用為限。於債務人有多數財產時，並須以此為標準而
25 加以選擇，辦理強制執行事件應行注意事項第27點亦有明
26 定。是法院評估有無超額查封，自應以債務人之財產將來拍
27 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
28 及債權額以為斷，而非以查封當時之價值為認定標準。本件
29 查封標的物於日後經終局執行拍賣時，能否迅速拍賣、實
30 際拍定價格若干、是否有其他債權人參與分配，及拍賣所
31 得於分配後是否足敷清償債權人之債權，於實際拍定前，

01 均無從確定。況我國強制執行法採平等主義，准許有執行
02 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
03 配。為兼顧債權人及債務人之利益，查封時縱有超額情
04 形，除極端之超額外，如於分標拍賣時就所賣得價金已超
05 過債權額及執行費用額之執行標的物部分不予拍賣，即未
06 違反強制執行法有關超額查封之規定。又查封不動產之拍
07 定價格與當初鑑定價格，難免有相當落差，且經多次減價拍
08 賣後始拍定之情形，所在多有，尚難僅以不動產鑑定價格
09 作為認定有無超額查封之依據（最高法院100年度台抗字第
10 392號裁定意旨參照）。又假扣押債務人認為執行法院超額
11 查封而聲明異議時，應證明債權人所查封之動產，已超越足
12 以保全其請求之程度；且其異議有無理由，非以查封時，而
13 係以異議裁判時；另衡量是否超額，應以客觀上極為明顯
14 者為標準（最高法院94年度台抗字第550號裁定意旨參
15 照）。

16 四、經查：

- 17 (一)本件前經相對人鄭香娟、張秀玉、陳正雄、呂欣穎、辛柔、
18 邱郁雅、簡瑞絹、林娟惠、黃冠維、黃福梅、李秀繁、呂林
19 阿雪等12人持本院109年度司拍字第180號拍賣抵押物裁定為
20 執行名義，聲請就系爭不動產聲請強制執行，經本院以110
21 年度司執字第5291號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執
22 行事件）受理在案，另有其餘相對人各持執行名義聲請執
23 行，併案執行或參與分配，並併入系爭執行事件執行，本件
24 最高限額抵押權總額共4億2,000萬元，債權人已陳報之債權
25 總計為3億2,000元，經囑託宸瓏不動產估價師事務所進行第
26 二次鑑定，嗣執行法院將系爭不動產以系爭拍賣方式定期拍
27 賣等情，業據本院調取系爭執行事件卷宗核閱無訛。
- 28 (二)異議意旨主張系爭拍賣方式屬超額查封，就超額部分應予塗
29 銷查封登記云云，無非係以系爭不動產之第二次鑑價結果為
30 據。經查，系爭不動產經再次鑑定後之價值固共為9億4,414
31 萬7,367元，然法院拍賣之行情與市場一般交易行情往往有

01 顯著差距，是經查封後將來是否可依鑑定之價值拍定、是否
02 須再行減價拍賣，已屬未知；況系爭不動產前於110年間經
03 誠立不動產估價師聯合事務所進行第一次鑑價，總價值僅7
04 億2,145萬5,700元，足見系爭不動產價值短期內波動幅度非
05 微，衡以相對人陳報之債權額已達3億2,000元，如再加計執
06 行費、相關稅費等費用，則系爭不動產將來實際所拍得之價
07 金是否必能使相對人之債權獲得完全之滿足，實無從確認，
08 客觀上難認有極端超額之情。是本件執行法院將系爭不動產
09 均予查封，依前揭說明，自未違反強制執行法有關超額查封
10 之規定。

11 (三)異議意旨復主張：本件應依抵押權結構分五標依序拍賣重新
12 分標，以解決超額執行及兼顧債務人之權益云云。然本件並
13 無超額查封之情形，業如前述；又強制執行程序究採何種拍
14 賣方式，屬於執行法院職權裁量之範圍，而本件執行法院審
15 酌系爭不動產中面積較大、價值較高之383、384、385、563
16 地號4筆土地均不臨路，復考量為使土地使用面積完整、土
17 地實際座落情形，及鑑定價格，期使提高市場應買意願，有
18 助於債務人債務之清償，及債權人債權之實現之前提下，遂
19 以系爭拍賣方式進行分標定期拍賣，亦業於原裁定說明確
20 實，堪認執行法院已為綜合考量，方採系爭拍賣方式，並未
21 見不妥之處。

22 (四)至若將來甲標部分實際拍得數額已足供清償強制執行之債權
23 額及相關費用，則依強制執行法第96條之規定，即應停止拍
24 賣乙標部分，異議人之權益亦不至遭受過度侵害，附此敘
25 明。

26 (五)從而，原裁定駁回異議人之聲明異議，核無不合。異議意旨
27 猶指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

28 五、綜上所述，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

29 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

30 民事第四庭 法官 傅思綺

31 正本係照原本作成。

01 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗
02 告費新臺幣1000元。

03 中 華 民 國 113 年 7 月 31 日

04 書記官 王家蒨

05 附表：

06

標別：甲	
土地部分	
編號	土地坐落
1	桃園市○○區○○段000地號
2	桃園市○○區○○段000地號
3	桃園市○○區○○段000地號
4	桃園市○○區○○段000地號
5	桃園市○○區○○段000地號
6	桃園市○○區○○段000地號
7	桃園市○○區○○段000地號
8	桃園市○○區○○段000地號
9	桃園市○○區○○段00000地號
10	桃園市○○區○○段00000地號
11	桃園市○○區○○段00000地號
12	桃園市○○區○○段00000地號
13	桃園市○○區○○段00000地號
14	桃園市○○區○○段00000地號
15	桃園市○○區○○段00000地號
16	桃園市○○區○○段00000地號
17	桃園市○○區○○段00000地號
18	桃園市○○區○○段000000地號

19	桃園市○○區○○段000000地號
20	桃園市○○區○○段000000地號
21	桃園市○○區○○段000000地號
22	桃園市○○區○○段000000地號
23	桃園市○○區○○段000000地號
24	桃園市○○區○○段000000地號
建物部分	
25	桃園市○○區○○段000○號建物即門牌號碼桃園市○○區○○路○○段00號（坐落於桃園市○○區○○段000地號土地）
標別：乙	
26	桃園市○○區○○段000地號