

臺灣桃園地方法院民事裁定

114年度司執字第114061號

聲請人 即

債 權 人 億豪管理顧問股份有限公司

法定代理人 唐念華

相對人 即

債 務 人 黃剡隣即黃煦

上列當事人間清償債務強制執行事件，本院裁定如下：

主 文

聲請人就附表所示不動產之強制執行之聲請駁回。

聲請程序費用由聲請人負擔。

理 由

一、按強制執行應依公平合理之原則，兼顧債權人、債務人及其他利害關係人權益，以適當之方法為之，不得逾達成執行目的之必要限度。強制執行法第1條第2項定有明文。強制执行程序攸關債權人、債務人及其他利害關係人之權益，故執行行為應公平合理兼顧渠等權益，以適當方法為之，不得逾必要限度，並符合比例原則。如有其他方法如扣薪、分期付款、展期延還款等執行方法可供選用，且又能達到清償債務之目的時，應採取對債務人權益損害最少的方法為債務清償手段。倘若債務人因積欠數十萬元，而執行法院卻採以拍賣債務人所擁有價值約數百萬元或千萬元以上之不動產為清償手段，即屬違反比例原則之適例。蓋強制執行係債權人聲請執行法院運用公權力，強制債務人履行其債務，藉以實現債權之程序，具有公法性質，其主體具有多重關係之特殊性，涉及債權人、債務人、利害關係人等，非單純為債務人與國

01 家之關係，因而強制執行實已涉及基本權之衝突，其執行界
02 限須以比例原則內涵為範界依據，在個案是否違反比例原則
03 之審查時，須衡量當事人間所追求之利益與所受附屬損害等
04 因素，具體審酌其間之利益與損害是否明顯失衡，以平衡當
05 事人間之利益及公益（參照臺灣高等法院103年度抗更(一)字
06 第59號裁定）。

07 二、本件聲請人以本院113年度司促字第6540號確定支付命令判
08 決為執行名義，聲請對債務人所有如附表所示之不動產（下
09 稱系爭不動產）為強制執行。然查：

10 (一)按強制執行法第1條第2項之規定，強制執行需兼顧當事人及
11 利害關係人之權益，並不得逾越達成執行目的之必要限度，
12 亦不能使債務人因強制執程序而受有更不利益之情，此為
13 強制執行法於103年6月4日修正公布後，執行法院所應遵循
14 之原則。強制執程序之進行，不應僅以債權人之利益為最
15 初與最終之考量，否則將產生不計代價的為債權人執行強制
16 執程序，以致造成債務人財產可能為不合理之賤價拍賣
17 等，於經濟不景氣時，將造成債務人之重大損害，而債權人
18 亦未必獲利，對社會經濟有不良之影響。

19 (二)本件執行債權僅有新臺幣（下同）59,857元及自民國105年1
20 2月10日起至清償日止，按年息5%計算之利息，而依內政部
21 不動產交易實價登錄查詢服務網之查詢結果，與系爭不動產
22 同街二年內房屋平均每坪成交金額為252,000元，雖上開資
23 料雖非系爭不動產之客觀價格，惟不動產價格本有區域性，
24 而系爭不動產與上開建物位於同一街，依區域行情推估，債
25 務人所有系爭不動產至少有3,649,716元(47.88平方公尺×0.
26 3025×252,000=3,649,716)之價值，與聲請人之債權金額顯
27 不成比例。又聲請人聲請執行系爭不動產，將支出測量費、
28 差旅費及鑑定費等諸多程序費用，相較本件執行之債權數
29 額，如此大費周章僅為實現還不足9萬元(本金加利息)之利
30 益，輕重顯有失衡，更何況有設定三個順位之最高限額抵押
31 權人具有優先受償，本件債權人本件執程序衡情亦無法受

償；又首揭規定違反比例原則之適例即為「債務人因積欠數十萬元，而執行法院卻採以拍賣債務人所擁有價值約數百萬元或千萬元以上之不動產為清償手段」。

(三)衡情債務人實有其他更適於執行之標的可供選擇，諸如債權人另可聲請執行債務人設於金融機構之存款、薪資、股票或住所非生活必需物品之動產等，亦即系爭不動產並非債務人唯一之財產，債權人竟捨前揭動產而不為，而選擇對債務人侵害最大之系爭不動產為強制執行，且債權人於本件債權之行使，自己所得利益極少，而他人之損失甚大（喪失作為居住使用之不動產），是本件聲請人就系爭不動產所為之強制執程序，顯然與前開所舉之例完全相同，甚有過之，當有違背強制執行法第1條第2項所揭露之公平合理原則。準此，聲請人就系爭不動產強制執行之聲請，自不應准許，應予駁回。

三、依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第249條第1項第6款、第95條、第78條，裁定如主文。

四、如對本裁定不服，應於送達後10日之不變期間內，以書狀向
本院司法事務官提出異議。

中 華 民 國 114 年 6 月 19 日
民事執行處司法事務官吳振富

附表：

114年司執字114061號 財產所有人：黃劉麟即黃煦								
編號	土地坐落					面積	權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	桃園市	龍潭區	潛龍		440	42.18	全部	
	備考	預告登記請求權人：陳音霏						

編號	建號	基地坐落 ----- 建物門牌	建築式樣主要 建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍	最低拍賣價格 (新臺幣元)
				樓層面積 合	附屬建物主要建築材料及用途		
1	332	桃園市○○區○ ○段000地號 -----	住家 用、2 層樓房	一層：23.94 二層：23.94 合計：47.88		全部	

(續上頁)

01

		桃園市○○區○ ○街000巷00號	加強磚 造				
	備考	預告登記請求權人：陳音霏					