

福建高等法院金門分院民事裁定

108年度抗字第9號

抗 告 人 李 清 東

相 對 人 林 華 英

上列當事人間假扣押事件，抗告人對於中華民國108年6月11日福建金門地方法院108年度執事聲字第8號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：

(一)相對人前以夫妻剩餘財產分配請求權為本案請求，聲請於新臺幣（下同）700萬元範圍內，分別以臺灣新北地方法院（下稱新北地院）107年度司執全字第548號假扣押執行事件、福建金門地方法院（下稱金門地院）108年度司執全助字第3號假扣押執行事件，就伊名下所有門牌新北市○○區○○路○○○巷○○號2樓、金門縣○○鎮○○路○○巷○弄○○○號房屋及其基地應有部分（下各稱系爭中和房地、系爭金門房地）為查封登記。惟嗣相對人於本案離婚等事件訴訟中，已將請求之金額減縮為598萬9,349元，此經相對人自認無訛，並由本件原裁定認定相對人假扣押所保全之債權即為598萬9,349元及其執行費用在案。

(二)惟關於系爭中和房地，前固經鑑定單位於民國107年9月10日鑑定其價值為1,197萬8,698元，然依內政部不動產交易實價查詢服務網資料所示，系爭中和房地之價值於108年2、3月已高達1,778萬8,815元，依實務見解意旨，超額查封應係以異議裁判時為衡量，而非以查封時為判斷，詎原裁定僅以系爭中和房地於107年9月10日之鑑價為據，已有違誤。

(三)再者，原裁定謂不動產拍賣是否第1拍即拍定，尚難預測，多次減價拍賣後始拍定情形，所在多有，執行標的物於拍定

前，是否有其他債權人參與分配，尚無從得知云云，完全係以將來執行可能之結果以3次減價為概括預測，並無確實之憑據，實不足憑採；又系爭中和房地於108年2、3月之價值已高達1,778萬8,815元，縱認系爭金門房地之價值位於1,050萬4,000元至1,212萬元間，則系爭中和房地及系爭金門房地合計之總值，縱經3次減價程序，仍有高達1,531萬3,313元之價值，顯遠逾相對人請求之債權598萬9,349元及執行費用等，實屬極端超額之情形，是為避免相對人任意超額查封抗告人財產，致損害抗告人權益，爰提起抗告，請求廢棄原裁定，並撤銷系爭金門房地之查封登記等語。

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人應負擔之費用為限，此觀強制執行法第113條、第50條規定自明。且依同法第136條規定，假扣押不動產之程序準用之。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。於債務人有多數財產時，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點亦定有明文。本件查封標的物於日後經終局執行拍賣時，能否迅速拍賣、實際拍定價格若干、是否有其他債權人參與分配，及拍賣所得於分配後是否足敷清償債權人之債權，於實際拍定前，均無從確定，自難認定僅以系爭土地為查封標的，即可滿足債權人之債權。況我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。為兼顧債權人及債務人之利益，查封時縱有超額情形，除極端之超額外，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。況查封不動產之拍定價格與當初鑑定價格，難免有相當落差，且經多次減價拍賣後始拍定之情形，所在多有，尚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號民事裁定意旨參照）。次按強制執行之查封，在保障債權人之債權為目的，而非超過該限度更限制債務人處分其財產，

如有違背，就超額部分即非適法，債務人非不得聲明異議。惟扣押債務人認為執行法院超額查封而聲明異議時，應證明債權人所查封之動產，已超越足以保全其請求之程度。其異議之有無理由，非以查封時，而係以異議裁判時，衡量是否超額，且應以客觀上極為明顯者為標準（最高法院94年度台抗字第550號民事裁定意旨參照）。質言之，即查封之不動產價格雖已超過執行費用及債權金額，惟該不動產於日後進行拍賣時能否拍定尚難預料，縱依鑑定價格拍定，拍賣所得價金尚須優先清償拍賣程序費用並扣繳土地增值稅、地價稅及房屋稅，始由其餘債權人受償，能否足額受償尚未可知。且執行實務上就不動產之拍賣，多係在第1次、第2次減價拍賣，甚至於特別變賣程序後之減價拍賣始拍定，拍定價格可能僅剩鑑定價格之5成，是查封時縱不動產之價格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，尚不得因查封之財產超過執行費及債權金額即認超額查封而逕將其餘財產予以啟封。

三、經查系爭中和房地於107年9月10日之鑑定價格為1,197萬8,689元，且其房地產上目前並無設定任何抵押權，此有不動產估價書影本及系爭中和房地之土地、建物登記第一類謄本在卷可佐（見原審卷第7、8、15至19頁），並經原審調閱金門地院108年度司執全助字第3號假扣押事件卷宗核對無訛，堪可採信；又系爭假扣押裁定所擔保之債權，業經相對人自承合意減縮金額為598萬9,349元在卷（見原審卷第57頁）。是以，本件相對人假扣押所保全之債權額即為598萬9,349元及其執行費用，洵屬無誤，至於是否有超額執行，自仍應以原法院所執行之標的有無極端明顯超逾上開金額為斷。

四、次查上開鑑價報告固記載系爭中和房地鑑定價格為1,197萬8,689元，惟此僅係將來終局執行時為第1次拍賣底價之依據，拍賣條件尚未明確，是否於第1次即拍定，尚難預測，

01 況查封標的物於日後經終局執行拍賣時，能否迅速拍賣、實
02 際拍定價格若干、是否有其他債權人參與分配，及拍賣所得
03 於分配後是否足敷清償債權人之債權，於實際拍定前，均無
04 從確定；且我國強制執行法採平等主義，准許有執行名義之
05 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
06 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
07 中尚無從預估。而兼顧債權人及債務人之利益，查封時縱有
08 超額情形，除極端之超額外，如於拍賣時就超過債權額及執
09 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
10 超額查封之規定。且查封不動產之拍定價格，與查封當時價
11 格，難免有相當落差，經多次減價拍賣後始拍定之情形，所
12 在多有，且本件相對人係因保全程序查封抗告人所有之不動
13 產，並無優先受償權利，倘系爭中和房地依前揭鑑價結果，
14 經3次減價20%，總價值為613萬3,093元，約僅略高於上
15 開債權額，惟尚須先行扣除執行費及相關稅捐，則系爭債權
16 即有無法完全受償之可能性，是相對人為求獲得充足之擔保
17 ，再聲請查封系爭金門房地，客觀上並無極端明顯之超額查
18 封，自難謂有超額查封之情事可言。

19 五、抗告人雖另以系爭不動產，依鄰近區域於內政部不動產交易
20 實價查詢服務網所查詢之市價，估計該不動產市價應有1,77
21 8萬8,815元之譜，認執行法院查封系爭中和房地，已可滿
22 足假扣押強制執行之債權額及抗告人應負擔之費用為由，主
23 張相對人查封抗告人系爭金門房地，即有超額查封云云。惟
24 查：

25 (一)觀諸抗告人所提出內政部不動產交易實價查詢服務網之查詢
26 資料，其查詢之不動產條件分別為「建物區段門牌：南山路
27 236巷24弄1至30號、南山路52巷1至30號、南山路208巷
28 1至30號」、「屋齡41年、29年、12年」、「樓別4層、5
29 層、15層」，核與系爭中和房地為「建物區段門牌：南山路
30 127巷29號2樓」、「屋齡30年」、「樓別5層」之位置及
31 條件核屬有別，尚難遽認兩者之不動產交易價格可予等同類

比。況以系爭中和房地同○○○區○○路○○○巷住宅於107年6月實價登錄之交易價格約為每坪30萬元，此有新北市政府不動產買賣交易服務網實價登錄案件查詢資料可稽（見本院卷第32頁），是依此計算，系爭中和房地之交易市價約為1,098萬900元（30萬元×36.603坪），亦與前開鑑定價格相去不遠。

(二)從而，抗告人徒以依鄰近區域於內政部不動產交易實價查詢服務網查詢資料，推估系爭中和房地市價應有1,778萬8,815元，認執行法院查封該不動產，已可滿足假扣押強制執行之債權額及應負擔之費用為由，主張相對人查封抗告人之系爭金門房地，即有超額查封云云，尚乏積極事證以實其說，所述尚無可取。

六、綜此，本件執行法院查封相對人財產，縱有超額情形，然客觀上既無極端明顯之超額，已詳如前述。抗告人聲明異議請求撤銷，原法院執行處司法事務官認異議無理由予以駁回，抗告人遞對該駁回裁定異議，原裁定駁回其異議，經核均無違誤。抗告意旨指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

七、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中 華 民 國 108 年 7 月 16 日
民事庭審判長法官 洪曉能
法官 許志龍
法官 廖立頓

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一千元。

中 華 民 國 108 年 7 月 16 日
書記官 李麗鳳