

臺灣宜蘭地方法院民事裁定

113年度執事聲字第14號

異議人 沈良宇(即沈政文之繼承人)

相對人 宜蘭縣頭城鎮農會

法定代理人 林安彬

代理人 林秀雲

相對人 彰化商業銀行股份有限公司

法定代理人 凌忠嫻

代理人 林岳樺

上列當事人間給付票款強制執行事件，異議人對本院司法事務官於民國113年7月28日所為111年度司執字第541號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

- 一、異議駁回。
- 二、異議程序費用由異議人負擔。

理 由

一、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一之效力；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；司法事務官認異議為無理由者，應送請法院裁定之，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項後段分別定有明文。上開規定於強制執行程序準用之，強制執行法第30條之1亦定有明文。查本院111年度司執字第541號強制執行事件（下稱系爭執行事件），異議人對於本院司法事務官於113年7月28日所為裁定（下稱原裁定），於該裁定送達後10日內具狀聲明不服而提出異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定相符，合先敘明。

01 二、聲明異議意旨略以：門牌號碼宜蘭縣○○鎮○○路0段00號  
02 之建物（下稱系爭建物）為未辦理建物所有權第一次登記之  
03 合法建物，應適用民法第759條之規定，然本院卻以112年度  
04 簡上字第18號民事判決（下稱系爭前案）分割系爭建物之事  
05 實上處分權，顯然違法，目前異議人已提起再審之訴，若系  
06 爭執行事件以附表所示標的續為執行，將導致拍定人及優先  
07 承買權人之法律關係混亂。又系爭建物之基地所有人認為系  
08 爭建物之所有權人無權占有基地，亦對系爭建物之所有人提  
09 起本院111年訴字第324號拆屋還地事件，請求拆除系爭建物  
10 （下稱系爭另案）。故系爭建物若經拆除，亦對拍定人影響  
11 甚鉅。故與系爭建物有關之系爭另案既仍繫屬中，則系爭執  
12 行事件自應撤銷、停止或延緩拍賣為妥。再者，系爭建物雖  
13 經本院囑託寶源不動產估價師事務所鑑價，然鑑定人未考量  
14 系爭建物坐落基地之合法權源、系爭前案之再審及系爭另案  
15 訴訟繫屬中，導致估價過高。復系爭建物之共有人沈詩恩目  
16 前居住於系爭建物內，拍定時通常不點交，以常理經驗推估  
17 應難以拍出，可能發生拍賣無實益情形。故系爭執行事件以  
18 附表所示標的進行之拍賣，係處於權利高度不安並屬高度投  
19 機行為，應不宜進行拍賣等語。

20 三、本院之判斷：

21 (一)按分割遺產判決係屬形成判決，於判決確定時，當事人即取  
22 得判決賦予之權利。查異議人與其他共有人原共同共有系爭  
23 建物之事實上處分權，已經系爭前案為裁判分割，即由異議  
24 人取得應有部分30分之1、其餘債務人即沈鑫取得權利範圍6  
25 分之1，王寶秀、沈家顯、沈佩嫻、沈宏光各取得應有部分3  
26 0分之1，此有系爭前案判決附系爭執行事件可憑。且異議人  
27 就系爭前案所提再審之訴，亦經本院以112年度再易字第5號  
28 判決駁回確定。另事實上處分權本即存在所屬建物，以不動  
29 產為權利之標的，故應依對不動產之執行方法，是系爭執行  
30 事件以附表所示標的，依對不動產之執行方法辦理查封拍  
31 賣，並無違誤，異議人主張附表所示標的非屬可執行之標

01 的，並無依據。

02 (二)異議人雖再主張，系爭建物另涉系爭另案訴訟，顯然系爭建  
03 物面臨拆除，豈可列為拍賣之物等語。然查，按拍賣不動  
04 產，應由執行法院先期公告；前項公告，應載明其他足以影  
05 響交易之特殊情事及其應記明之事項，強制執行法第81條第  
06 1項及第2項第1款參照。另案執行標的涉及占有基地合法權  
07 源甚至涉及拆屋還地訴訟等情事，若為足以影響交易之特殊  
08 情事，執行法院自然會將之記明於拍賣公告，使投標人知  
09 悉，若嗣後系爭建物果應拆除，亦為拍定人投標前可得知  
10 悉，而由拍定人自行衡量風險，當無對拍定人影響甚鉅之情  
11 形。更何況，系爭建物尚未因系爭另案訴訟判決應拆除確  
12 定，是異議人主張附表所示標的會受影響而不宜拍賣云云，  
13 並非可採。

14 (三)復按強制執行法第80條規定，拍賣不動產，執行法院應命鑑  
15 定人就該不動產估定價格，經核定後，為拍賣最低價額。執  
16 行法院核定之價格應如何認為相當，原屬於執行法院職權裁  
17 量之範圍，非當事人所可任意指摘（最高法院88年度台抗字  
18 第13號裁定參照）。鑑定人估定之價額以及債權人、債務人  
19 之意見，僅為執行法院核定最低拍賣價格之參考，執行法院  
20 不受其拘束，且執行法院核定之價格應如何認為相當，原屬  
21 於執行法院職權裁量之範圍。是鑑定人之估價報告僅為本院  
22 核定最低拍賣價格之參考，執行法院自得參考各項因素核定  
23 適當之拍賣最低價額。至於系爭建物是否有合法占用基地之  
24 權源，並非系爭另案訴訟所能形成之法律關係，且附表執行  
25 標的本不包括系爭建物占有基地之權利，而與異議人主張另  
26 案訴訟判決之前無人知悉系爭建物對於基地租賃權之客觀條  
27 件而無法評估建物合理價格等情無涉，是異議人主張目前拍  
28 賣附表所示標的就經濟交易而言屬高度投機行為云云，亦非  
29 事實。此外，所謂無益拍賣，係指拍賣所得之價金，於清償  
30 優先債權及強制執行費用後，無賸餘之可能者而言（強制執  
31 行法第50條之1參照）。至於附表所示標的可能無法拍定，

01 此與市場機制運作有關，尚與拍賣無實益無涉。尚無從以系  
02 爭建物可能無法拍出，而認為無拍賣實益。是異議人此部分  
03 所指，亦有誤會。

04 (四)末按實施強制執行時，經債權人同意者，執行法院得延緩執  
05 行；強制執执行程序開始後，除法律另有規定外，不停止執  
06 行；有回復原狀之聲請，或提起再審或異議之訴，或對於和  
07 解為繼續審判之請求，或提起宣告調解無效之訴、撤銷調解  
08 之訴，或對於許可強制執行之裁定提起抗告時，法院因必要  
09 情形或依聲請定相當並確實之擔保，得為停止強制執行之裁  
10 定，強制執行法第10條、第18條第1項、第2項分別定有明  
11 文。查異議人並非債權人，又未經債權人同意，其聲請延緩  
12 執行，自無理由。又本件無強制執行法第18條第2項所定情  
13 形，異議人亦未說明本件有何符合法定應停止執行之情形，  
14 是其聲請停止執行，亦無理由。此外，執执行程序或執行處分  
15 有違法或不當情形，執行法院固得依職權撤銷之，然異議人  
16 之聲明異議意旨均非可採，已如上述，本件系爭執行事件尚  
17 無違法或不當情形，自無撤銷之理。故異議人主張系爭執行  
18 事件應暫緩、停止或撤銷拍賣云云，亦無理由。

19 四、綜上所述，異議人聲明異議並無理由，原裁定予以駁回，並  
20 無違誤，異議人提出異議，求予廢棄，為無理由，應予駁  
21 回。

22 五、據上論結，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之  
23 4第3項後段、第95條第1項、第78條，裁定如主文。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
25 民事庭法 官 蔡仁昭

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本裁定抗告須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳  
28 納抗告費新臺幣1,000元。

29 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日  
30 書記官 高雪琴

(續上頁)

01

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	暫編 423	宜蘭縣○○鎮○ ○○段000地號 ----- 宜蘭縣○○鎮○ ○路○段00號	農舍、 1層、 鋼鐵造	1層: 263.13 合計: 263.13		3分之1	
	備考	沈鑫之權利範圍為6分之1，王寶秀(即沈政文之繼承人)、沈家顯(即沈政文之繼承人)、沈良宇(即沈政文之繼承人)、沈佩嫻(即沈政文之繼承人)、沈宏光(即沈政文之繼承人)之權利範圍各30分之1。					