

臺灣高等法院高雄分院民事裁定

113年度抗字第198號

抗 告 人 陳炳騫 住○○市○鎮區○○○路000號12樓

上列抗告人因與兆豐國際商業銀行股份有限公司等間強制執行事件，聲明異議，對於民國113年6月4日臺灣高雄地方法院113年度執事聲字第28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、執行法院以112年度司執字第23329號、57152號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣抗告人所有如附表一至三所示之不動產（下合稱系爭不動產），系爭不動產前有訴外人陳麗錦多年前出資增建之未保存登記建物及設置屋內裝潢，依民法第426條之2及土地法第104條之規定，陳麗錦就各該坐落土地有優先購買權存在，執行法院應先行通知陳麗錦行使優先購買權，而勿核發各該不動產之權利移轉證書予拍定人，以維護陳麗錦之權利等語，經執行法院於民國113年4月13日以112年度司執字第57152號民事裁定駁回其異議（下稱系爭原處分），抗告人對之聲明異議，經原法院於同年11月7日以113年度執事聲字第28號（下稱原裁定）駁回，抗告人不服，提起抗告，惟未表明抗告理由，僅聲明：（一）原裁定廢棄。（二）上開廢棄部分，發回重審等語。

二、按提起抗告，應表明抗告理由，民事訴訟法第488條第3項固有明文。惟抗告人提起抗告而未表明抗告理由者，依同法第495條之1第1項準用同法第442條第2項、第3項、第444條之1第1項規定，該抗告並非不合法，且非法院應定期命補正事項，僅抗告法院審判長得斟酌情形定相當期間命抗告人提出抗告理由書，以利參考而已。抗告人未提出抗告理由，抗告法院仍得依全案卷證資料並斟酌全意旨而為論斷（最高法

01 院108年度台抗字第237號裁定意旨參照)。次按當事人或利
02 害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法
03 官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵
04 守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結
05 前，為聲請或聲明異議。但強制執行不因而停止。強制執行
06 法第12條第1項定有明文。次按所謂強制執行程序終結，應
07 視聲請或聲明異議之內容，分別情形定之。對特定標的物之
08 拍賣程序聲請或聲明異議，如拍賣程序終結，其強制執行程
09 序即告終結。而在不動產情形，其拍賣程序於執行法院發給
10 權利移轉證書予拍定人時，謂為終結（司法院院字第2776號
11 解釋意旨參照）。是於拍定人取得執行法院發給之權利移轉
12 證書後，執行程序縱有瑕疵，當事人或利害關係人均不得再
13 聲請或聲明異議，執行法院亦無權撤銷已終結之執行程序
14 （最高法院99年度台抗字第164號裁定意旨參照）。另按租
15 用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件
16 優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條
17 件優先承買之權；基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有
18 依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有
19 依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之，民法
20 第426條之2第1項及土地法第104條第1項分別定有明文。

21 三、經查：

22 (一) 系爭執行事件所拍賣之系爭不動產，均於113年3月26日分
23 別由訴外人吳思怡、蘇忠賢、葉逸君與劉家好所拍定。其
24 中附表一、二所示之不動產，吳思怡、蘇忠賢分別於113
25 年4月2日及同月5日繳足拍賣價金，並經執行法院於同年4
26 月19日核發權利移轉證書；另就附表三所示之不動產部
27 分，因陳麗錦於113年4月2日向原法院提起確認優先購買
28 權存在之訴，而經執行法院發回附表三所示不動產之拍定
29 尾款12,971,111元葉逸君與劉家好等情，此有系爭執行事
30 件系爭不動產拍賣筆錄、強制執行投標書、原法院收據、
31 附表一、二之不動產權利移轉證書，陳麗錦之民事起訴

01 狀、原法院民事庭索引卡查詢、原法院發還民事強制執行
02 案款通知、保管款支出清單等在卷可稽（見司執57152卷
03 四第19頁至第26頁、第29頁至第32頁、第35頁至第38頁、
04 第219頁至第221頁、第281頁至第287頁、第373頁、第387
05 頁、第401頁、第417頁至第418頁、第423頁至第424
06 頁）。

07 （二）就附表一至三所示之不動產均屬區分所有建物，並非民法
08 第426條之2第1項之租用基地建築房屋，且陳麗錦就前開
09 土地亦非地上權人、典權人、承租人，亦不符合土地法第
10 104條第1項之規定，抗告人主張陳麗錦就附表一至三所示
11 之土地有民法第426條之2第1項或土地法第104條第1項規
12 定之優先購買權存在，核屬無據；況附表一、二所示之不
13 動產業經執行法院於同年4月19日核發權利移轉證書予拍
14 定人吳思怡、蘇忠賢，執行程序業已終結，抗告人不得再
15 聲明異議，執行法院亦無權撤銷已終結之執行程序。另就
16 附表三所示不動產部分，陳麗錦於執行程序中聲明其有優
17 先購買權，並已向原法院提起確認優先購買權存在之訴，
18 此有陳麗錦提出之民事呈報已起訴優先購買權及聲請暫緩
19 執行狀、前揭民事起訴狀及原法院民事庭索引卡查詢附卷
20 可佐（見司執57152卷四第247頁至第249頁、第281頁至第
21 287頁、第365頁）。則執行法院已無再通知陳麗錦行使權
22 利之必要，況且陳麗錦就附表三所示不動產是否具有優先
23 購買權，對於抗告人即債務人並無利害關係，則是否通知
24 陳麗錦行使其權利，抗告人不具聲明異議之適格。從而，
25 抗告人以上揭事由聲明異議，於法即有未合。

26 （三）綜上，原裁定駁回抗告人之聲明異議，所持理由與本院雖
27 有不同，惟就結論而言尚無二致，仍應予維持。抗告意旨
28 指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

29 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

30 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

31 民事第四庭

01 審判長法官 洪能超

02 法官 李珮好

03 法官 邱泰錄

04 以上正本證明與原本無異。

05 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出再抗告狀（須按他造
06 當事人之人數附繕本），並繳納再抗告費新臺幣1,000元。再為
07 抗告僅得以適用法規顯有錯誤為理由，並應委任律師為代理人。

08 如委任律師提起再抗告者，應一併繳納再抗告費。

09 中 華 民 國 113 年 8 月 6 日

10 書記官 沈怡瑩

11 附註：

12 再抗告人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或再抗告
13 人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
14 經法院認適當者，亦得為第三審代理人。

15 再抗告人或其法定代理人具有律師資格者及前項情形，應於提起
16 再抗告或委任時釋明之。

17 附表一：

18 所有權人：陳炳騫

編號	土地坐落					面積 平方公尺	權利範圍	
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號			
1	高雄市	○○區	○○	○	00-0	0000.00	000000分 之764	
	備考	第四種商業區						

19

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	建築面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途	
1	1667	高雄市○○區○○ 段○○段0000地號	15層樓 鋼筋混	12樓層：1 68.85	陽台18.32 雨遮9.73	全部

(續上頁)

01

		----- 高雄市○○區○○ ○路000號00樓	凝土造 之第12 層	合計：16 8.85			
2	1853	高雄市○○區○○ 段○○段0000地號 ----- 同上建物共同使用 部分		共同使用 部分：163 80.69 合計：163 80.00		000000分 之833	
	備考	含車位編號：54、129號，權利範圍各100000分之101					

02

附表二：

03

所有權人：陳炳騫							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	
1	高雄市	○○區	○○	○	00-0	0000.00	000000分 之764
	備考	第四種商業區					

04

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	建築面積(平方公尺)		權利範圍	
				樓層面積 合計	附屬建物主 要建築材料 及用途		
1	1668	高雄市○○區○○ 段○○段0000地號 ----- 高雄市○○區○○ ○路000號00樓	15層樓 鋼筋混 凝土造 之第13 層	13樓層：1 68.85 合計：16 8.85	陽台18.32 雨遮9.73	全部	
2	1853	高雄市○鎮區○○ 段○○段0000地號 ----- 同上建物共同使用 部分		共同使用 部分：163 80.69 合計：163 80.00		000000分 之833	
	備考	含車位編號：52、53號，權利範圍各100000分之101					

01 附表三：
02

所有權人：陳炳騫							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	○段	地號	平方公尺	
1	高雄市	○○區	○○	○	00-0	0000.00	000000分之382
	備考	第四種商業區					

03

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	建築面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積 合計	附屬建物主要建築材料及用途	
1	1451	高雄市○○區○○ 段○○段0000地號 ----- 高雄市○○區○○ ○路000號00樓之0	15層樓 鋼筋混凝土造 之第12層	12樓層：1 02.82 合計：10 2.82	陽台15.25 雨遮3.53	全部
2	1469	高雄市○○區○○ 段○○段0000地號 ----- 同上建物共同使用 部分		共同使用 部分：223 50.11 合計：223 50.00		000000分之368