

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第55號

異 議 人

即 債務人 齊一興業開發股份有限公司

法定代理人 賴增銓

相 對 人

即 債權人 吳茂松

上列當事人間拍賣抵押物強制執行事件，異議人對於本院民事執行處司法事務官於民國113年8月20日所為108年度司執字第59752號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

異議費用由異議人負擔。

理 由

一、按強制執行事件，由法官或司法事務官命書記官督同執達員辦理之；本法所規定由法官辦理之事項，除拘提、管收外，均得由司法事務官辦理之，強制執行法第3條定有明文。次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，此觀強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4之規定即明。查本院民事執行處

01 司法事務官於民國113年8月20日以108年度司執字第59752號
02 裁定（下稱原裁定）駁回異議人之聲明異議及聲請，異議人
03 於該裁定送達後10日內具狀提出異議，司法事務官認其異議
04 無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相符，先予敘明。

05 二、本件異議意旨略以：本件拍賣明有主建物及基地無法併同移
06 轉之事實，惟本院仍執意拍賣，致使所轄地政無法登記，顯
07 有適法及程序違誤。又中和地政事務所希請本院函文說明本
08 件拍賣債務人所有之不動產皆為信託財產，惟查土地登記簿
09 謄本拍賣債務人黃亞源就拍賣標的主建物所座落土地，共有
10 經信託、買賣等共兩次不同方式取得，與中和地政事務所於
11 113年8月20日函覆本院之函文第4條第1項迥然有異。復查鈞
12 院請債權人提出與本件拍定之甲標建物相同使用執照之建物
13 的土地配賦資料，惟債權人僅具狀簡略以「甲標拍定後，黃
14 亞源名下所殘留土地持分，確依相關法令規定搭配其他建
15 物」等語帶過，亦無提出相關資料，顯見債權人恐不明瞭其
16 已為違法執行，或故意誤導本院違法執行，爰依法提出異
17 議，請求撤銷未合法執行等語。

18 三、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或
19 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制
20 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執
21 行程序終結前，為聲請或聲明異議，強制執行法第12條第1
22 項前段定有明文。此項聲明異議，係於執行程序中向將來排
23 除違法執行處分之手段，並非於執行程序終結後溯及排除違
24 法執行之效果，故撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在
25 強制執行程序開始後、終結前始得為之，若強制執行程序一
26 經終結，即不許執行法院撤銷或更正原處分或程序。縱為撤
27 銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行。法院自可以
28 此為理由，予以駁回（最高法院109年度台抗字第1362號、1
29 11年度台抗字第313號裁定意旨參照）。又所稱強制執行程
30 序終結，究指強制執行程序進行至如何程序而言，應視聲請
31 或聲明異議之內容，分別情形定之（最高法院111年台上字

01 第1058號裁判要旨參照)。

02 四、經查：

03 (一)新北市中和地區農會(下稱中和農會)於民國108年5月22
04 日,執他項權利證明書、抵押權設定及變更契約書、借據及
05 土地登記謄本,以本院102年度司拍字第153號、106年度司
06 拍字第83號民事裁定為執行名義,聲請就原為余昇光、黃亞
07 源所有,嗣轉讓予相對人之如附表所示不動產(下分稱其建
08 號或地號,合稱系爭不動產)為強制執行,系爭不動產經本
09 院民事執行處實施查封後,編定為甲標鑑價進行鑑價,並委
10 由臺灣金融資產服務有限公司(下稱臺灣金融資產)執行拍
11 賣程序,嗣臺灣金融資產於111年10月26日就系爭不動產進
12 行第一次拍賣,因無人應買而減價定於111年11月16日進行
13 第二次拍賣,然第二次拍賣亦無人應買,執行法院於112年6
14 月13日核發除去系爭不動產上之租賃關係之執行命令後,依
15 中和農會聲請於113年1月31日進行減價拍賣程序,由相對人
16 拍定並繳清價款,執行法院於113年3月28日核發權利移轉證
17 明書予相對人等情,業經本院職權調取上開執行卷宗核閱無
18 訛。

19 (二)又應買人雖就拍賣物之瑕疵無擔保請求權,但因強制執行法
20 上之拍賣仍應解為買賣之一種,並以拍定人為買受人,以拍
21 賣機關代債務人為出賣人(最高法院49年台抗字第72號裁判
22 參照),則債權人及債務人即有協同陳明買賣標的物資訊之
23 義務,執行法院亦因而有調查之義務,若因未能查明致影響
24 拍賣之效力時,其因而衍生之風險,亦應由債權人及債務人
25 承擔,始得兼顧及平衡應買人就物之瑕疵無擔保請求權之規
26 範(參臺灣高等法院高雄分院103年度抗字第74號裁判意
27 旨)。是以異議人為負有程序上協力義務之債務人,即為利
28 害關係人,係聲明異議適格主體,先予敘明。

29 (三)本件異議人主張系爭拍賣標的之主建物及基地無法併同移轉
30 致無法登記,執行程序違反法令云云,查本院民事執行處於
31 109年5月21日以新北院賢108司執菊字第59752號函詢新北市

01 中和地政事務所：「如附表所示甲標之不動產持分比例，若
02 分別拍定後，各該分標之不動產標的可否辦理所有權移轉登
03 記？有無違反公寓大廈管理條例等相關法令規章？有無應併
04 同移轉登記或漏未查封之不動產？」（見司執卷二第389
05 頁），據新北市中和地政事務所以109年6月2日新北中地登
06 字第1096168919號函及113年4月19日新北中地登字第113618
07 7178號函覆稱：「黃亞源歸戶所有不動產僅336地號（登記
08 次序320，權利範圍144000分之1，查封範圍同前）登記為其
09 自有財產，其餘登記次序316之336地號，權利範圍144000分
10 之11007（查封範圍同前），337地號（登記次序50，權利範
11 圍144000分之111106，查封範圍144000分之107548），344
12 地號（登記次序4，權利範圍100000分之1，查封範圍同
13 前），1321建號（登記次序101，權利範圍全部，查封範圍
14 同前）皆為信託財產，原為賴增銓所有。因本案登記機關並
15 無各專有部分應搭配基地權利範圍之相關登記資料可稽，
16 …，原則應就義務人歸戶不動產一併查封拍賣，除貴處於辦
17 理查封時已查明債務人黃亞源拍賣土地範圍，係屬搭配他人
18 所有專有部分之基地應有權利範圍」（見司執卷三第229頁
19 至第230頁、卷五第193頁至第195頁）。嗣系爭不動產由相
20 對人拍定，本院民事執行處再於113年6月5日以新北院楓108
21 司執菊字第59752號函詢新北市中和地政事務所：「本院前
22 曾拍定與本件甲標不動產類似之標的，…。前案拍定之建
23 物，與本件拍定之甲標不動產登記建物面積、土地配賦等全
24 部相同，並經受理移轉登記與拍定人所有，於法並無不合」
25 （見司執卷五第241頁至第243頁），新北市中和地政事務所
26 於113年7月4日執行筆錄表示：「原則上不動產建物基地應
27 該要併同移轉，…。如基地剩餘持分是搭配到其他主建物，
28 再經法院來函說明已參照同棟建物之其他同面積樓層亦為如
29 此配賦，則本件甲標不動產即可過戶」（見司執卷五第387
30 頁），足見系爭不動產無各專有部分應搭配基地權利範圍之
31 相關登記資料，似應連同黃亞源之信託財產部分併同查封拍

賣，始無違民法第799條第5項及公寓大廈管理條例第4條第2項之規定，惟若前有同棟建物之其他同面積樓層亦為如此配賦，則系爭不動產即可過戶。嗣新北市中和地政事務所以113年8月1日新北中地登字第1136196161號函表示已塗銷查封系爭不動產如附表所示權利範圍（見司執卷五第447頁），已依權利移轉證書辦理並有不動產之建物暨土地登記第一類謄本附卷可稽。

(四)徵諸上開謄本及函覆內容，系爭不動產之拍定人即既已經地政事務所辦理登記完竣，取得不動產所有權，則系爭不動產之拍賣程序業已終結，亦無從撤銷或更正原程序，自無許異議人聲明異議之餘地。從而，本院司法事務官駁回異議人之聲明異議，其理由雖有不同，惟結論並無二致，異議意旨猶執前詞指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

五、據上論結，本件異議為無理由，依強制執行法第30條之1、民事訴訟法第240條之4第3項後段、第78條，爰裁定如主文。

中華民國 114 年 5 月 13 日
民事第一庭 法官 朱慧真

以上正本係照原本作成。

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，並應繳納抗告費新臺幣1,500元整。

中華民國 114 年 5 月 13 日
書記官 劉芷寧

附表：

108年司執字059752號 財產所有人：黃亞源、余昇光							
編號	土地坐落				面積（平方公尺）	權利範圍	最低拍賣價格（新臺幣元）
	縣市	鄉鎮市區	段	地號			
1	新北市	中和區	民富段	336	6046.68	144000分之1451	28,000,000元
備考	黃亞源所有（委託人：賴增銓）						
2	新北市	中和區	民富段	337	463.45	144000分之1451	2,200,000元
備考	黃亞源所有（委託人：賴增銓）						
3	新北市	中和區	民富段	344	437.31	0000000分之10080	2,100,000元
備考	余昇光持分0000000分之10070、黃亞源（委託人：賴增銓）持分0000000分						

(續上頁)

01

		之10
--	--	-----

02

編號	建號	基地座落 ----- 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 合計	附屬建物主 要建築材料 用途		
1	1321	新北市○○區○ ○段000地號 ----- 新北市○○區○ ○路○段000巷00 號5樓	5層樓鋼 筋混凝土 造	五層：263.81 合計：263.81	瞭望台(1)5 6.43平方公 尺，瞭望台 (2)56.43平 方公尺	全部	7,200,000元
	備考	含共同使用部分1343建號**7255.12平方公尺**100000分之1002					
2	4852	新北市○○區○ ○段000地號 ----- 新北市○○區○ ○路○段000巷00 號5樓頂未登記		五層頂一層未 登記：38.39 五層頂二層未 登記：38.39 合計：76.78		全部	2,500,000元
	備考	本件係未辦保存登記之建物					