

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第65號

異 議 人

即拍定人 黃承彥

相 對 人

即債權人 合作金庫商業銀行股份有限公司

法定代理人 林衍茂

代 理 人 嚴啓榮

相 對 人

即債務人 鐘霸實業股份有限公司

兼法定代理人 呂政昌

相 對 人

即債務人 呂燈棟

上列異議人因與相對人合作金庫商業銀行股份有限公司、鐘霸實業股份有限公司等人間清償票款強制執行事件，對於中華民國113年10月11日本院112年度司執字第122236號裁定提出異議，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄。

發回原司法事務官更為適當之處分。

異議程序費用由相對人呂政昌、呂燈棟負擔。

理 由

一、按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

01 裁定駁回之，民事訴訟法第240條之4第1項本文、第2項、第
02 3項分別定有明文。本件異議人就本院司法事務官於民國113
03 年10月11日所為之112年度司執字第122236號裁定即終局處
04 分，聲明不服而提出異議，該裁定於113年10月18日送達異
05 議人，異議人不服於113年10月28日提起本件異議，司法事
06 務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定及
07 意旨相符，先予敘明。

08 二、異議意旨略以：本院112年度司執字第122236號清償票款等
09 強制執行事件查封相對人即債務人呂政昌、呂燈棟所有如附
10 表所示之土地（下合稱系爭土地，如指個別地號土地，則以
11 地號稱之），並囑託臺灣金融資產服務股份有限公司（下稱
12 臺灣金服公司）於民國113年5月15日第四次拍賣系爭土地，
13 依當次拍賣公告載明：「本件拍賣標的960地號，已依新北
14 市政府111年度11月8日新北市地區○○000000000000號公告
15 徵收，請應買人特別注意，不得於拍定後因 土地公告徵收
16 請求撤銷拍定」，即已明白表示本件系爭土地不會也不能以
17 「土地徵收」為理由聲請撤銷拍定，而參加拍賣之應買人，
18 亦會參考此資訊決定合併拍賣不動產之全部出價，異議人合
19 理信賴拍定後可取得合併拍賣之全部不動產，並願意以總價
20 新臺幣（下同）7,931,200 投標買取得全部之不動產，嗣司
21 法事務官竟以「因該土地已經依法徵收」為由，單獨撤銷已
22 合併拍定全部不動產中之一筆，且以現況觀之，該筆不動產
23 可能是拍定人應買全部不動產後可獲利之部分，此是否有
24 「確保拍賣之正當性及實效性」，恐有疑義，對於異議人亦
25 非公允，對於司法事務官單獨撤銷合併拍賣中關於960地號
26 土地拍定程序提出異議，並為保障當事人之利益，聲請將本
27 件合併全部31筆土地之拍賣程序予以撤銷等語。

28 三、按執行法院如發見債權人查報之財產確非債務人所有者，應
29 命債權人另行查報，於強制执行程序開始後始發見者，應由
30 執行法院撤銷其處分，強制執行法第17條定有明文。被徵收
31 土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發

給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土地之權；被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止；直轄市應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，未領之徵收補償費，依規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。土地法第325條前段、土地徵收條例第21條第1項、第26條第1項、第3項分別定有明文，亦即因徵收而取得被徵收之不動產之時間，係補償費發給完竣（含主管機關依規定繳存專戶保管）之日。又強制執行拍賣之不動產為第三人所有者，其拍賣為無效，司法院20年院字第578號解釋在案。另執行法院就債務人所有數筆不動產公告合併成一標拍賣，法院自應就該數筆不動產同時拍定，無從僅就同一標中之部分不動產為拍定，如應買人於投標書中載明僅願買其中部分不動產，依地方法院民事執行處不動產投標參考要點第18點第17款規定投標無效，故如合併拍賣數筆不動產之其中一筆拍賣程序有重大瑕疵，而認應撤銷拍賣程序，因其他不動產合併拍賣而不可分，執行法院亦應將同一標別之其他拍賣標的予以全部撤銷，不得僅單獨就合併拍賣之部分不動產予以撤銷。

四、經查：

(一)相對人即債權人合作金庫商業銀行股份有限公司前持本院於85年3月26日及臺灣士林地方法院於85年6月19日核發之債權憑證為執行名義，聲請強制執行相對人即債務人呂政昌、呂燈棟所有系爭土地，本院實施查封、囑託鑑價並核定將如附表編號1至編號31所示全部土地合併拍賣之條件後，囑託臺灣金服公司代為拍賣，嗣於113年5月15日進行第四次拍賣程序中，由異議人拍定在案。惟執行法院於113年7月11日以如附表編號31所示960地號土地部分，因區段徵收已非債務人所有，拍定人無從持權利移轉證書辦理移轉登記，又該筆土地之徵收補償費，亦經債權人扣押為由，僅單獨撤銷該筆土地之拍定程序，此經本院調取系爭執行事件卷宗核閱在案。

(二)債權人聲請執行債務人呂政昌、呂燈棟所有系爭960地號土

地，依債權人聲請執行時所提土地登記簿謄本所載「公告徵收禁止分割、合併、移轉及設定他項權利，依新北市○○○○○○○○○○地區○○○○○○○○○○號公告徵收」等語，執行法院亦於112年10月30日函新北市政府函詢960地號土地徵收進度？債務人有無可領取之徵收補償款、數額、是否已領取？新北市○○於○○○○○○○○○○地區○○○○○○○○○○號函覆稱：「二、經查旨揭土地係屬『新北市土城司法園區區段徵收案』範圍…貴處所詢旨揭土地所有權人應領取徵收補償費及救濟金分述如下：(一)呂政昌（歸戶號129）：地價補償費為新台幣（下同）24萬9,744元整、土地改良物補償費及救濟金為263元整。(二)呂燈棟（歸戶號197）：地價補償費為24萬9,744元整、土地改良物補償費及救濟金為264元整。三、承上，案因旨揭所有權人皆逾期未領上開款項，爰本府依土地徵收條例第26條規定，將未領補償費及救濟金存入『新北市政府土地徵收補償費301專戶』，並分別於112年8月11日新北府地區字第1121578875號函及112年11月1日新北府地區字第1122162368號函通知所有權人在案，惟迄今（112年11月7日）均尚未領取」等語，依土地法第325條前段、土地徵收條例第21條第1項及第26條第1項、第3項之規定，債務人對於960地號土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，債務人未領之徵收補償費依規定繳存於專戶保管時，視同亦償完竣，自斯時起系爭960地號土地已非債務人所有甚明，且依新北市板橋地政事務所於113年8月20日以新北板登字第1136026264號函覆本院稱「三、經查前揭標的（960地號土地）業經本所以112年9月13日收件板登字第189200號案辦理區段徵收予中華民國（管理者：內政部），該標的已非屬上開債務人（即呂政昌、呂燈棟）所有，是拍定人無從持權利移轉證書辦理移轉登記」等語，顯見執行法院於112年12月1日囑託臺灣金服公司代為拍賣時，系爭960地號土地已非債務人所有甚明。

(三)執行法院囑託臺灣金服公司於113年5月15日進行第四次拍賣

01 程序，依當次拍賣公告載明包括960地號土地在內共計31筆
02 系爭土地均合併拍賣，並未予分標拍賣，雖拍賣公告備註欄
03 記載：「七、本件拍賣標的960地號，已依新北市政府111年
04 度11月8日新北市地區○○00000000000號公告徵收，請應買
05 人特別注意，不得於拍定後因土地公告徵收請求撤銷拍定」
06 等語，惟此拍賣條件應以該筆土地於拍賣時仍屬於債務人所有
07 為其前提，若拍賣時已非債務人所有，依強制執行法第17
08 條規定應由執行法院撤銷查封不予拍賣，否則逕予拍賣仍屬
09 無效，自非應買人無異議而為投標所得治癒其拍賣程序有關
10 標的物之權利瑕疵。又執行法院就960地號土地之拍賣程序
11 有如上重大瑕疵，雖經執行法院於113年7月11日撤銷，惟僅
12 就合併拍賣之31筆土地中之一筆撤銷，因其他土地合併拍賣
13 而不可分，執行法院亦應將同一標別之其他拍賣標的予以全
14 部撤銷，不得僅單獨就960地號土地拍賣部分予以撤銷，且
15 執行法院於原裁定以該筆土地拍定金額，僅占總拍定金額比
16 例為1.26%，撤銷全部標的之拍賣程序，顯違反比例原則云
17 云，誠與執行法院決定將所有債務人土地合併拍賣，即有列
18 為同一標別拍賣，且不得就其中部分土地出價標買之拍賣條
19 件，顯屬不符，自屬無據。

20 (四)依上，本院認為執行法院於113年5月15日就系爭土地所為第
21 四次拍賣程序，其中就960地號土地之拍賣程序有執行拍賣
22 第三人所有土地之重大瑕疵，基於同一標別合併拍賣不可分
23 性，自應撤銷當次合併全部標的土地之拍賣程序，始為合
24 法，雖執行法院於113年7月11日撤銷拍賣程序，惟僅就合併
25 拍賣31筆土地中之960地號土地一筆撤銷，仍於法無據，認
26 為無續為維持原裁定終局處分之必要。

27 五、綜上所述，原裁定駁回異議人就執行法院僅單獨撤銷關於96
28 0地號土地拍賣程序之異議，尚有未洽，異議人指謫原裁定
29 不當，求予廢棄，非無理由，爰將原裁定廢棄，發回由本院
30 司法事務官更為適法之處分（即應撤銷就單筆960地號土地
31 拍賣程序之處分）。至於異議人另聲請撤銷系爭土地全部之

拍賣程序部分，依強制執行法第12條第2項規定自屬執行法院之權限，非本件異議審理之範圍，併此敘明。

六、據上論結，本件異議為有理由，依強制執行法第30條之1，民事訴訟法第240條之4第3項前段、第79條、第85條第1項但書，裁定如主文。

中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
民事第一庭 法 官 張紫能

以上正本證明與原本無異

如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並應繳納抗告費新臺幣1000元整。

中 華 民 國 113 年 12 月 9 日
書記官 蘇哲男

附表：

112年司執字122236號 財產所有人：呂政昌、呂燈棟								
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	小段	地號			
1	新北市	土城區	忠義		997	186.32	36分之2	20,000元
	備考	呂政昌權利範圍36分之1、呂燈棟權利範圍36分之1						
2	新北市	土城區	忠義		998	821.80	24分之1	70,000元
	備考	呂燈棟權利範圍24分之1						
3	新北市	土城區	忠義		1002	1006.37	24分之1	90,000元
	備考	呂燈棟權利範圍24分之1						
4	新北市	土城區	忠義		1004	90.04	36分之2	10,000元
	備考	呂政昌權利範圍36分之1、呂燈棟權利範圍36分之1						
5	新北市	土城區	忠義		1006	1334.65	24分之2	250,000元
	備考	呂政昌權利範圍24分之1、呂燈棟權利範圍24分之1						
6	新北市	土城區	忠義		1007	22516.84	36分之2	2,200,000元
	備考	呂政昌權利範圍36分之1、呂燈棟權利範圍36分之1						
7	新北市	土城區	忠義		1011	2336.72	24分之2	350,000元
	備考	呂政昌權利範圍24分之1、呂燈棟權利範圍24分之1						
8	新北市	土城區	忠義		1012	647.65	24分之2	260,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
9	新北市	土城區	忠義		1013	1561.22	24分之2	220,000元
	備考	呂政昌權利範圍24分之1、呂燈棟權利範圍24分之1。						
10	新北市	土城區	忠義		1014	288.17	24分之2	40,000元

	備考	呂政昌權利範圍24分之1、呂燈棟權利範圍24分之1						
11	新北市	土城區	忠義		1015	513.79	24分之2	90,000元
	備考	呂政昌權利範圍24分之1、呂燈棟權利範圍24分之1						
12	新北市	土城區	忠義		1016	1025.21	24分之2	160,000元
	備考	呂政昌權利範圍24分之1、呂燈棟權利範圍24分之1						
13	新北市	土城區	忠義		1032	245.51	24分之2	100,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
14	新北市	土城區	忠義		1033	445.63	24分之2	140,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
15	新北市	土城區	忠義		1034	269.65	24分之2	40,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
16	新北市	土城區	忠義		1036	516.10	24分之2	90,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
17	新北市	土城區	忠義		1037	3173.15	24分之2	400,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
18	新北市	土城區	忠義		1038	699.60	24分之2	130,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
19	新北市	土城區	忠義		1039	4093.75	36分之2	450,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各36分之1						
20	新北市	土城區	忠義		1041	15642.28	36分之2	1,350,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各36分之1						
21	新北市	土城區	忠義		1042	15464.45	24分之1	1,300,000元
	備考	呂燈棟權利範圍24分之1						
22	新北市	土城區	忠義		1043	2359.91	24分之2	400,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
23	新北市	土城區	忠義		1044	144.27	24分之2	50,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
24	新北市	土城區	忠義		1045	190.06	24分之2	80,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
25	新北市	土城區	忠義		1046	276.94	24分之2	90,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各24分之1						
26	新北市	土城區	忠義		1047	1058.18	24分之1	200,000元
	備考	呂燈棟權利範圍24分之1						
27	新北市	土城區	忠義		1048	3195.97	24分之1	220,000元
	備考	呂燈棟權利範圍24分之1						
28	新北市	土城區	柑林		596	4129.60	36分之2	4,500,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各36分之1						

(續上頁)

01

29	新北市	土城區	柑林		597	951	36分之2	800,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各36分之1						
30	新北市	土城區	柑林		609	7.06	36分之2	5,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各36分之1						
31	新北市	土城區	柑林		960	169	36分之2	180,000元
	備考	呂政昌、呂燈棟權利範圍各36分之1						