

臺灣新北地方法院民事裁定

113年度執事聲字第25號

異 議 人 臺灣新光商業銀行股份有限公司

法定代理人 賴進淵

代 理 人 莊正暉

相 對 人 胡岑誌（原名：胡惟甯）

上列當事人間清償債務強制執行事件，異議人對於本院司法事務官於中華民國113年5月10日所為本院110年度司執字第156920號裁定，提起異議，本院裁定如下：

主 文

異議駁回。

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；法院認第一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，民事訴訟法第240條之3、第240條之4第1項本文、第2項、第3項規定甚明。經查，本院司法事務官於民國113年5月10日以110年度司執字第156920號民事裁定（下稱原裁定）駁回異議人之聲請，異議人於收受該處分送達後10日內具狀聲明異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，經核與上開規定相合，合先敘明。

二、次按拍賣不動產，應由執行法院先期公告；前項公告，應載明下列事項不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創、嚴重漏水、火

災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情
事及其應記明之事項；拍賣之不動產已有負擔，或債務人之
權利受有限制，或他人對之有優先承買權利等情形，亦應於
拍賣公告載明，強制執行法第81條第1項、第2項第1款及辦
理強制執行事件應行注意事項第43點第6款定有明文。復按
強制執行法上之拍賣仍應解為買賣之一種，並以拍定人為買
受人，以拍賣機關代債務人為出賣人。而拍賣物買受人依強
制執行法第69條、第113條規定，就物之瑕疵無擔保請求
權，故就上開足以影響應買人承買意願之重大資訊，執行法
院應依同法第77條之1規定詳為調查不動產現況，於拍賣公
告上為詳實之記載，充分揭露資訊使應買人知悉、注意，以
利其決定是否應買或願出之價額，俾維債權人、債務人之權
益，確保拍賣之正當性及實效性（最高法院109年台抗字第
1362號裁定意旨參照）。又強制執行法第81條第2項第1款所
指應記明事項，係指執行法院依通常調查之方法，查明執行
標的物之情形後，應將調查所得記載於拍賣公告而言。執行
法院於實施強制執行拍賣不動產時，應就拍賣標的物當時之
客觀狀態、占用狀況，依形式觀察或通常之調查方法所得，
併就當事人或利害關係人於拍賣實施前所陳報之事項加以記
載於拍賣公告，逾此範圍或通常之調查方法所能得知之事
實，而為執行法院所不知者，則不在執行法院應予公告之範
圍（最高法院105年台抗字第27號裁定參照）。末按強制執
行事件屬非訟事件性質，執行法院僅得為形式上審究，無權
調查審認當事人實體上權利義務之爭執。故於強制執行情
序中，當事人就實體上之權利有爭執時，應另提起訴訟，非
僅依強制執行法第12條聲明異議所能救濟（最高法院104年
台抗字第564號裁定意旨參照）。

三、本件異議意旨略以：

(一)預告登記保全之請求權為債權性質，不具物權效力

1.土地法第79條之1第3項規定：「預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力」，其立法理

01 由為：「國家基於強制權力所為之徵收、徵用、法院判決、
02 或強制執行而為之新登記，倘亦予排拒，則顯有礙公益，並
03 易起弊端，與創設預告登記之原旨有悖。有鑑於原有土地法
04 缺乏相關明文規定，實有增列預告登記與徵收、徵用、法院
05 判決、或強制執行相競合時效力條文之必要」。

06 2.預告登記在於公示預告登記請求權人與登記名義人間債之關
07 係，使大眾知悉決定要否再與登記名義人為交易，又預告登
08 記請求權係在保全對登記名義人土地移轉之私法上請求權，
09 並非真正取得土地之所有權，故預告登記保全之請求權係為
10 債權非屬物權性質，是預告登記僅能拘束預告登記請求權人
11 與原登記名義人，尚無拘束第三人之效力（臺北高等行政法
12 院99年度訴字第1947號判決參照）。

13 3.又預告登記係對於他人之土地權利，為保全其請求權而預先
14 所為之登記，為限制登記之一，亦屬保全登記，其目的在於
15 限制土地登記名義人對其土地有妨害保全之請求權之處分。
16 而預告登記保全之請求權係為債權非屬物權性質，與查封、
17 假扣押等其他限制登記所保全債權之請求權同（臺灣臺南地
18 方法院94年訴字第558號判決參照）。

19 4.按預告登記，既不具有物權效力，即無物權之追及效力，則
20 預告登記只為公示預告登記請求權人與登記名義人間債之關
21 係，其拘束效力，不及於繼受取得其物之人。故拍定人依強
22 制執行法規定取得不動產，不待登記即已取得不動產物權，
23 其原存在之預告登記之內容，對拍定人已無任何拘束力，拍
24 定人並不繼受該預告登記之限制。是已依土地法第79條之1
25 第1項第3款規定辦理預告登記之建物經法院拍賣後，囑託登
26 記機關辦理塗銷查封登記時，登記機關應同時塗銷預告登
27 記，並於登記完畢後通知原囑託機關及原申請人（內政部95
28 年3月28日內授中辦地字第0950724996號函參見）。又依土
29 地法第79條之1第1項之規定觀之，預告登記所欲保全之請求
30 權種類及內容繁多，似不宜一蓋而論，惟依物權法定主義
31 （民法第757條參照），預告登記之內容應不具物權效力

（法務部94年11月29日法律決字第0940040644號函參見）。

5.依上開土地法、法院判決及行政函釋，足認內政部國土管理署就本案執行標的不動產所為預告登記保全之請求權（亦即不動產移轉請求權），不論型態為何，抑不論登記請求權人係私人或公法人，均僅為債權性質非屬物權，預告登記非物權登記，係登記權利人與登記名義人間之私法行為，其效力僅及於雙方當事人間，不具物權效力，自無從創設具物權效力之優先承買權。

(二)預告登記無排除強制執行效力：本案不動產經鈞院110年司執字第156920號強制執行在案，依上開土地法、法院判決及行政函釋，不動產之預告登記業因強制執行而中斷效力，不動產拍定後，原存在之預告登記內容，對拍定人無任何拘束力，拍定人不繼受該預告登記之限制，執行法院囑託登記機關塗銷查封登記時，登記機關應同時塗銷預告登記，從而於強制執行程序中，內政部國土管理署之不動產移轉請求權依法已不得行使，殊屬無疑。

(三)不動產預告登記之「出售」，不包含強制執行拍賣：

本案不動產謄本記載之預告登記內容為：「請求權人：中華民國，管理機關：內政部營建署，本筆合宜住宅房地，願自取得所有權登記之日起十年內，除繼承或依法強制信託外，不得出售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，如有違反前述事項，願以承購房地原價85%之價格，移轉予請求權人。依上開預告登記意旨，所稱「出售」，係指債務人胡岑誌（原名：胡惟甯）於閉鎖期內「自行意定出售」，始可能由內政部國土管理署行使移轉請求權，倘係遭強制執行拍賣，因非出於「自行意定出售」，債務人根本無從將不動產移轉內政部國土管理署所有，從而本案不動產遭強制執行拍賣者，非屬內政部國土管理署得行使移轉請求權之類型，質言之，該預告登記僅能拘束一登記名義人所為處分，無拘束第三人（即抵押權人或執行債權人）之效力。

(四)內政部國土管理署訴請以預告登記價格優先承買本案不動產

01 之訴訟，業經鈞院111年重訴字第645號判決駁回並確定在
02 案。

03 (五)鈞院民事執行處原核定之拍賣條件於法不合：

04 1.鈞院民事執行處原定111年12月5日之第一次拍賣公告（已停
05 拍），其拍賣條件記載：「本件拍賣標的係屬板橋浮洲合宜
06 住宅之房地，依不動產登記謄本所載，債務人願自取得所有
07 權登記之日起十年內，除繼承或依法強制信託外，不得出
08 售、出典、贈與、交換或信託移轉予他人，如有違反前述事
09 項，願以承購房地原價85%之價格，移轉予請求權人中華民國
10 國（管理機關：內政部營建署），並辦妥預告登記。又內政
11 部署已於民國110年12月2日，依監察院同年10月19日110內
12 調0038案號調查報告，以營署管字第1101238913號來函，表
13 示將行使買回合宜住宅之權利，並於111年7月15，函復本院
14 買回之價格為新臺幣（下同）6,615,716元。故本件拍定後
15 將通知內政部營建署是否行使買回權利；嗣該署未於本院通
16 知期限內行使買回權利時，本件再通知拍定人繳交尾款並核
17 發權利移轉證書，如該署行使買回權確定後（若有爭執而涉
18 訟，需經訴訟程序確定），拍定人所繳之保證金無息退還。
19 惟就買回權利有所爭執時，非聲明異議程序所得審究，應尋
20 訴訟途徑以資解決。應買人應於投標前審慎評估內政部營建
21 署於拍定後，將以前開價額（6,615,716元）行使買回權，
22 評估後決定是否參與投標應買，若得標後不得以前開情形為
23 由異議而主張拍賣無效或主張撤銷拍賣程序或向本院請求損
24 害賠償，如有不同意者，請慎重考慮勿投標，投標應買視為
25 同意此拍賣條件」。

26 2.上開拍賣條件既經鈞院111年重訴字第為45號判決確認內政
27 部國土管理署於本案強制執行程序不得行使優先承購權，預
28 告登記內容對拍定人無任何拘束力，準此，不動產一旦拍定
29 繳足價金，執行法院即應核發權利移轉證書，並囑託登記機
30 關塗銷查封登記，登記機關並應同時塗銷預告登記，凡不動
31 產有預告登記者，執行實務均如是處理，惟本案卻反其道而

01 行，從而上開拍賣條件實已全然抵觸土地法第79條之1第3項
02 規定，違法創設法律所無之拍賣取得所有權障礙，嚴重損及
03 參標人及各債權人、債務人權益甚明。

04 (六)爰依法提出異議，就原裁定駁回聲請人於111年9月2日及同
05 年12月1日、112年11月17日、113年1月24日及同年3月29日
06 就鈞院公開拍賣程序所定之拍賣條件聲請變更、除去暨聲明
07 異議之裁定廢棄等語。

08 四、經查：

09 (一)原裁定附表所示不動產（下稱系爭不動產）之建物、土地登
10 記謄本所有權部之其他登記事項，經利害關係人國土管理署
11 請求預告登記登載：「本筆合宜住宅房地，願自取得所有權
12 登記之日十年內，…如有違反…，願以承購房地原價85%之
13 價格，移轉於請求權人…」，執行法院於進行第一次拍賣程
14 序前發函詢問國土管理署陳述意見，嗣經該署具狀表明若此
15 標的拍定時，將行使買回權，並陳明其依監察院函文意見請
16 求執行法院於拍賣公告中應載明此一事實，俾以避免「假弱
17 勢購屋、真轉售套利」情事發生。是執行法院認國土管理署
18 若於系爭不動產拍定時行使買回權，定會影響應買人之應買
19 意願及出價，且足以影響拍定人是否能取得所有權及債權人
20 受償額度，又該買回權之存否係屬實體爭議訴訟，非執行法
21 院得以異議程序予以審究，且實體訴訟曠日廢時，如此重大
22 訊息應予揭露始符法制，故駁回異議人請求撤銷、變更及除
23 去111年12月5日第一次拍賣公告「使用情形欄」第八點記
24 載。

25 (二)本院認執行法院於進行拍賣程序前發函詢問國土管理署陳述
26 意見，而於111年12月5日第一次拍賣公告使用情形欄第八點
27 載明：「……故本件拍定後將通知內政部營建署是否行使買
28 回權利；嗣該署未於本院通知期限內行使買回權利時，本件
29 再通知拍定人繳交尾款並核發權利移轉證書，如該署行使買
30 回權確定後（若有爭執而涉訟，需經訴訟程序確定），拍定
31 人所繳之保證金無息退還。惟就買回權利有所爭執時，非聲

01 明異議程序所得審究，應尋訴訟途徑以資解決……」等情，
02 是原審依通常調查之方法查得上開拍賣標的之使用情形，並
03 記明於拍賣公告上，執行程序並無違誤可言。依我國社會就
04 不動產交易之一般情狀，不動產上是否有設定負擔，是否有
05 預告登記之情形，涉及該不動產之移轉、使用會不會發生麻
06 煩，這會影響買受人承買之意願及願意支出之價格，可認係
07 屬足以影響交易之重大資訊。依前揭說明，自應於拍賣公告
08 上為詳實之記載，充分揭露資訊使應買人知悉，以保障拍賣
09 雙方之合法權益。是以，本件異議人提起異議所主張之前述
10 理由，與我國法制保障交易安全之精神顯相違背，自難認有
11 理。從而，本院司法事務官以原裁定駁回異議人強制執行之
12 聲請，並無不合。異議意旨指摘原裁定不當，求予廢棄，為
13 無理由，應予駁回。

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

16 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
17 民事第六庭 法 官 許映鈞

18 以上正本係照原本作成。

19 如對本裁定抗告，應於收受裁定正本送達後10日內向本院提出抗
20 告狀，並繳納抗告裁判費新臺幣1,000元整。

21 中 華 民 國 113 年 10 月 7 日
22 書記官 陳逸軒