

臺灣新北地方法院民事裁定

114年度執事聲字第51號

異 議 人 黃承鴻

黃承彥

相 對 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 嚴啟榮

上列異議人因與相對人間清償票款等強制執行事件，對於中華民國114年4月11日、114年4月24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

異議駁回。

異議程序費用由異議人負擔。

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4第1項前段、第2項、第3項分別定有明文。上開規定，依強制執行法第30條之1規定，於強制執行程序準用之。查本院司法事務官分別於民國114年4月11日、114年4月24日所為之112年度司執字第122236號裁定（下稱原處分）分別於114年4月18日、114年5月5日送達本件異議人黃承鴻、黃承彥（下逕稱其姓名），有送達證書在卷可佐，加計在途期間2日及不變期間10日，聲明異議期間分別於114年4月30日及114年5月17日屆滿，黃承鴻不服上開裁定於114年4月28日提起本件異議，至於黃承彥遲至114年5月19日始提起本件異議。是以，黃承鴻所提之異議，司法事務官認其異議無理由而送請本院裁定，核與上開條文規定及

01 意旨相符，應屬合法；至黃承彥所提之異議，顯逾聲明異議  
02 期間，自非合法，應予駁回。

03 二、異議意旨略以：相對人即債權人合作金庫商業銀行股份有限  
04 公司（下逕稱相對人）查報附表編號1至編號31所示土地  
05 （下合稱系爭土地，如指個別地號土地，則以地號稱之）為  
06 第三人即債務人呂政昌、呂燈棟（下逕稱其姓名）之財產，  
07 執行法院於拍賣時或拍賣前已知悉系爭960地號土地非呂政  
08 昌、呂燈棟所有。臺灣金融資產服務股份有限公司112年板  
09 金職七字第450號通知已表明系爭960地號土地不會也不能以  
10 「土地徵收」為由聲請撤銷拍定，應買人亦以此為考量參加  
11 拍賣，上開文字已表明應買人可能得到徵收補償，應買人合  
12 理信賴公告文字，應予保障。倘認本件拍賣有瑕疵，因非應  
13 買人之過錯，應將本案拍賣之30筆土地及系爭960地號土地  
14 徵收補償金，一併移轉給拍定人黃承鴻、黃承彥。另黃承鴻  
15 於本件拍賣程序中，雖與他人共同投標，但就系爭597地號  
16 土地是單獨購買，且是基於系爭597地號土地共有人身分購  
17 買系爭土地，是原裁定以系爭960地號土地已依法徵收為  
18 由，撤銷全部拍賣程序，侵害共有人權益。爰依法聲明異議  
19 等語。

20 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  
21 命債權人另行查報，於強制執行程序開始後始發見者，應由  
22 執行法院撤銷其處分，強制執行法第17條定有明文。被徵收  
23 土地之所有權人，對於其土地之權利義務，於應受之補償發  
24 給完竣時終止，在補償費未發給完竣以前，有繼續使用該土  
25 地之權；被徵收土地或土地改良物之所有權人，對於其土地  
26 或土地改良物之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終  
27 止；直轄市應於國庫設立土地徵收補償費保管專戶，未領之  
28 徵收補償費，依規定繳存專戶保管時，視同補償完竣。土地  
29 法第235條前段、土地徵收條例第21條第1項、第26條第1  
30 項、第3項分別定有明文，亦即因徵收而取得被徵收之不動  
31 產之時間，係補償費發給完竣（含主管機關依規定繳存專戶



01 係屬『新北市土城司法園區區段徵收案』範圍…貴處所詢旨  
02 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  
03 政昌（歸戶號129）：地價補償費為新臺幣（下同）24萬9,7  
04 44元整、土地改良物補償費及救濟金為263元整。(二)呂燈棟  
05 （歸戶號197）：地價補償費為24萬9,744元整、土地改良物  
06 補償費及救濟金為264元整。三、承上，案因旨揭所有權人  
07 皆逾期未領上開款項，爰本府依土地徵收條例第26條規定，  
08 將未領補償費及救濟金存入『新北市政府土地徵收補償費30  
09 1專戶』，並分別於112年8月11日新北府地區字第112157887  
10 5號函及112年11月1日新北府地區字第1122162368號函通知  
11 所有權人在案，惟迄今（112年11月7日）均尚未領取」等  
12 語，依土地法第235條前段、土地徵收條例第21條第1項及第  
13 26條第1項、第3項之規定，呂政昌、呂燈棟對於系爭960地  
14 號土地之權利義務，於應受之補償費發給完竣時終止，呂政  
15 昌、呂燈棟未領之徵收補償費依規定繳存於專戶保管時，視  
16 同亦償完竣，自斯時起系爭960地號土地已非呂政昌、呂燈  
17 棟所有甚明，且依新北市板橋地政事務所於113年8月20日以  
18 新北板登字第1136026264號函覆本院稱「三、經查前揭標的  
19 （系爭960地號土地）業經本所以112年9月13日收件板登字  
20 第189200號案辦理區段徵收予中華民國（管理者：內政  
21 部），該標的已非屬上開債務人（即呂政昌、呂燈棟）所  
22 有，是拍定人無從持權利移轉證書辦理移轉登記」等語，顯  
23 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，  
24 系爭960地號土地已非呂政昌、呂燈棟所有甚明。

25 (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  
26 程序，依當次拍賣公告載明包括系爭960地號土地在內共計3  
27 1筆系爭土地均合併拍賣，並未予分標拍賣，雖拍賣公告備  
28 註欄記載：「七、本件拍賣標的960地號，已依新北市政府1  
29 11年度11月8日新北市地區○○0000000000號公告徵收，請  
30 應買人特別注意，不得於拍定後因土地公告徵收請求撤銷拍  
31 定」等語，惟此拍賣條件應以該筆土地於拍賣時仍屬於債務

人所有為其前提，若拍賣時已非債務人所有，依強制執行法第17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標的物之權利瑕疵。執行法院於113年5月15日就系爭土地所為第四次拍賣程序，其中就系爭960地號土地之拍賣程序有執行拍賣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性，自應撤銷當次合併全部標的土地之拍賣程序，始為合法，是執行法院逕撤銷系爭土地全部之拍定程序，並無違誤。異議人雖主張其合理信賴拍賣公告文字，應予保障云云，惟信賴保護應以拍賣程序合法為前提，執行法院於113年5月15日就系爭土地所為第四次拍賣程序既不合法，應無信賴保護的問題。從而，異議意旨指摘原裁定違法不當，求為廢棄，自無理由，應予駁回。

五、綜上所述，黃承鴻所提之異議為無理由，黃承彥所提之異議為不合法，爰裁定如主文。

中華民國 114 年 10 月 13 日  
民事第二庭 法官 蘇子陽

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1,500元。

中華民國 114 年 10 月 13 日  
書記官 余佳蓉

附表：

112年司執字122236號								
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						
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						