

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

114年度斗簡字第389號

原告 宋兆武

被告 元大商業銀行股份有限公司

設臺北市○○區○○路0段000號0~0樓及
0~00樓

法定代理人 張財育

訴訟代理人 林育輝

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國114年11月25日言詞辯
論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)訴外人施板治因積欠被告債務未償，遭被告向鈞院聲請就施
板治名下門牌號碼「彰化縣○○鄉○○村○○巷00號」未辦
保存登記農舍（下稱系爭農舍）為強制執行，鈞院以106年
度司執字第50695號公開拍賣，由原告於民國108年2月19日
以新臺幣（下同）37萬元拍定取得，並經鈞院於108年4月3
日核發不動產權利移轉證書在案。

(二)被告為銀行業者，性質上屬營利社團法人，內部單位配置有
法務人員，應具有一定法律專業知識，且當初於向鈞院聲請
對施板治強制執行時，曾申請土地謄本陳報法院在案，清楚
了解該地為農地，並明知土地上有3棟房屋，於拍賣程序進
行中、至現場指界查封之際，從客觀情狀當時應即可輕易得
知系爭農舍坐落基地情形，依法理應事先查證，避免產生違
反農業發展條例（下稱農發條例）第18條第4項中段規定致
拍賣程序無效之情形，縱土地謄本上並未有農舍地上物之相
關記載，惟現今農地客觀上存在未辦保存登記農舍之情形乃

01 屬常見，為求慎重亦應向彰化縣政府函詢確認或向法院聲請
02 向縣政府查明，更遑論現場尚鋪設水泥且未種植任何農作，
03 加上另有非屬農舍之平房，客觀上顯未符合農地必須農用之
04 規定，依法亦應先將此違法狀態排除後始能進行拍賣程序，
05 然被告卻捨此不為，猶向鈞院聲請強制執行，致原告因信賴
06 法院公權力合法有效而參與投標，並於順利標得系爭農舍後
07 出租給洪挺育。

08 (三)嗣後李維仁律師即施板治之遺產管理人訴請法院確認上開拍
09 賣程序之買賣關係不存在且應予撤銷，經臺灣高等法院臺中
10 分院（下稱臺中高分院）111年度上字第399號判決認上開拍
11 賣程序單獨查封拍賣農舍，係違反農發條例第18條第4項中
12 段農舍應與所坐落用地併同移轉之強制規定，其拍賣有重大
13 瑕疵，依法應屬無效，故而撤銷系爭農舍之拍賣程序；李維
14 仁律師又另訴請法院請求洪挺育應將系爭農舍騰空返還，經
15 鈞院113年度訴字第1359號判決勝訴確定在案。

16 (四)原告乃一介草民，對於農發條例第18條第4項中段農舍應與
17 所坐落用地併同移轉之強制規定礙難知悉，僅單純相信法院
18 公權力拍賣程序進而參與投標，並順利標得系爭農舍，反觀
19 被告內部單位既有法務人員，對於上開農發條例第18條第4
20 項中段規定農地與農舍應併同移轉之強制規定當難認為不
21 知，竟仍執意進行強制執程序，被告主觀上難認非屬故意
22 （至少亦有過失），且原告事後歷經多次訴訟終遭法院認定
23 拍賣程序無效，造成原告因此前後支出裁判費等訴訟費用16
24 萬5,447元、可預期30年租金收入684萬元【1萬9000元×12個
25 月×30年】、遭房客(即洪挺育)請求債務不履行損害賠償51
26 萬6,000元、因本件纏訟多年（約長達6年）精神慰撫金15萬
27 元，以上合計共767萬1,447元之損害，原告自得依侵權行為
28 規定，請求被告加以賠償。

29 (五)原告依民事訴訟法第244條第4項規定，就上開總損害金額先
30 為其中一部即40萬元之請求。

31 (六)被告亦不否認其於當初聲請強制執行時係就系爭農舍及系爭

01 農舍坐落土地一併聲請拍賣之事實，惟因鑑價後認為土地拍
02 賣底價不足清償第一順位抵押權，始撤回關於土地部分之拍
03 賣執行，徒留系爭農舍繼續進行拍賣程序，並由原告依法拍
04 定取得，原告於合法取得系爭農舍權利後並出租於洪挺育，
05 後經認上開拍賣程序單獨查封拍賣系爭農舍，係違反農發條
06 例第18條第4項中段農舍應與所坐落用地併同移轉之強制規
07 定，拍賣有重大瑕疵，依法應屬無效，故遭撤銷系爭農舍之
08 拍賣程序，以被告身為銀行業金融機構，為確保了在法律框
09 架內穩健運營並保障自身權益，本配置有法務人員、法遵
10 長、甚或聘請外部律師負責處理日常內外法律事務，對於上
11 開農發條例第18條第4項中段規定農地與農舍應併同移轉之
12 限制規定當難推諉無從發現，竟怠於克盡善良管理人之注意
13 義務，於撤回土地部分之拍賣後仍執意單獨就系爭農舍進行
14 強制執执行程序，造成原告因此纏訟多年，最終不僅拍定取得
15 系爭農舍遭認無效，更因此受有上揭損害，兩者間顯有相當
16 因果關係，被告依法自應負損害賠償之責。

17 (七)並聲明：被告應給付原告40萬元，及自起訴狀繕本送達翌日
18 載起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；願供擔
19 保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：

21 (一)被告為施板治之債權人，於106年11月22日查調其全國財產
22 稅總債務人施板治所有門牌號碼為彰化縣○○鄉○○村○○
23 巷00號之未保存登記建物（即系爭農舍），稅籍編號：Z000
24 00000000及Z000000000000，及其坐落之土地馬興段767地號
25 （與未保存建物與土地一併執行），故被告於聲請強制執行
26 時，已就未保存建物與其坐落土地一併聲請強制執行。

27 (二)嗣後鈞院民事執行處107年2月27日發函就未保存建物及其坐
28 落土地進行測量、指界，因債務人施板治死亡，鈞院民事執
29 行處107年3月31日准由被告代辦不動產之遺產管理人加註登
30 記，並於107年5月8日發函通知就未保存建物及其坐落土地
31 進行鑑價，於107年6月5日發函通知就未保存建物及其坐落

01 土地進行詢價，於108年1月22日拍賣公告於標別3（系爭農
02 舍），備註四載明「本件僅拍賣建物，基地不在拍賣之列，
03 建物所坐落基地為第三人所有，且坐落權源不明，請應買人
04 注意，拍定後自行解決相關法律問題，若查明屬土地法第10
05 4條、民法426-2條之規定，則基地所有權人有優先承買權，
06 請應買人注意。」備註五載明「建物未辦理保存登記，依現
07 況拍賣。買受人應負擔不能為所有權移轉登記及若經建管單
08 位認定屬違章建築而有被訴請拆除之危險。」等語，鈞院民
09 事執行處為專業不動產拍賣機關，其於執行過程中並未發現
10 系爭農舍拍賣有違農發條例第18條第4項中段規定，被告當
11 然無從發現，況且鈞院民事執行處於拍賣公告標別3（系爭
12 農舍）備註四、五已載明該未保存建物應買之風險，原告無
13 視警語應買，自應承擔風險。

14 (三)再由臺中高分院112年度再字第15號民事判決，第8頁第2-5
15 行：「惟本件係因施板治之債權人聲請拍賣，執行法院未將
16 系爭農舍之坐落土地併付拍賣，致拍賣有無效之事由，而經
17 原確定判決認定應撤銷系爭拍賣程序……」等語，可知本件
18 拍賣無效為執行法院未將系爭農舍之坐落土地併付拍賣之
19 故，因被告於聲請強制執行時，已就未保存建物與其坐落土
20 地一併聲請強制執行。再由臺中高分院113年度再易字第12
21 號民事裁定，第1頁第28-30行再審原告宋兆武主張：「租屋
22 合約書（下稱系爭合約書）關於訂金欄位約定係屬空白，應
23 待伊確有收取承租人所應給付其餘款後，該租屋合約書才成
24 立生效，…」等語，可見合約書未成立，何來損失？況且原
25 確定判決（即臺中高分院111年度上字第399號民事判決），
26 既認定系爭農舍之拍賣程序應予撤銷，且系爭農舍拍賣程序
27 之買賣關係不存在等情，原告自110年10月1日起出租系爭農
28 舍收取之租金自為不當得利，何來損失。

29 (四)被告於聲請強制執行時，已就未保存建物與其坐落土地一併
30 聲請強制執行，然因執行法院未將系爭農舍之坐落土地併付
31 拍賣，致拍賣有無效之事由，而經原確定判決認定應撤銷系

01 爭拍賣程序，被告自無原告所述故意過失之情事，且系爭農
02 舍拍賣程序之買賣關係不存在等情，原告自110年10月1日起
03 出租系爭農舍收取之租金自為不當得利，原告就系爭拍賣之
04 農舍並無法律保護之權利，自難謂有損害發生之可能，原告
05 之請求於法無據。

06 (五)並聲明：原告之訴駁回。

07 三、法院的判斷：

08 (一)查被告於106年12月4日，持本院彰院賢96執壬字第2745號債
09 權憑證，向本院民事執行處聲請強制執行系爭農舍及所坐落
10 土地之同段767地號土地，本院民事執行處遂就同段767地號
11 土地為查封登記，並於107年3月30日前往現場指封土地，並
12 測量系爭農舍，107年7月26日為第1次拍賣公告系爭農舍，
13 嗣由原告於108年2月19日買受等情，業經本院調取106年度
14 司執字第50695號執行卷宗核閱無誤，兩造不爭執，此部分
15 事實應堪認定。原告主張：被告聲請強制執行時，未併同所
16 坐落土地一併拍賣，違反農發條例第18條第4項中段規定，
17 嗣因拍賣程序無效，原告受有損害，被告應予賠償等語，被
18 告否認之，並以前詞置辯。是本件之爭執厥為：本院民事執
19 行處未將同段767地號土地併同拍賣，被告有無違反注意義
20 務，而成立侵權行為？茲論述如下。

21 (二)按侵權行為人其過失之有無，應以是否怠於善良管理人之注
22 注意義務為斷，亦即以一般具有相當知識經驗且勤勉負責之
23 人，在相同情況下是否能預見並避免或防止損害結果之發生
24 為準繩，乃科以抽象輕過失作為兼顧被害人權益保護與加害
25 人行為自由之平衡點，最高法院106年度台上字第1048號判
26 決意旨可以參照。又強制執行法第5條第1項、第2項、第19
27 條第1項規定：「(第1項)債權人聲請強制執行，應以書狀
28 表明左列各款事項，提出於執行法院為之：一、當事人及法
29 定代理人。二、請求實現之權利。(第2項)書狀內『宜』
30 記載執行之標的物、應為之執行行為或本法所定其他事
31 項。」「執行法院對於強制執行事件，認有調查之必要時，

01 得命債權人查報，或依職權調查之。」準此以論，債權人就
02 聲請強制執行之債務人財產，固有查報之協力義務，但債務
03 人財產之現況為何，並非債權人注意義務之範圍，是縱債權
04 人所陳報者有所疏漏，亦難認有何過失可言。

05 (三)再按農發條例第18條第4項中段規定：「……農舍應與其坐
06 落用地併同移轉或併同設定抵押權……」，其立法目的係為
07 確保農業永續發展及農地合理利用，避免法律關係複雜（最
08 高行政法院112年度上字第269號判決意旨參照），應屬對農
09 舍之行政管制措施。是以，拍賣農舍事件，是否就坐落用地
10 併同移轉乙事，應由執行法院予以調查。倘債權人已陳報聲
11 請強制執行之農舍，縱事後執行法院因未將所坐落土地併同
12 拍賣而違反行政管制規定，進而影響拍賣效力，亦難認債權
13 人有故意、過失而成立侵權行為。

14 (四)經查，本件被告聲請強制執行時，已載明執行之標的為系爭
15 農舍及同段760、760-5、767、391地號土地，此見民事強制
16 執行聲請狀即可得知，而系爭農舍係坐落同段767地號土地
17 上，有航照示意圖附於執行卷可考（執行卷外放），足見被
18 告已陳報系爭農舍及所坐落土地，至於本院民事執行處縱未
19 將土地併同拍賣，違反農發條例第18條第4項中段規定，被
20 告亦不成立侵權行為，是原告訴請被告賠償損害40萬元，應
21 屬無據。

22 四、綜上所述，原告依侵權行為之法律關係，請求被告給付40萬
23 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
24 分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。至原告假執行之
25 聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

26 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

29 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

30 北斗簡易庭 法官 張鶴齡

31 以上正本係照原本作成。

01 如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按
02 他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳
03 納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日
05 書記官 蔡政軒