

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

113年度抗字第342號

抗 告 人 八八九科技有限公司

法定代理人 劉子昊

相 對 人 合勤科技股份有限公司園區分公司

法定代理人 楊國榮

上列抗告人就相對人對於附表所示不動產特別變賣程序應買聲明異議事件，對於民國113年9月6日臺灣苗栗地方法院113年度執事聲字第11號所為裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告人異議及抗告意旨略以：

(一)抗告人為原法院民事執行處（下稱執行法院）111年度司執字第17166號強制執行事件（下稱系爭執行事件）之債權人，執行法院於民國113年5月17日就債務人即案外人○○○股份有限公司所有之附表所示執行標的物（下稱系爭不動產）進行特別變賣程序，於同年7月15日以111年司執恭字第17166號函文准許最先表示承買之相對人應買（下稱系爭執行命令），係違反強制執行法第95條規定。

(二)系爭不動產之鄰近土地於執行法院准許相對人應買前已價格上漲，依辦理強制執行事件應行注意事項第54點規定，執行法院應不准許相對人應買；且系爭不動產尚有增建4、5、6樓未分別鑑價計算；另系爭不動產之抵押權人即案外人陽信商業銀行股份有公司、陽信國際租賃股份有限公司，於系爭不動產內之機械設備設定多筆動產擔保抵押權，該等動產未併同拍賣，系爭不動產低價賤賣將使抗告人及其他債權人蒙受損失。

01 (三)執行法院以系爭不動產拍賣程序，於相對人領得不動產權利  
02 移轉證書時已執行終結，惟抗告人就上開特別拍賣程序要件  
03 之違法事由向執行法院聲明異議時，拍賣程序既尚未終結，  
04 自不因相對人領得不動產權利移轉證書而受影響。執行法院  
05 司法事務官於113年8月8日裁定駁回抗告人對特別變賣程序  
06 准許相對人應買處分之聲明異議（下稱原處分）尚有失當，  
07 抗告人不服提出異議，原法院以113年度執事聲字第11號裁  
08 定（下稱原裁定）駁回異議，亦有違誤。爰提起本件抗告，  
09 聲明求為廢棄原裁定，請求撤銷相對人於執行法院113年5月  
10 17日就系爭不動產拍賣程序及停止強制執行程序等語。

11 二、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或  
12 對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制  
13 執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執  
14 行程序終結前，為聲請或聲明異議；但強制執行不因而停  
15 止，強制執行法第12條第1項定有明文。又撤銷或更正強制  
16 執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前始得為之，故  
17 聲明異議雖在強制執行程序終結前，而執行法院或抗告法院  
18 為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分  
19 或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自應駁  
20 回聲明異議。特定標的物之執行程序以該標的物之拍賣程序  
21 終結，其執行程序即告終結，如執行標的物為不動產者，於  
22 執行法院發給不動產權利移轉證書時，拍賣程序即已終結  
23 （最高法院112年度台抗字第144號裁定意旨參照）。

24 三、經查：

25 (一)執行法院就系爭不動產依強制執行法第80條規定，輪分經核  
26 可之鑑定單位趙永順建築師事務所、秉衡不動產估價師事務  
27 所進行二次鑑定，並由各該鑑定人於112年1月13日、112年5  
28 月16日出具鑑定報告，估價金額分別為新臺幣（下同）7億  
29 8,748萬7,299元及5億0,242萬1,500元，經詢問當事人對於  
30 價格之意見後，委託台灣金融資產服務股份有限公司中部分  
31 公司（下稱台灣金服公司）參酌鑑定報告及兩造意見後，訂

01 定總價為9億5,190萬元，於112年12月20日進行第一次拍賣  
02 程序，因無人應買，而由台灣金服公司於113年4月17日、11  
03 3年5月8日依強制執行法第91條第2項、第92條規定，各減價  
04 百分之10，先後以8億5,671萬元、7億7,103萬9,000元進行  
05 第二、三次拍賣仍無人應買。

06 (二)台灣金服公司再依強制執行法第95條第1項規定，定於113年  
07 5月17日起進行公告應買三個月之特別變賣程序，相對人於  
08 同日具狀表示願依原拍賣條件價格7億7,103萬9,000元聲明  
09 應買，執行法院審酌相對人於公告應買首日聲明應買，且應  
10 買價格與第一次鑑定價格相當，及系爭不動產經第一、二、  
11 三次拍賣均無人應買，直至公告應買程序始由相對人聲明應  
12 買等情，而以系爭執行命令准許相對人應買，相對人於113  
13 年7月31日繳足全部價金，執行法院於113年8月9日核發不動  
14 產權利移轉證書予相對人，經相對人於同年月12日收受該權  
15 利移轉證書等情，業經本院調取系爭執行事件電子案卷核閱  
16 無誤。

17 (三)揆之前揭裁定意旨，系爭不動產之拍賣程序於相對人領得權  
18 利移轉證書時業已終結，抗告人對系爭執行命令之聲明異議  
19 雖在拍賣程序終結前，惟系爭不動產之拍賣程序既已終結，  
20 抗告人聲明異議不應准許相對人應買，聲請撤銷相對人於執  
21 行法院113年5月17日就系爭不動產拍賣程序及停止強制執行  
22 程序，已無從執行，應認抗告人對系爭執行命令之聲明異議  
23 為無理由，不應准許。原處分駁回抗告人之聲明異議，所執  
24 理由雖與前述不同，但結論則無二致，仍應予維持，原裁定  
25 據此駁回抗告人之異議，自無違誤。抗告意旨指摘原裁定不  
26 當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

27 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

28 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

29 民事第四庭 審判長法官 楊熾光

30 法官 郭妙俐

31 法官 廖穗蓁

01 正本係照原本作成。  
02 再為抗告應以適用法規顯有錯誤為理由。  
03 如提起再抗告者應於裁定送達後10日內向本院提出抗告理由狀（  
04 須按照他造人數附具繕本）並繳納抗告裁判費新臺幣1000元，同  
05 時委任律師或具有律師資格之關係人為代理人。

06 書記官 黃美珍

07 中 華 民 國 113 年 10 月 23 日

08 【附表】

09

編號	建號	建物門牌及附屬建物、設備	權利範圍	應買價格
1	00	苗栗縣○○鎮○○○路0號	全部	7億6,950萬元
2	000	苗栗縣○○鎮○○○路0號	全部	56萬7,000元
3		8人電梯	全部	48萬6,000元
4		2000kg貨梯	全部	48萬6,000元
合計				7億7,103萬9,000元