

臺灣高等法院臺中分院民事裁定

114年度抗字第33號

抗 告 人 呂 芷 曦

上列抗告人因債權人台中商業銀行股份有限公司與債務人楊相哲等間清償借款強制執行事件，聲明異議，對於中華民國113年11月18日臺灣彰化地方法院113年度執事聲字第7號裁定提起抗告，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、按拍定人未繳足價金者，執行法院應再拍賣。再拍賣時原拍定人不得應買。如再拍賣之價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，原拍定人應負擔其差額。前項差額，執行法院應依職權以裁定確定之，強制執行法第68條之2第1、2項定有明文。不動產之強制執行，準用上開關於動產執行之規定，亦為同法第113條所明定。準此，倘拍定人未繳足價金，執行法院就該標的物再行拍賣程序，最後拍賣之價金低於原拍賣價金及因再拍賣所生之費用者，不問再行拍賣程序之次數及是否減價，原拍定人均應負擔其差額，以填補債權人及債務人之損害（最高法院103年度台抗字第000號裁定意旨參照）。

二、經查，原法院103年度司執字第0000號清償借款強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣過程如下：

（一）執行債權人○○○○銀行股份有限公司（下稱○○○○）聲請系爭執行事件，拍賣執行債務人楊相哲所有坐落○○縣○○鄉○○段000○○000○○000地號土地（下稱系爭土地）及其上同段00、00、00建號建物（下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），於民國000年00月17日第3次拍賣程序，由抗告人以新臺幣（下同）45,888,888元得標拍定（土地部分共812萬元、建物部分共37,768,888元），並繳納保證金

01 8,913,600元，有拍賣筆錄、投標書可稽（見系爭執行事件  
02 影卷【下稱影卷】一第7至10頁）。嗣第三人○○○於000年  
03 00月25日具狀以鄰地現耕所有權人身分向執行法院聲明優先  
04 承買（見影卷一第15頁），抗告人乃對○○○提起原法院  
05 105年度重訴字第111號確認優先承買權不存在訴訟（下稱承  
06 買權訴訟），並於000年0月20日成立和解，和解成立內容略  
07 以：抗告人及○○○同意系爭土地由○○○優先承買，系爭  
08 建物由抗告人優先承買，有承買權訴訟卷宗及和解筆錄可稽  
09 （見影卷一第53至54頁）。

10 (二)抗告人及○○○成立承買權和解後，執行法院即依承買權和  
11 解內容，於000年0月26日分別核發繳款命令，限期命○○○  
12 繳清系爭土地價金812萬元，及限期命抗告人繳清系爭建物  
13 價金扣除預繳保證金8,913,600元後之剩餘價金28,855,288  
14 元。其後，○○○於000年00月16日如數繳納，經執行法院  
15 於000年00月17日核發系爭土地之權利移轉證書，並於000年  
16 00月24日辦畢所有權移轉登記；抗告人則逾期未繳納系爭建  
17 物剩餘價金，執行法院乃就系爭建物重定第三次拍賣，迨於  
18 000年0月12日第三次拍賣而無人應買，債權人亦未承受，遂  
19 依強制執行法第95條規定公告定於000年0月17日起3個月內  
20 進行特別變賣，嗣因債權人之聲請而進行特別變賣程序後之  
21 減價拍賣，有執行法院繳款命令、強制執行進行單、權利移  
22 轉證書、土地登記謄本、拍賣公告、特別變賣公告、特別變  
23 賣程序後減價拍賣公告附於系爭執行事件卷宗可稽（見影卷  
24 一第55至58、65至68、75至76、81至84、99至103頁，影卷  
25 二第5至14頁）。

26 (三)○○○○乃於107年4月9日具狀對楊相哲、○○○提起原法  
27 院107年度重訴字第66號確認買賣關係不存在等事件訴訟  
28 （下稱買賣關係訴訟），經原法院於000年0月15日判決：確  
29 認楊相哲與○○○間就系爭土地於000年00月17日拍賣程序  
30 之買賣關係不存在、系爭執行事件所為准○○○買受系爭土  
31 地之拍賣程序應予撤銷、○○○應將系爭土地之所有權移轉

01 登記予以塗銷；並經本院於000年0月12日以000年度重上字  
02 第00號判決、最高法院於000年0月3日以110年度台上字第00  
03 0號判決駁回○○○之上訴確定。上開買賣關係訴訟判決揭  
04 示：抗告人與○○○於承買權訴訟成立和解，僅有私法契約  
05 之效力，無從拘束執行法院或第三人；系爭土地及其上系爭  
06 建物應合併拍賣，於系爭拍賣程序，經抗告人應買，○○○  
07 所為購買系爭土地而未連同系爭建物一併購買之表示，並非  
08 合法行使其優先購買權，○○○與楊相哲間就系爭土地於系  
09 爭拍賣程序之買賣關係無從成立，○○○所為之系爭土地所  
10 有權移轉登記違反農業發展條例第18條第4項規定，為無效  
11 等意旨，有買賣關係訴訟卷宗及判決可稽。

12 (四)嗣執行法院依買賣關係訴訟判決意旨，撤銷系爭土地之權利  
13 移轉證書，回復登記為楊相哲所有（見影卷二第51、81  
14 頁），及以000年0月15日執行命令撤銷000年0月12日就系爭  
15 建物之第3次拍賣程序及000年0月17日起3個月之公告應買程  
16 序，並於000年00月19日就系爭不動產進行第3次拍賣而無人  
17 應買，債權人亦未承受，執行法院乃公告進行自000年00月  
18 28日至112年0月00日之3個月特別變賣程序，其間，第三人  
19 ○○○於000年0月6日具狀以44,568,000元聲明應買系爭不  
20 動產，並於繳足系爭不動產價金44,568,000元後，獲執行法  
21 院於000年0月1日核發系爭不動產之權利移轉證書。嗣  
22 ○○○於000年0月19日陳報債權計算書，其中因再拍賣所  
23 生登報費用共1,800元，有執行命令、拍賣筆錄、特別變賣  
24 公告、民事聲明應買狀、權利移轉證書、民事陳報狀附於系  
25 爭執行卷宗可稽（見影卷二第115、127、133至141頁，影卷  
26 三第47至48、159至175頁）。其後，執行法院於000年0月4  
27 日以113年度司執字第7238號裁定（下稱原處分）抗告人應  
28 負擔再拍賣之價金差額及再拍賣所生費用額確定為  
29 1,322,688元，並敘明由抗告人前繳納之保證金8,913,600元  
30 中抵償，餘款7,590,912元待原處分確定後無息發還。抗告  
31 人不服，提出異議，由原法院於000年11月18日以113年度執

01 事聲字第0號裁定異議駁回（下稱原裁定），抗告人聲明不  
02 服，提起本件抗告。

03 三、抗告人於原法院聲明異議暨抗告意旨雖以：買賣關係訴訟經  
04 最高法院110年度台上字第000號判決確定後，執行法院應就  
05 系爭土地及系爭建物合併重新拍賣，而非單方面續行。執行  
06 法院雖於000年00月20日通知伊繳清剩餘價金，惟因伊於000  
07 年00月17日拍定時，系爭土地廣場並無任何廢棄物，僅單純  
08 堆放種植菇類之木削乾淨原料，然於000年12月20日執行法  
09 院通知伊繳款時，卻遭堆滿廢棄物；且系爭土地於000年00  
10 月17日拍定後，經○○○於106年間設定抵押權予第三人，  
11 執行法院告知伊會先塗銷，然尚未塗銷即於110年12月20日  
12 通知伊繳款，當時如何能令伊繳款承買？本件重新拍賣，伊  
13 相關權益受損甚大，執行法院當初讓○○○優先承買，已有  
14 缺失，不應再命伊負擔重新拍賣差額與費用。是以，原處分  
15 容有違誤，伊自得異議請求廢棄原處分，乃原裁定駁回伊之  
16 異議，亦有違誤，爰提起本件抗告等語。

17 四、然查：

18 (一)債權人○○○○聲請執行拍賣債務人楊相哲所有系爭不動  
19 產，由抗告人於000年00月17日第3次拍賣以45,888,888元得  
20 標拍定，然僅繳納保證金8,913,600元，並未繳納餘款。執  
21 行法院於000年00月19日再行第3次拍賣未拍定，經第三人  
22 ○○○於特別變賣程序以44,568,000元應買，與先前抗告人  
23 拍定價差達1,320,888元（計算式：45,888,888－  
24 44,568,000＝1,320,888），且執行債權人○○○○預墊再  
25 拍賣登報費1,800元等情，已如前二、(四)段所述，其間雖  
26 歷經承買權訴訟、買賣關係訴訟及多次拍賣程序，揆諸前  
27 一、段所揭規定及說明，不問再行拍賣程序之次數及是否減  
28 價，原拍定人即抗告人均應負擔其差額。且查，抗告人與  
29 ○○○於承買權訴訟成立和解，係渠等間就系爭不動產優先  
30 承買權之私法實體爭執互為讓步所為訴訟上之和解，並非執  
31 行法院所得審究，且依買賣關係訴訟判決前揭意旨，該和解

01 筆錄僅有私法契約之效力，無從拘束執行法院或第三人；況  
02 於承買權訴訟成立和解後，抗告人仍未遵期繳納剩餘價金致  
03 執行債權未能受償，執行法院因而再行拍賣程序（見前一、  
04 （二）段所述），○○○○始提起買賣關係訴訟，終致承買權  
05 訴訟和解結果為買賣關係訴訟判決所推翻，此亦非執行法院  
06 所得審究。抗告人主張執行法院當初讓○○○優先承買而有  
07 缺失云云，委無可採，要難以承買權訴訟和解結果為買賣關  
08 係訴訟判決所推翻，即認抗告人得解免強制執行法第68條之  
09 2第1項所定原拍定人應負擔拍賣差額之責。則原處分裁定抗  
10 告人應負擔再拍賣之價金差額及再拍賣所生費用額確定為  
11 1,322,688元（計算式：1,320,888+1,800=1,322,688），  
12 原裁定並駁回抗告人之聲明異議，於法均無不合。

13 （二）且查，系爭執行事件於買賣關係訴訟判決確定後，執行法院  
14 通知○○○○、○○○於000年00月25日到院就買賣關係訴  
15 訟判決意旨表示意見，並諭知○○○如不願意行使建物之優  
16 先承買權，則需依判決內容將撤銷土地權利移轉證書，  
17 ○○○需塗銷抵押權後始得領回土地拍賣款等節；並於000  
18 年00月1日通知○○○聲明是否就系爭不動產主張優先承  
19 買。經○○○於000年00月3日到院表示不主張優先承買系爭  
20 不動產。執行法院遂於000年00月20日通知○○○於000年1  
21 月3日前提出系爭土地抵押權已塗銷之證明文件，以利發還  
22 土地價金812萬元，經○○○於110年12月24日收受該通知；  
23 並於同日另通知拍定人即抗告人於7日內繳清系爭不動產價  
24 金扣除預繳保證金8,913,600元後之剩餘價金36,975,288  
25 元，且於通知中載明：「台端如未依限繳納價金而再行拍賣  
26 時，依強制執行法第113條準用第68條之2規定，台端不得買  
27 受，如再拍賣之價金低於原買受價金及因再拍賣所生之費用  
28 者，應由台端負擔其差額」等語，經抗告人於000年00月22  
29 日收受該通知，有執行法院訊問筆錄、通知函及送達證書可  
30 稽（見影卷二第15至17、41至57頁）。其後，○○○於000  
31 年0月2日具狀陳報已無抵押權登記之土地登記謄本，執行法

01 院乃於000年0月29日核准將812萬元發還○○○；抗告人則  
02 於000年00月30日具狀陳述意見表示拒絕依上開繳款通知繳  
03 款之意，執行法院乃通知抗告人於000年0月00日到院訊問，  
04 抗告人屆期未到，並於000年0月00日具狀陳述意見表示執行  
05 法院要求拍定人繳款前應先恢復當時拍賣現狀等旨，執行法  
06 院則於000年0月00日函覆抗告人所述新增設定抵押權，依規  
07 定於繳足價金後自會通知地政機關塗銷等旨，有民事陳報  
08 狀、陳報狀、土地登記第一類謄本、發還民事強制執行案款  
09 通知、民事陳述意見狀、訊問筆錄、執行法院通知函可稽  
10 （見影卷二第59至69、73至79、97、113至114頁）。

11 (三)按拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利  
12 移轉證書及其他書據。拍賣之不動產，買受人自領得執行法  
13 院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權。存於  
14 不動產上之抵押權及其他優先受償權，因拍賣而消滅。債務  
15 人應交出之不動產，現為債務人占有或於查封後為第三人占  
16 有者，執行法院應解除其占有，點交於買受人或承受人。強  
17 制執行法第97條、第98條第1項及第3項前段、第99條第1項  
18 分別定有明文。是拍定人需繳足價金取得權利移轉證書後，  
19 始能向執行法院請求依拍定時拍賣公告所載之拍賣條件點  
20 交。上開強制執行法第99條第1項規定，係就不動產在拍定  
21 後應如何排除有礙強制執行效果之行為所為之規定（最高法  
22 院91度台抗字第406號、第407號裁定意旨參照）。經查，依  
23 前四、(二)段所述，執行法院於000年00月20日通知抗告人  
24 繳納價金尾款時，前後亦數次通知○○○處理塗銷抵押權事  
25 宜，○○○旋於000年0月2日陳報已塗銷抵押權，並提出系  
26 爭土地登記第一類謄本為憑（見影卷二第73至75頁）；其  
27 間，抗告人曾多次具狀陳述意見，執行法院並有通知抗告人  
28 到院表示意見然未遵期到庭，可見執行法院已使抗告人有表  
29 示意見之機會及參與程序保障，抗告人亦得自行聲請閱卷或  
30 查詢地籍資料而知悉抵押權存否；且依前揭規定，於抗告人  
31 繳足價金後，亦得通知地政事務所塗銷抵押權。是以，抗告

01 人仍以系爭土地上設有抵押權為由，拒絕繳納原拍定金額餘  
02 款云云，亦非有據。

03 (四)再按不動產之強制執行準用關於動產執行之規定，拍賣物買  
04 受人就物之瑕疵無擔保請求權，強制執行法第69條、第113  
05 條定有明文。經查，抗告人主張系爭執行標的物有被第三人  
06 堆置廢棄物而占用乙節，縱然屬實，然系爭執行標的物是否  
07 被第三人占用，核屬物之瑕疵擔保之問題，抗告人就此對執  
08 行法院並無瑕疵擔保請求權，且查封後遭第三人占用等排除  
09 事宜，亦係拍定人取得權利移轉證書後請求點交時之程序處  
10 理，或對占有者行使物上請求權或損害賠償請求權之問題，  
11 亦非抗告人拒絕繳納原拍定金額餘款之正當理由。是以，抗  
12 告意旨仍執陳詞，指摘原裁定及原處分為不當，求予廢棄，  
13 為無理由，應予駁回。

14 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

16 民事第五庭 審判長法官 黃綵君

17 法官 陳宗賢

18 法官 吳崇道

19 正本係照原本作成。

20 不得再抗告。

21 書記官 陳宜屏

22 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日