

臺灣臺南地方法院民事裁定

113年度執事聲字第149號

異 議 人 張志誠

上列異議人因債權人京城商業銀行股份有限公司與債務人均英建設事業有限公司等間給付借款強制執行事件，異議人對於民國113年11月20日本院司法事務官所為113年度司執字第13076號民事裁定聲明異議，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；法院認第1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4第1項至第3項分別定有明文。本院民事執行處司法事務官所為113年度司執字第13076號裁定（下稱原處分）於民國113年11月22日送達異議人，異議人於同年12月4日具狀聲明異議，未逾不變期間，經本院司法事務官認其異議無理由，送請法院裁定，核與上開規定相符，合先敘明。

二、異議意旨略以：相對人執本院87年度執字第4751號、91年度執字第18960、18961號、93年度執字第18129號債權憑證（下合稱系爭債權憑證）為執行名義，向本院民事執行處（下稱執行法院）聲請就債務人如原處分附表所示之不動產（下稱系爭執行標的）強制執行，經執行法院以113年度司執字第13076號受理（下稱系爭執行事件），於113年8月13日進行第1次拍賣，由伊以新臺幣（下同）1209萬得標。惟

01 伊經通知逾期未繳足所餘價金，執行法院於113年10月29日  
02 再行拍賣後，由第三人蔡孟佳、曾泓博（下稱蔡孟佳等2  
03 人）以893萬8899元得標。執行法院乃依強制執行法第113條  
04 準用同法第68之2條規定，以原處分裁定命伊負擔再拍賣之  
05 價金價差315萬1101元（計算式：1209萬-893萬8899元）云  
06 云；惟系爭拍賣公告及鑑價報告中均未註明系爭執行標的上  
07 領有35筆臺南市政府工務局核發之建築執照，致伊無法辦理  
08 容積移轉，明顯有所疏失，爰聲明異議，請求撤銷原處分等  
09 語。

10 三、按拍賣不動產之公告應載明不動產之所在地、種類、實際狀  
11 況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受  
12 創、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以  
13 影響交易之特殊情事及其應記明之事項，強制執行法第81條  
14 第2項第1款分別定有明文。是執行法院於實施強制執行拍賣  
15 不動產時，固應就拍賣標的物當時之客觀狀態、占有使用情  
16 形，依形式觀察或通常之調查方法所得知悉足以影響交易之  
17 特殊情事，加以記載於拍賣公告，惟逾此範圍或非通常調查  
18 方法所能得知之事實，而為執行法院所不知者，則不在執行  
19 法院應予公告之範圍。又按拍定人未繳足價金者，執行法院  
20 應再拍賣。再拍賣時原拍定人不得應買。如再拍賣之價金低  
21 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  
22 差額。強制執行法第68條之2第1項定有明文。準此，倘拍定  
23 人未繳足價金，執行法院就該標的物再行拍賣程序，最後拍  
24 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  
25 行拍賣程序之次數及是否減價，原拍定人均應負擔其差額，  
26 以填補債權人及債務人之損害（最高法院103年度台抗字第4  
27 13號裁定意旨參照）。

28 四、經查，相對人前執系爭債權憑證為執行名義，向執行法院聲  
29 請就債務人所有之系爭執行標的強制執行，經執行法院以系  
30 爭執行事件受理，於113年8月13日進行第1次拍賣，由異議  
31 人以1209萬得標，惟異議人經通知後，逾期未繳足所餘價

01 金；執行法院復於113年10月29日再行拍賣後，由蔡孟佳等2  
02 人以893萬8899元得標等情，業經本院核閱系爭執行事件卷  
03 宗無訛。又查系爭拍賣公告附表之不動產「備考」欄已記  
04 載：「引用89年度執全字第1441號假扣押執行。道路用地」  
05 等語、於「使用情形」欄已記載：「假扣押查封及本案指界  
06 時，拍賣土地為道路路用地。土地實際使用現及有無其他使  
07 用上之限制，應買人請自行查證注意，拍定後不點交。」等  
08 語、於備註四記載：「依照強制執行法第113條準用同法第6  
09 9條規定，買受人就拍賣物之瑕疵無擔保請求權，拍定人不  
10 得以物之瑕疵為理由，請求撤銷拍定。投標人對於標的物請  
11 自行查明，審慎投標。」等語，則系爭拍賣公告既已明確載  
12 明系爭執行標的為道路用地，土地實際使用現及有無其他使  
13 用上之限制，應買人請自行查證注意，足見執行法院已就系  
14 爭執行標的當時之客觀狀態、占有使用情形，載明於系爭拍  
15 賣公告，無違反強制執行法第81條第2項第1款之情事；至於  
16 其他資訊，應由應買人自行查明，並自負瑕疵存在之危險。  
17 故異議人主張系爭拍賣公告及鑑價報告中均未註明系爭執行  
18 標的上領有多筆建築執照，致其無法辦理容積移轉，對其價  
19 值有巨大影響，明顯有所疏失云云，而逾期未繳足價金，即  
20 屬無據。從而，原處分命異議人應負擔再次拍賣與原拍定價  
21 金之差額315萬1101元，核無違誤。異議意旨指摘原處分不  
22 當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

23 五、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

24 中 華 民 國 113 年 12 月 31 日  
25 民事第四庭 法官 柯雅惠

26 以上正本係照原本作成。

27 如對本裁定抗告，須於裁定送達後10日內向本院提出抗告狀，並  
28 應繳納抗告費新台幣1500元整。

29 中 華 民 國 114 年 1 月 6 日  
30 書記官 于子寧