

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

114年度抗字第57號

抗 告 人 張志誠

上列抗告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，對於中華民國113年12月31日臺灣臺南地方法院所為裁定（113年度執事聲字第149號）提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告程序費用由抗告人負擔。

理 由

- 一、抗告意旨略以：原審執行法院113年度司執字第13076號給付借款強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍賣標的之甲標土地上，已領有臺南市政府工務局核發之35筆建築執照，致日後無法辦理容積移轉，此對土地價值有巨大影響，執行法院之拍賣公告及鑑價報告卻均未對此情形為註明，明顯有疏失。原處分命伊負擔再拍賣之價金價差，對伊不公。原裁定駁回伊異議，亦有違誤。爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。
- 二、按不動產之強制執行，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113條準用同法第68條之2第1、2項定有明文。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

01 第413號裁定意旨參照)。

02 三、經查：

03 (一)執行債權人京城商業銀行股份有限公司執原審法院87年度執  
04 字第4751號、91年度執字第18960、18961號、93年度執字第  
05 18129號債權憑證為執行名義，向執行法院聲請就債務人方  
06 壬寅所有坐落臺南市南區公英段1086地號土地（下稱系爭土  
07 地）強制執行，經執行法院以系爭執行事件受理，並於民國  
08 113年8月13日進行第1次拍賣，由抗告人以新臺幣（下同）  
09 1,209萬元得標。惟抗告人經通知逾期未繳足所餘價金，執  
10 行法院遂於同年10月29日再行拍賣後，由第三人蔡孟佳、曾  
11 泓博以893萬8,899元得標。執行法院乃依強制執行法第113  
12 條準用同法第68條之2規定，於113年11月20日以原處分命抗  
13 告人負擔再拍賣之價金價差315萬1,101元（計算式：1,209  
14 萬元－893萬8,899元＝315萬1,101元）。抗告人不服，提出  
15 異議，經原法院以原裁定駁回其異議，抗告人聲明不服，提  
16 起本件抗告等情，業據本院核閱系爭執行事件全卷卷宗無訛  
17 ，此部分事實即堪認定。

18 (二)按拍賣不動產之公告應載明不動產之所在地、種類、實際狀  
19 況、占有使用情形、調查所得之海砂屋、輻射屋、地震受創  
20 、嚴重漏水、火災受損、建物內有非自然死亡或其他足以影  
21 響交易之特殊情事及其應記明之事項，強制執行法第81條第  
22 2項第1款定有明文。是執行法院於實施強制執行拍賣不動產  
23 時，固應就拍賣標的物當時之客觀狀態、占有使用情形，依  
24 形式觀察或通常之調查方法所得知悉足以影響交易之特殊情  
25 事，加以記載於拍賣公告，惟逾此範圍或非通常調查方法所  
26 能得知之事實，而為執行法院所不知者，則不在執行法院應  
27 予公告之範圍。查執行法院113年8月13日拍賣公告甲標附表  
28 之不動產「備考」欄已記載：「引用89年度執全字第1441號  
29 假扣押執行。道路用地」等語、於「使用情形」欄記載：「  
30 假扣押查封及本案指界時，拍賣土地為道路用地。土地實際  
31 使用現況及有無其他使用上之限制，應買人請自行查證注意

01       ，拍定後不點交。」等語、於備註四記載：「依照強制執行  
02 法第113條準用同法第69條規定，買受人就拍賣物之瑕疵無  
03 擔保請求權，拍定人不得以物之瑕疵為理由，請求撤銷拍定  
04 。投標人對於標的物請自行查明，審慎投標。」等語（執行  
05 卷一第518頁），且觀諸附於執行卷內111年度司執字第1038  
06 66號鑑價報告、臺南市政府都市發展局都市計畫土地使用分  
07 區證明書及執行法院113年3月19日指界筆錄等件（執行卷一  
08 第101-109頁、第141-143頁），則執行法院113年8月13日拍  
09 賣公告既已明確記載系爭土地為道路用地，土地實際使用現  
10 況及有無其他使用上之限制，應買人請自行查證注意等語，  
11 足見執行法院已透過前開方式調查系爭土地之客觀使用狀態  
12 、占有使用情形，載明於上開拍賣公告，經核並無違反強制  
13 執行法第81條第2項第1款之情事；至於其他資訊，執行法院  
14 亦已記載「投標人對於標的物請自行查明」等文字，因此，  
15 未記載於拍賣公告上之其他資訊，自應由應買人自行查明，  
16 並自負瑕疵存在之危險。且執行法院113年8月13日拍賣公告  
17 （執行卷一第518頁）與再拍賣公告（執行卷二第159頁），  
18 關於系爭土地「備考」欄及「使用情形」欄之記載，並無不  
19 同，足徵執行法院明確表示應買人應自行查明未記載於拍賣  
20 公告上之其他資訊以保障自身權益。況抗告人所提出之系爭  
21 土地臺南市建築執照資訊查詢紀錄（原審卷第19-21頁），  
22 該查詢系統係臺南市政府自108年1月1日起提供民眾線上查  
23 詢使用，益證抗告人本身於拍賣前即得自行上網查詢系爭土  
24 地之申請建築執照紀錄情形。抗告人主張執行法院之拍賣公  
25 告及鑑價報告均未註記系爭土地上已領有臺南市政府工務局  
26 核發之35筆建築執照，致其無法辦理容積移轉，明顯有疏失  
27 ，並以此指稱原處分命伊負擔再拍賣之價金價差，對伊不公  
28 ，於法不合云云，要難採取。

29 四、綜上所述，執行法院以原處分命抗告人依法負擔本件執行再  
30 次拍賣所得價金低於原拍賣價金之差額315萬1,101元，及原  
31 裁定駁回抗告人之聲明異議，經核於法均無違誤。抗告意旨

01 指摘原裁定不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

02 五、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

03 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

04 民事第三庭 審判長法官 黃瑪玲

05 法官 黃聖涵

06 法官 張家瑛

07 上為正本係照原本作成。

08 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗  
09 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），  
10 並繳納再抗告費新臺幣1500元。

11 提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律  
12 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事  
13 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

14 中 華 民 國 114 年 4 月 30 日

15 書記官 楊宗倫

16 【附註】

17 民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規  
18 定：

19 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上  
20 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

21 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人  
22 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並  
23 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

24 民事訴訟法第466條之2第1項：

25 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第  
26 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。