

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

114年度抗字第29號

抗 告 人 林邵涵  
李鵬瑞

上列抗告人因與相對人黃容瑄間聲明異議事件，抗告人對於中華民國113年11月29日臺灣臺南地方法院113年度執事聲字第133號裁定提起抗告，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：伊為原法院民事執行處（下稱執行法院）112年度司執助字第3059號債權人江瑞峰等與債務人陳春美間給付票款強制執行事件（下稱系爭執行事件）中，於民國113年10月16日所為特別變賣程序後減價拍賣程序（下稱系爭拍賣）之投標人之一。系爭拍賣公告附表備註七已載明買受人應符合無自用農舍條件，並應於投標時一併提出相關證明文件，惟相對人於投標時未提出其全國財產稅總歸戶財產查詢清單（下稱總歸戶財產查詢清單）之證明文件，執行法院卻認定相對人得標（下稱原處分），所引最高法院97年度台抗字第24號裁判意旨，與司法院頒佈地方法院民事執行處不動產投標參考要點（下稱投標參考要點）第18條第19款、第26款所訂明相關證明文件不得於開標後補正之規定相違，所作成裁判之情形亦與系爭拍賣有多人競標之情況不同，系爭拍賣顯有瑕疵，相對人於系爭拍賣所為投標應屬無效而為廢標。原裁定駁回其聲請撤銷原處分而改由抗告人得標之異議，應屬有誤，爰提起抗告，請求廢棄原裁定等語。

二、按拍賣不動產之公告應載明定有應買資格或條件者，其資格或條件，固為強制執行法第81條第2項第6款所明定，惟是項規定，係使一般投標人預先明瞭應買之資格或條件，促其注

01 意，以避免發生買賣契約為無效或得撤銷之情形。然無擁有  
02 農地之人，即無法於強制執行拍賣程序中，提出「無自用農  
03 舍」之證明文件，如強令其於投標時，即應提出該證明文  
04 件，對該等人自有不公，則上開證明文件之提出，核屬得命  
05 補正之事項，非因未提出該證明文件，即認投標無效（最高  
06 法院97年度台抗字第24號裁判意旨參照）。

07 三、經查：

08 (一)系爭執行事件之債權人江瑞峰前執臺灣嘉義地方法院112年  
09 度司票字第899號本票裁定暨確定證明書為執行名義，向臺  
10 灣嘉義地方法院聲請就債務人陳春美所有坐落臺南市○○區  
11 ○○○段○○○小段000地號土地（使用分區為特定農業  
12 區、使用地類別為農牧用地）及其上同段0000建號（主要用  
13 途為農舍）、同段0000建號（未辦理保存登記）建物（上開  
14 土地及2建物下稱系爭不動產）之應有部分為強制執行，經  
15 該院囑託執行法院以系爭執行事件為受理，於113年10月16  
16 日就系爭不動產進行系爭拍賣，並由相對人以最高價拍定，  
17 且系爭執行事件之強制執行程序至今尚未終結等情，業經本  
18 院核閱系爭執行事件卷宗無訛。

19 (二)依據系爭拍賣公告附表所示系爭不動產土地部分備考欄所  
20 載：「特定農業區、農牧用地。土地重劃、自用農舍」等  
21 語，及系爭不動產建物部分備註七記載：「本件建物係屬農  
22 舍，依據農業發展條例第18條規定，農舍應與其坐落基地並  
23 同移轉登記予同一人所有，且買受人應符合無自用農舍條  
24 件，並應於投標時一併提出相關證明文件」等語，可知系爭  
25 拍賣公告僅要求買受人應於投標時提出符合無自用農舍條件  
26 之證明文件，並未載明或限定該證明文件為何，抗告人主張  
27 相對人應提出其總歸戶財產查詢清單，始符合系爭拍賣公告  
28 所要求之證明文件云云，並無依據。且相對人於投標時，已  
29 於投標書內檢附其名下土地及建物登記第一類謄本，及其無  
30 自用農舍之切結書，亦據本院核閱系爭執行事件卷宗後查證  
31 屬實，則相對人所提出前揭謄本及切結書，縱或有無法全面

01 反應其名下不動產狀態之可能，但亦非不可證明其無自用農  
02 舍之事實，因在相對人當時僅有前揭謄本所示不動產之狀態  
03 下，其確已盡其所能提出其無自用農舍條件之證明，而符合  
04 系爭拍賣公告備註七提出證明文件之要求。又系爭拍賣公告  
05 並無未提出符合無自用農舍條件之證明文件即投標無效之特  
06 別記載，相對人亦未曾於投標書中自行附加投標之條件，則  
07 其提出上開謄本及切結書而未提出總歸戶財產查詢清單參加  
08 系爭拍賣之投標，自無違反「地方法院民事執行處不動產投  
09 標參考要點」第18條第19款所規定「投標書附加投標之條  
10 件，應認為投標無效」、同條第26款所規定「其他符合拍賣  
11 公告特別記載投標無效，應認為投標無效」之情形，抗告人  
12 以相對人未提出其總歸戶財產查詢清單，應依前揭法條認定  
13 投標無效且不得補正云云，亦不可採。

14 (三)況於拍賣程序中未提出「無自用農舍」之證明文件，仍屬得  
15 命補正之事項，非可因未提出該證明文件，即認投標無效，  
16 有上開最高法院裁判意旨可參，且該裁判之做成，依其文  
17 意，顯與投標人為一人或眾人無涉，抗告人以該裁判內容係  
18 針對投標人僅有一人時始有適用云云，亦屬無據，而無足  
19 採。本件相對人既已提出其名下不動產謄本及切結書以證明  
20 其符合無自用農舍之條件，縱認仍有不足，基於上開實務見  
21 解，亦可於事後補正，其於系爭拍賣中之投標並非無效。是  
22 執行法院司法事務官以相對人於系爭拍賣投標時已提出其符  
23 合無自用農舍條件之證明文件，且該證明文件非不得補正為  
24 由，認定相對人已以最高價拍定系爭不動產，並於113年10  
25 月17日以112年度司執助字第3059號民事裁定駁回抗告人之  
26 聲明異議，即屬有據。

27 (四)綜上，原裁定駁回抗告人對原處分之聲明異議，於法並無不  
28 合。抗告人仍執前詞指摘原裁定不當，為無理由，應予駁  
29 回。

30 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

民事第五庭 審判長法官 張季芬  
法官 謝濰仲  
法官 劉秀君

上為正本係照原本作成。

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

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。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日

書記官 陳嘉琍

【附註】

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項規定：

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

(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經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。