臺灣高等法院臺南分院民事裁定

115年度抗字第143號

抗　告　人　黃建佳

相　對　人　余祖寧

上列當事人間聲明異議事件，抗告人對於中華民國115年5月27日臺灣臺南地方法院115年度執事聲字第32號所為裁定提起抗告，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、訴外人即債權人中國信託商業銀行股份有限公司執臺灣臺南地方法院105年度司執字第1410號債權憑證為執行名義，向臺灣臺南地方法院（下稱原法院）聲請對相對人為強制執行，經原法院民事執行處（下稱執行法院）以110年度司執字第12547號清償貸款強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理在案。執行法院司法事務官就相對人所有如下列附表所示之不動產（下稱系爭不動產），於民國110年2月9日核發查封函（見原法院司執卷一第31-32頁），並定於110年11月23日為第1次公開拍賣（見原法院司執卷一第215-227頁），經抗告人於當日以新臺幣（下同）156萬元拍定（見原法院司執卷一第241-249頁），並由執行法院於110年12月2日發給不動產權利移轉證書，於同年12月8日送達予抗告人，（見原法院司執卷一第259-263頁），復經執行法院分配價金、提存完畢（見原法院司執卷一第283-290、371-372頁），嗣於111年3月13日由執行法院終結系爭執行事件在案（見原法院司執卷一第377頁）。後抗告人於115年1月14日提出聲請強制點交狀、115年1月21日聲明異議狀（見原法院司執卷二第5-6、33-35頁），執行法院司法事務官於115年2月24日，以110年度司執字第12547號民事裁定駁回抗告人之聲請暨異議（下稱原處分，見原法院司執卷二第69-71

頁），抗告人不服聲明異議（見原審執事聲卷第11-17頁），原法院於115年5月27日以115年度執事聲字第32號裁定（下稱原裁定）駁回抗告人之異議。抗告人乃提起本件抗告，業經本院核閱系爭執行事件卷宗無訛。

二、抗告意旨略以：

㈠原裁定既以查封、拍賣當時狀態，作為判斷認定系爭不動產是否點交之基準，即應調取並審酌110年度司執字第12547號執行卷內之查封照片、現場照片、查封筆錄，及拍賣公告所依據之現況調查資料，以確認查封、拍賣當時，系爭不動產之建物（即下列附表編號2，下稱系爭建物）與鄰屋間，是否已有部分實體牆壁之區隔。惟依抗告人所見之現況，系爭建物與鄰屋間之中間分界線，約三分之一已有實體牆壁區隔，約三分之二尚未設牆。若該部分實體牆壁於查封、拍賣當時即已存在，則本件尚非全然無客觀現況可供辨識，至少涉及該情形是否影響履勘、界線辨識或部分點交可能性之判斷。原裁定未調取或審酌原執行卷內現場照片及查封紀錄，亦未說明即使查封、拍賣當時已有部分實體牆壁區隔，何以仍不足以影響不點交及部分點交可能性之判斷，即逕以拍賣公告記載不點交及界線不明為由駁回，理由尚嫌不備。

㈡抗告人並非僅因現場存在部分實體牆壁，即主張請求命為全部點交，亦非請求執行法院直接認定本件已具備點交要件。抗告人以前詞陳明執行法院未具體說明即使該部分牆壁存在，何以仍不足以作為履勘、界線辨識或部分點交之可能性。縱使執行法院最終認為系爭建物與鄰屋仍屬相通，部分牆壁仍不足以支持部分點交，亦應就其不足之原因具體說明：如該牆是否不在界線上、是否與查封拍賣當時現況不符、是否仍會侵害第三人權利，或是否無法區分債務人占有範圍。況且系爭建物相通，亦僅表示應審慎調查，尚不能未經調查即當然推論全案完全無履勘或部分點交可能。本件現場並非完全無客觀區隔，原裁定未經此等調查及說明，亦未區分「全案完全無界線可辨識」與「部分範圍已有客觀區

隔」之不同，即概括駁回抗告人聲請，尚難認理由完備。

㈢本件請求發回補查，並非否定拍賣公告所載「拍定後不點交」當然無效，亦非請求撤銷拍賣、重開拍賣或變更拍賣條件，而係請求執行法院依抗告人所採之標準，完整審酌原執行卷內資料。原裁定既認仍應以查封、拍賣當時狀態為準，則其判斷即不應僅止於引用拍賣公告文字，而應回到當時原執行卷內資料，確認該公告所依據之現場狀態究竟為何。若當時卷內照片或查封紀錄已可顯示部分實體牆壁區隔存在，執行法院即應具體說明，此事實何以仍不影響不點交及部分點交可能性之判斷，並補充其理由，再為適法審酌。爰提起本件抗告，聲請廢棄原裁定，請求發回原執行法院重新審酌有無影響不點交及部分點交可能之情形等語。

三、按當事人或利害關係人，對於執行法院強制執行之命令，或對於執行法官、書記官、執達員實施強制執行之方法，強制執行時應遵守之程序，或其他侵害利益之情事，得於強制執行程序終結前，為聲請或聲明異議；但強制執行不因而停止，強制執行法第12條第1項定有明文。撤銷或更正強制執行之處分或程序，惟在強制執行程序終結前始得為之。故聲請或聲明異議雖在強制執行程序前，而執行法院或抗告法院為裁判時，強制執行程序已終結者，縱為撤銷或更正原處分或程序之裁定，亦屬無從執行，執行法院或抗告法院自應駁回聲請或聲明異議。不動產之拍賣程序，依強制執行法第97條、第98條規定，係以拍定人繳足價金，領得執行法院所發給權利移轉證書而取得該不動產所有權而終結（最高法院109年度台抗字第1431號、110年度台抗字第830條裁定意旨參照）。

四、經查，系爭執行事件於110年11月23日第1次拍賣時，業經抗告人於當日以156萬元拍定，由執行法院於110年12月2日發給不動產權利移轉證書，並於同年12月8日送達予抗告人等情，業如前認定。依上開說明，本件不動產拍賣程序，已於抗告人領得權利移轉證書而終結，抗告人自不得再為聲請或

聲明異議，主張撤銷或更正強制執行之「拍定後不點交」程序。況拍賣之不動產是否點交，應以查封時之占有狀態為準，拍賣公告如已記載拍定後不點交，利害關係人亦未依強制執行法第12條規定於拍定前聲明異議，變更公告內容，應買人既係以拍定後無法依簡便之程序迅速取得占有之狀態，決定是否應買及其應買之價格，則本件抗告人仍參加投標，自應解為已同意依公告所載之條件應買，抗告人猶於該系爭執行程序終結約4年後，始聲請點交如附表所示不動產，自無理由。另抗告人所述原法院114年度新司簡調字第739號法律關係存有爭執部分，既已依法提起救濟，自應由受理法院予以裁判認定，尚非由已終結執行程序之執行法院加以決定。是原裁定駁回抗告人之異議，並無違誤。抗告意旨仍執陳詞指摘原裁定不當，聲明廢棄，為無理由，應駁回其抗告。

五、結論：本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭　審判長法　官　黃義成

法　官　余玟慧

法　官　黃建都

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1,500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　　115　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　李鎧安

【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：

⑴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。

⑵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。

【附表】：

◎110年司執字第12547號/財產所有人：余祖寧							
編號	土地坐落					面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號	平方公尺	
1	臺南市	新化區	○○○		000-0	65	全部
	備考	乙種建築用地					

編號	建號	基地坐落 ---------- 建物門牌	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
				樓層面積合計	附屬建物主要建築材料及用途	
2	429	臺南市○○區○○○段00000地號 ---------- 臺南市○○區○○○000號	1層、磚石造、住家用	一層：61.56 合計：61.56		全部
	備考	包含未保存登記建物全部				