

臺灣臺北地方法院民事裁定

115年度執事聲字第211號

異議人 新祥記工程股份有限公司

法定代理人 潘東發

相對人 萱詮企業管理顧問股份有限公司

法定代理人 許祐甄

上列異議人因就相對人與債權人中租迪和股份有限公司間拍賣抵押物強制執行事件，對本院司法事務官於民國115年2月2日所為114年度司執字第66863號裁定聲明異議，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、按司法事務官處理事件所為之處分，與法院所為者有同一效力；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，強制執行法第30條之1準用民事訴訟法第240條之3、第240條之4規定。查本院民事執行處（下稱執行法院）司法事務官（下稱司事官）於民國115年2月2日所為114年度司執字第66863號（下稱系爭執行事件）民事裁定（下稱原處分），本件異議人於115年2月12日提出異議，司事官認其異議為無理由而送請本院為裁定，程序方面經核與上開條文規定相符，先予敘明。

二、異議意旨略以：本件拍賣標的即新北市○○區○○○段00000○○00000地號土地（下合稱系爭土地），位屬臺北水源特定區內，依「變更臺北水源特定區計畫（土地使用分區管制

01 要點第二次通盤檢討)書」所示，秀岡山莊區內所需公共設
02 施，係依相關規定由開發者自行負擔取得及興修，供居民使
03 用，非當然屬各土地或房屋之附隨權利。相對人向上華城地
04 產有限公司(下稱上華城公司)購買系爭土地時簽訂買賣契
05 約(下稱系爭契約)，該契約第15條約定：相對人價金未付
06 清前不得使用保護區土地及公共設施(包含但不限於自來水
07 加壓站、污水處理廠等)，姑不論該約定之法律效力是否及
08 於系爭契約以外之人，此等事項仍屬客觀上足以影響交易判
09 斷之重大風險資訊(利用價值、成本負擔與爭議風險)，自
10 應公告揭示，以供應買人查證斟酌，避免拍定後始知悉而生
11 爭訟，以符拍賣公告制度之風險揭露功能，並衡平保障應買
12 人及相關利害關係人之權益，爰依法提起異議等語。

13 三、按拍賣不動產，應由執行法院先期公告；前項公告，應載明
14 不動產之所在地、種類、實際狀況、占有使用情形、調查所
15 得之海砂屋、幅射屋、地震受創、嚴重漏水、火災受損、建
16 物內有非自然死亡或其他足以影響交易之特殊情事及其應記
17 明之事項；拍賣不動產公告記載本法第81條第2項第1款所列
18 事項，如為土地，應載明其坐落地號、面積、地上物或其他
19 使用情形。拍賣之不動產於查封前一部或全部為第三人占有
20 者，應載明債務人及第三人占有之實際狀況、第三人姓名、
21 占有原因，占有如有正當權源者，其權利存續期間，分別為
22 強制執行法第81條第1項、第2項第1款、辦理強制執行事件
23 應行注意事項第43點第2款所明定。其立法理由略謂：拍賣
24 之不動產，其實際狀況，占有使用情形，有無應買人資格條
25 件之限制及拍賣後不能點交之原因如何，均為應買人須先行
26 了解，決定是否參加競買之重要事項，自宜於拍賣公告載
27 明。是此項規定，係使一般投標人預先明瞭執行標的物不動
28 產之內容及應買資格或條件，從容決定投標之條件，以提高
29 拍賣實效，使投標結果臻於公平。惟該條第2項第1款所指應
30 記明事項，係指執行法院依通常調查之方法，查明執行標的
31 物之情形後，應將調查所得記載於拍賣公告而言。執行法院

01 於實施強制執行拍賣不動產時，應就拍賣標的物當時之客觀
02 狀態、占用狀況，依形式觀察或通常之調查方法所得，併就
03 當事人或利害關係人於拍賣實施前所陳報之事項加以記載於
04 拍賣公告，逾此範圍或通常之調查方法所能得知之事實，而
05 為執行法院所不知者，則不在執行法院應予公告之範圍（最
06 高法院105年度台抗字第27號裁定參照）。

07 四、經查：

08 (一)上華城公司前於112年3月30日以系爭土地為債權人中租迪和
09 股份有限公司（下稱中租公司）設定第一順位最高限額抵押
10 權，復於113年1月23日將系爭土地所有權移轉登記予相對
11 人，嗣中租公司聲請拍賣系爭土地，經本院以113年度司拍
12 字第328號裁定准予拍賣，中租公司持該裁定暨確定證明書
13 為執行名義，聲請強制執行系爭土地，經執行法院以系爭執
14 行事件受理，異議人即第二順位最高限額抵押權人除聲明參
15 與分配，並請求執行法院在拍賣公告註明「系爭土地為『秀
16 岡山莊興建計畫環境影響說明書』環評內之地，因秀岡山莊
17 內公共設施為私人所有，系爭土地並未具有公共設施使用權
18 」等文字，執行法院司事官不准許異議人之請求，並以原處
19 分駁回異議人之異議，異議人提起本件異議等情，業經本院
20 依職權調閱系爭執行事件卷宗核閱無訛。

21 (二)異議人雖執上開陳詞為由，並提出臺灣高等法院100年度抗
22 字第848號裁定（下稱系爭高院裁定）、變更臺北水源特定
23 區計畫（土地使用分區管制要點第二次通盤檢討）書（節
24 錄）、系爭契約影本為佐。惟觀諸系爭土地之拍賣公告，業
25 載明系爭土地之坐落地號、面積、權利範圍，核與系爭土地
26 之登記謄本（執行卷第19至25頁）內容相符，亦載明執行法
27 院根據現場查封筆錄（執行卷第137至141頁）、系爭土地不
28 動產估價報告書（執行卷第63至101頁）內容之使用情形，
29 並註明點交情形為點交；執行法院並依職權查詢系爭土地是
30 否屬建築法規定應留設之法定空地，有新北市政府工務局
31 函、經濟部水利署臺北水源特定區管理分署函、新北市新店

01 區公所函（執行卷第211至215頁）可稽，足見執行法院已將
02 其依形式觀察及通常之調查方法所得系爭土地之情形記載於
03 拍賣公告。異議人請求執行法院將相對人與上華城公司、關
04 係人永柏企業股份有限公司間之系爭契約之其他特約事項登
05 載在拍賣公告上，然異議人已自陳該等特約事項之法律效力
06 是否及於第三人有待認定，又系爭土地就秀岡山莊內之公共
07 設施有無使用權、實際使用條件為何等事項，縱如異議人所
08 主張足以影響交易，該等特殊情事亦已逾執行法院依通常調
09 查方法所能得知之範疇，應買人應自行查明，執行法院並無
10 窮盡方法調查之義務（臺灣高等法院臺中分院112年度抗字
11 第49號民事裁定意旨參照），故執行法院未記載該等事項，
12 尚難認與前開規定有違。又異議人所提系爭高院裁定拍賣之
13 土地為道路用地，與系爭土地情形不同，非可當然援用之。
14 從而，原處分駁回異議人之異議，核無違誤，異議意旨指摘
15 原處分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

16 五、據上論結，本件異議為無理由，爰裁定如主文。

17 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
18 民事第四庭 法 官 顧仁彧

19 以上正本係照原本作成。

20 如不服本裁定應於送達後10日內向本院提出抗告狀，並繳納抗告
21 費新臺幣1,500元。

22 中 華 民 國 115 年 6 月 18 日
23 書記官 葉佳昕